

**DEUXIEME PARTIE : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES  
CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PLU**

---

**PRESENTATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PLU**

*Justification de la manière dont ces choix répondent au diagnostic et de la manière dont ils sont traduits dans le zonage et le règlement*

<b>Diagnostic</b>	<b>Besoins</b>	<b>PADD et orientations particulières</b>	<b>Zonage - Règlement</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone agricole solide qui occupe une part importante du territoire communal</li> <li>- Un village ancien avec un patrimoine bâti de qualité et des constructions remarquables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger l'agriculture, éviter les constructions dans les zones agricoles si elles ne sont pas liées à l'exploitation.</li> <li>- Protection et mise en valeur du patrimoine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les zones agricoles.</li> <li>- Conserver le caractère de village traditionnel et protéger le patrimoine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitation de la zone A avec un règlement qui protège les zones agricoles avec la création de secteurs où les habitations liées aux activités agricoles sont autorisées.</li> <li>- Délimitation de la zone UA avec un règlement et notamment un article 11 particulier.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'anciens corps de fermes dans le village et en périphérie, qui ne seront pas tous utilisés pour l'agriculture dans le futur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Donner la possibilité de ré-affectations adaptées aux besoins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité de ré-affectation des anciens bâtiments agricoles</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des paysages diversifiés et de qualité dus au relief</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mesures de protection</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger le paysage et la qualité de l'environnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitation de la zone N avec un règlement strict.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones inondables notamment en cas de débordement du Croult</li> <li>- Des nuisances de bruit liées à l'aérodrome et à la circulation sur les routes départementales</li> <li>- Un risque de mouvement de terrain (marnière)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mesures de protection</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les risques</li> <li>- Prendre en compte les nuisances sonores : bruit des avions et de la route</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en zone N ou A sans possibilité de construire de logements nouveaux.</li> <li>- Dans les quelques secteurs de zone U exposés, prise en compte des prescriptions du PEB et du risque de mouvement de terrain</li> </ul>

<p>- La fonction dominante est l'habitat mais on note aussi la présence de petites activités : artisanat ou commerce</p> <p>- Un certain dynamisme économique avec des demandes d'installation d'entreprises</p> <p>- Le tissu urbain est bien constitué. Il présente peu de possibilités d'évolution mais plutôt une évolution douce.</p> <p>- Besoin d'un nombre minimum de logements à construire ou à aménager de manière à éviter les déséquilibres démographiques</p> <p>- Un parc de logements peu diversifié qui ne répond pas à tous les types de demande</p>	<p>- Ouvrir des possibilités d'accueil d'activités</p> <p>- Construction de logements diversifiés selon un rythme modéré et maîtrisé</p>	<p>- Se donner la possibilité d'accueillir des activités économiques</p> <p>- Ouvrir des possibilités de constructions modérées afin de répondre aux besoins</p> <p>- Dans les secteurs à urbaniser, réaliser des schémas d'aménagement, protéger le caractère actuel, et donner des possibilités de constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines</p>	<p>- Délimitation des zones UE et AUe (Zone sud) et possibilités d'accueillir de petites activités dans la zone UA.</p> <p>- Création de petites zones AU dont certaines sont ouvertes à l'urbanisation et les autres sont réservées pour le moyen terme.</p> <p>Permettre la réalisation de logements de village notamment dans les anciennes fermes de la zone UA pour permettre la réalisation de logements de village.</p>
<p>- Des équipements insuffisants pour répondre aux besoins des habitants</p>	<p>- Extension des équipements (Mairie, école, cimetière) et réalisation d'équipements neufs notamment pour l'hébergement des personnes âgées...</p>	<p>- Extension en continuité des équipements implantés dans le village et accueil des nouveaux dans la Zone sud</p>	<p>- Emplacements réservés dans le village et création de la zone AUd</p>
<p>- Des problèmes sérieux liés à l'importance de la circulation de transit dans la traversée du village</p>	<p>- Réduire la circulation de transit</p> <p>- Améliorer la sécurité et le confort des piétons</p>	<p>- Réduire la circulation de transit en prenant en compte la déviation de la RD 10</p> <p>- Améliorer le stationnement et les circulations douces</p>	

## **I - Explication des choix qui ont été faits pour établir le PADD au regard des objectifs et principes définis à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme.**

Le tableau figurant ci-après montre la concordance entre les orientations retenues pour établir le PADD et les principes définis par l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme.

Le PADD prévoit la préservation des espaces agricoles et naturels. Environ 90% du territoire communal est préservé de l'urbanisation pour conserver l'intérêt paysager de la commune, une activité agricole pérenne et la sauvegarde des milieux naturels. L'ensemble des secteurs urbanisés et à urbaniser représente 10% de la superficie communale dont 1% consacré aux extensions du village et 3% pour la création d'une zone d'activités et d'équipements de services au sud de la commune.

Ainsi les choix qui ont été faits de protéger les zones naturelles et agricoles, de permettre la transformation des anciens bâtiments agricoles situés dans le village pour y aménager des logements et l'ouverture de possibilités limitées de construction de logements en périphérie du village, répond bien à l'objectif du maintien des grands équilibres entre la préservation des espaces agricoles et paysagés et un développement urbain maîtrisé. Ces choix répondent aussi dans une large mesure au principe d'une utilisation équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Le choix qui a été fait d'accueillir des logements nouveaux en nombre suffisant pour maintenir l'équilibre démographique, d'accueillir des activités économiques et permettre l'implantation de nouveaux équipements collectifs permet de répondre au principe de la diversité des fonctions urbaines et de l'équilibre habitat/emploi. Ces choix traduisent aussi le souci de prévoir des capacités suffisantes pour répondre aux besoins en habitat, emploi et équipements collectifs.

La réponse à la demande en logements a due être adaptée à :

- La capacité du village,
- Son niveau d'équipements,
- Sa situation par rapport aux pôles d'emplois environnants (Paris, Roissy, Cergy-Pontoise...),
- Aux contraintes et enjeux du territoire communal (préservation au maximum des espaces vierges, prise en compte du rythme de construction de 18 logements par an en moyenne depuis 1999, réhabilitations nécessaires dans le vieux bourg, diversification des types d'habitat ...)

Ainsi, l'urbanisation au Pré Mary et sur d'autres petits secteurs attenants au village, la réhabilitation des fermes et les opérations de renouvellement urbain, notamment par le biais d'opérations de démolition / reconstruction répondent bien aux principes de diversité et de mixité de l'offre de logements.

Différents choix répondent au principe de la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile :

- La possibilité donnée de créer des logements à l'intérieur du village ou en périphérie immédiate : cela favorise les déplacements à pied ou en vélo pour les petits trajets quotidiens.
- La possibilité d'accueillir de petites activités sur le territoire communal : en effet Fontenay en Parisis connaît un taux de migration alternante assez élevé et l'arrivée de petites entreprises et de services sur le territoire communal, pourra permettre à certains actifs travaillant actuellement à l'extérieur de trouver un emploi dans la commune. Ce rapprochement habitat/emploi risque de ne se faire que très lentement et à une petite échelle, mais compte tenu de l'ampleur du problème des déplacements domicile/ travail en Ile de France et de l'apport considérable en qualité de vie que peut constituer un rapprochement domicile/ travail, même si le résultat est modeste, il contribuera néanmoins à aller dans le sens d'une évolution positive.
- Le développement des circulations douces dans la traversée du village est préconisé en facilitant l'accès aux sentes, en créant de nouvelles voies piétonnes, en réalisant des aménagements urbains et des liaisons en direction des chemins ruraux et de grande randonnée.
- La déviation de la RD 10 est une opportunité pour permettre le réaménagement du centre du village, le traitement des entrées de ville et le développement des modes de transports doux (TC, marche à pied, vélo...)
- La création d'une voie de desserte de la zone d'activités permet un accès direct à la Francilienne pour les habitants de Goussainville en évitant la traversée du bourg de Fontenay en Parisis.

Ces différents choix devraient favoriser la réduction de l'automobile et des nuisances en centre-ville, et donc une amélioration de la qualité de l'air et de la qualité de vie de la population dans le village (amélioration de l'état du bâti, élargissement des trottoirs, aménagement urbains).

La maîtrise des eaux pluviales et de l'imperméabilisation des sols est prise en compte en privilégiant si possible l'infiltration sur la parcelle plutôt que les rejets dans les réseaux ou dans le Ru de la Vallée.

Les grands choix qui ont été faits, en particulier celui de limiter les nouvelles zones d'urbanisation et de donner priorité à la réutilisation de bâtiments existants, que ce soit pour accueillir du logement ou pour accueillir de nouvelles activités aura pour conséquence de ne pas créer d'augmentation de l'imperméabilisation des sols et donc de répondre aux besoins sans augmenter le risque d'inondation. Au contraire, différentes mesures ont été prises dans le cadre du PLU pour retenir les eaux pluviales et favoriser leur infiltration sur les parcelles conformément aux dispositions prévues par le schéma directeur d'assainissement.

Le maintien des zones naturelles et des paysages répond au principe de la préservation des écosystèmes, des espaces verts, des sites et des paysages.

Les cœurs d'îlots verts ou fonds de parcelles avec jardins doivent être conservés et ne pas accueillir de nouvelles constructions si possible.

Les opérations d'ensemble envisagées dans les zones du Pré Mary, du Laru ou encore de l'Echelette seront accompagnées d'aménagements paysagers et n'empièteront pas sur les zones naturelles de la commune comme le plateau marqué par les buttes témoins, les coteaux ou les fonds de vallée qui donnent une ouverture sur les espaces agricoles.

La partie de la Plaine de France qui s'étend sur la commune, n'est pas remise en cause par le projet urbain. Seul le projet de déviation de la RD 10, indispensable pour réduire la circulation automobile dans le village, entraînera une modification du paysage environnant.

A l'intérieur des deux espaces boisés classés qui préexistaient dans le POS et qui sont maintenus dans le PLU, les constructions sont interdites.

Des espaces paysagers remarquables ont été identifiés sur les secteurs les plus sensibles en milieu urbain en définissant des mesures propres à assurer la protection de ces espaces.

Le choix de conserver le village traditionnel et de protéger le patrimoine répond à l'objectif de sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti. Il en est de même du choix qui a été fait de permettre le changement d'affectation des anciens bâtiments agricoles pour y permettre la création de logements et pour valoriser ce patrimoine bâti. La transformation de ces anciens bâtiments agricoles en logements donnera lieu à la création de logements semi collectifs ou maisons de villages, ce qui permettra de diversifier l'offre en logements et ainsi de répondre à une demande plus large que le classique pavillon avec jardin. Cette nouvelle offre pourra s'adresser à des jeunes, jeunes ménages ou personnes âgées pour instaurer un mélange des populations au sein du village.

Le choix de ne pas étendre les zones d'urbanisation sur les secteurs situés dans les zones de bruit de l'aérodrome ainsi que la limitation du trafic de transit et de la vitesse dans la traversée du village répond à l'objectif de réduction des nuisances sonores.

La prévention des risques est assurée par l'interdiction de construire dans les zones inondables.

## II - Explication des choix qui ont été faits pour la délimitation des zones au regard des objectifs et principes définis à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme.

D'une manière générale, **la délimitation des zones** a été faite en prenant en compte les principes de maintien des grands équilibres, d'un développement urbain maîtrisé, de prévention des risques et de la maîtrise des besoins en déplacement.

La délimitation des **zones urbaines** s'appuie sur la réalité des formes urbaines existantes.

### - **La zone UA**

La zone UA correspond à l'enveloppe du village ancien caractérisé par des parcelles de formes et de tailles variées, une densité forte des constructions et une hauteur moyenne bien spécifique de type R+2 ou R+2+C.

Cette zone UA a été délimitée en prenant en compte l'ensemble des caractéristiques propres au centre ancien. L'objectif est d'assurer la sauvegarde de la qualité du patrimoine bâti, de conserver des espaces paysagers remarquables et de maintenir une diversité des fonctions urbaines.

Un sous-secteur **UAa** a été établi dans lequel la composition urbaine diffère du schéma général observé sur le reste de la zone car les constructions sont implantées sur un parcellaire en lanière, sur une profondeur de 50 m environ par rapport à l'alignement.

Sont interdites les constructions dont la destination n'est pas compatible avec le caractère de la zone : certaines installations classées, les carrières, les décharges...

D'autres constructions ou installations ne sont autorisées que si elles respectent certaines conditions : certaines installations classées, les constructions à usage agricole, les constructions abritant plus de deux logements. Ces conditions sont destinées à assurer une bonne intégration des constructions par rapport à leur environnement.

### **- La zone UC**

La délimitation des zones UC a été faite en intégrant les périmètres des zones qui ont été urbanisées plus récemment sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissement ou habitat groupé) et dont les composantes urbaines sont très uniformes ou homogènes (structure, taille du parcellaire, emprise au sol des constructions, forme bâtie des maisons pavillonnaires). Ces zones UC ont des formes urbaines constituées, qui ne présentent que très peu de capacité d'évolution.

Cette zone se décline en 3 sous-secteurs (**UCa, UCb et UCc**) avec des COS différents en fonction de la densité actuelle du bâti.

Sont interdites les constructions dont la destination n'est pas compatible avec le caractère de la zone : certaines installations classées, les carrières, les décharges, les constructions liées à l'élevage...

D'autres constructions ou installations ne sont autorisées que si elles respectent certaines conditions : les constructions à usage de commerce, les constructions destinées à l'élevage. Ces conditions sont destinées à assurer une bonne intégration des constructions par rapport à leur environnement.

### **- La zone UD**

La zone UD est destinée à permettre la création ou l'extension des équipements publics destinés à répondre aux besoins actuels et futurs de la population (agrandissement du cimetière, des locaux de la Mairie, de l'école primaire). Elle correspond à la zone UF de l'ancien POS.

Sont interdites les constructions dont la destination n'est pas compatible avec le caractère de la zone : les constructions à usage d'activités économiques, les carrières, les décharges

D'autres constructions ou installations ne sont autorisées que si elles respectent certaines conditions : les logements ne sont autorisés que si ils sont nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des équipements collectifs.

### **- La zone UE**

La zone UE permet l'extension de petits secteurs à usage d'activités, en périphérie du village. Cette zone correspond à la zone UI de l'ancien POS.

Sont interdites les constructions dont la destination n'est pas compatible avec le caractère de la zone : les carrières, les décharges, les terrains de camping

D'autres constructions ou installations ne sont autorisées que si elles respectent certaines conditions : les logements ne sont autorisés que si ils sont nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des entreprises.

### **- La zone AU**

Il s'agit d'une zone située au nord-est du territoire communal, actuellement non équipée et destinée à l'extension du tissu urbain sous forme de plan d'aménagement d'ensemble, sous réserve de la



réalisation des équipements publics nécessaires. Elle est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La limite à l'est de la zone est justifiée pour assurer un prolongement logique de la zone UCa situées juste au-dessus.

**- Les zones AUa, AUb et AUc**

**La délimitation des zones à urbaniser** se justifie par un parti d'urbanisme pris par la commune de Fontenay en Parisis. La délimitation des zones s'est faite en prenant en compte les limites parcellaires, le relief ou encore les limites physiques (haies, chemins...)

Sont interdites les constructions dont la destination n'est pas compatible avec le caractère de la zone : les dépôts, les carrières, les décharges

Les constructions admises dans les zones (habitations, commerces, équipements) ne sont autorisées que si elles respectent un schéma d'aménagement d'ensemble qui porte sur une surface correspondant à au moins un tiers de la surface totale de la zone, ceci afin d'assurer une certaine qualité et une certaine cohérence dans l'aménagement de la zone.

- La zone **AUa** incite à réaliser un habitat groupé avec alignement sur rue de maisons mitoyennes (avec ou sans jardins) s'organisant autour d'espaces aménagés en placettes pour reproduire le principe d'implantation général du village ancien et pour établir un rapport qualitatif entre le front bâti et les espaces publics.

- La zone **AUb** est délimitée pour réaliser des logements dans des petits collectifs et pour répondre à la demande de logements sociaux. Dans le cadre de la mixité sociale, ce sous secteur permettra aussi d'accueillir différentes catégories de population notamment des jeunes et des personnes âgées...

- La délimitation de la zone **AUc** permet de répondre spécifiquement à la demande en habitat individuel autonome, avec des parcelles de plus ou moins grande taille, accessible par des petites places et des ruelles de desserte. Cet aménagement s'accompagne d'une trame aérée par des coulées vertes et des sentiers piétons réservés à la promenade et à la découverte des paysages agricoles immédiats.

### **- La zone AUd**

La zone AU d correspond à une zone à aménager au sud de la commune, en continuité et en cohérence avec la future zone d'activités économiques (zone AU e) en vue de l'implantation d'équipements de services tels que ceux liés au domaine de la santé (maison de retraite, école d'infirmière). Ceci vise à répondre à l'objectif de prévoir des capacités suffisantes en équipements communaux dans le futur.

La délimitation de la zone, en bordure de la RD147, s'appuie entièrement sur les limites de parcelles.

Sont interdites les constructions dont la destination n'est pas compatible avec le caractère de la zone : l'habitation (sauf les logements de fonction), les camping, la logistique.

Les constructions admises dans la zones (équipements, logements de fonction) ne sont autorisées que si elles respectent un schéma d'aménagement d'ensemble qui porte sur une surface correspondant à au moins un tiers de la surface totale de la zone, ceci afin d'assurer une certaine qualité et une certaine cohérence dans l'aménagement de la zone.

### **- La zone AUe**

La délimitation de la zone AUe, au sud du territoire, a été faite pour contribuer au développement économique de la commune, ceci en intégrant des activités préexistantes et en permettant l'accueil d'activités nouvelles (tertiaires et paragrícolas si possible) sur des parcelles desservies par des voies de circulation (ex : RD147) et facilement raccordable aux réseaux collectifs.

La délimitation de la zone s'appuie sur les fonds de parcelles et prend en compte les principaux éléments de paysage, du relief et de la topographie.

Sont interdites les constructions dont la destination n'est pas compatible avec le caractère de la zone : l'habitation (sauf les logements de fonction), les camping, la logistique.

Les constructions admises dans la zones (industrie, artisanat, bureaux, logements de fonction) ne sont autorisées que si elles respectent un schéma d'aménagement d'ensemble qui porte sur une surface correspondant à au moins un tiers de la surface totale de la zone, ceci afin d'assurer une certaine qualité et une certaine cohérence dans l'aménagement de la zone.

**La délimitation des zones A et N**, répond aux principes du maintien des grands équilibres entre le développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ou forestières et la protection des espaces naturels et des paysages. Elle répond aussi au principe de préservation des espaces verts, des écosystèmes, du sol et du sous sol.

### **- La zone A**

La délimitation de la zone A a été faite en prenant en compte l'aptitude des terres et leur valeur agricole. Il s'agit essentiellement des zones de grande culture du plateau. Par rapport à la zone NC de l'ancien POS, elle a été légèrement réduite de manière à prendre en compte les nouveaux secteurs d'aménagement (Zone sud, Pré Mary, Zone de l'Echelette).

Sont interdites les constructions dont la destination n'est pas compatible avec le caractère de la zone : l'habitation (sauf les logements liés aux exploitations), les camping, les carrières.

Certaines constructions admises dans la zone ne sont autorisées que si elles respectent certaines conditions. Ces conditions sont destinées à assurer la préservation des activités agricoles.

### **- La zone N**

La délimitation de la zone N a été faite en prenant en compte des critères liés à la géographie ou aux paysages : relief, fonds de vallée, zones humides. Il s'agit essentiellement des coteaux et des fonds de vallée.

Ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes.

### **III - Justification des choix effectués pour établir le PADD et le zonage au regard des dispositions prévues par l'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme**

#### **Prise en compte du SDRIF**

La quasi-totalité du territoire communal est répertorié au SDRIF en espace agricole. Les dispositions du SDRIF ont été prises en compte dans le PLU de manière à préserver au maximum les terres de cultures du plateau. En effet, la part des zones agricoles qui est affectée à l'urbanisation est assez réduite et ces anciennes zones agricoles sont celles situées au plus près du village et des quartiers résidentiels périphériques. Ce choix du changement d'affectation des zones agricoles a été décidé pour permettre une organisation urbaine selon des principes d'aménagement, en recherchant une cohérence et une continuité par rapport au village et sans nuire à l'activité agricole.

Le SDRIF cartographie une zone comme « espace urbanisable » reprenant pour l'essentiel l'implantation du village actuel.

D'une manière générale, le PLU est conforme au SDRIF concernant l'urbanisation du village. Il permet des extensions modérées et un développement urbain maîtrisé. En effet, les extensions prévues représentent 1/5 du secteur urbanisé et seulement 1% de la superficie totale de la commune. Si l'on se réfère à l'accroissement prévisible de la population et du nombre d'emplois auxquels elle correspond, cela n'excède pas non plus le cadre du développement modéré.

La plupart de ces extensions sont prévues en continuité du bourg sous la forme de petites opérations sur des secteurs identifiés pour favoriser une bonne intégration des constructions nouvelles dans le paysage.

En conséquence, les zones AU, AUa, AUb, AUc prévues sont de petites tailles, en continuité du bâti existant et situées sur les sites les moins sensibles par rapport au paysage. Des zones ouvertes à l'urbanisation (le Pré Mary, l'Echelette) sont accompagnées de prescriptions paysagères. Ces directives paysagères ont été intégrées dans le document « orientations particulières ». Pour les zones AU strictes des prescriptions paysagères seront élaborées lors de l'ouverture de ces zones à l'urbanisation.

Une seconde zone au sud-est de la commune est définie comme « espace partiellement urbanisable ».

La délimitation des zones AUd et AUe au sud de la commune ne correspond pas exactement à celle prévue au SDRIF sur la Commune de Fontenay en Parisis, à horizon 2015. Elle s'est faite en tenant compte des caractéristiques propres au terrain (topographie, paysage, respect de l'environnement) et de manière à intégrer les activités préexistantes dans le périmètre.

Bien que la délimitation ne soit pas exactement conforme à celle prévue au SDRIF, cela reste dans le cadre de la compatibilité.

Par ailleurs, cette zone ne comporte pas d'intérêt majeur en matière de paysage ou d'agriculture.

Dans ce secteur, le PLU distingue la zone AUd réservée à l'accueil d'équipements de services et la zone AUe destinée à l'accueil d'activités économiques.

On note que des éléments paysagers remarquables ont été définis en application de l'article L 123-1 7°, pour préserver les fonds de parcelles, les jardins privés et cœur d'îlots verts localisés à l'intérieur du village.

## **Prise en compte du schéma directeur du SIEVO approuvé le 29 Juin 2006**

Le PLU assure la préservation des espaces naturels ainsi que la protection et la mise en valeur des fonds de vallée (corridors biologiques à valoriser). Il protège les espaces boisés existants sur le territoire communal par des mesures réglementaires spécifiques : classement en espace boisé classé ou en espace paysager remarquable. Il protège l'ouverture paysagère située entre le village et Goussainville, tel que cela est prévu au SCOT.

Il assure la protection et la mise en valeur du bourg ancien construit autour de son église. Il vise à redynamiser le village grâce à l'accueil de nouveaux logements, l'aménagement d'espaces publics..., tout en respectant la morphologie et la structure viaire traditionnelle. Il protège les constructions traditionnelles remarquables (y compris le petit patrimoine : lavoirs, escaliers de pierre) et fixe des prescriptions architecturales destinées à assurer la préservation et la mise en valeur du bâti traditionnel : maisons de village, fermes...

Le PLU assure une protection renforcée des zones agricoles.

Conformément aux indications du PADD, le PLU favorise la construction de logements selon des densités et des formes urbaines diversifiées, en incitant à la réalisation de formes d'habitat intermédiaires : petits collectifs, maisons de village... afin de répondre aux besoins en logements qui restent importants, tout en économisant la consommation de l'espace. Il contribue aussi à un meilleur équilibre social de l'habitat en fixant, dans les futures zones d'extension destinée à accueillir des logements, un objectif de construction d'une part de logements sociaux. La diversification des formes urbaines facilitera la réalisation de cet objectif.

Le PLU apporte aussi une réponse au besoin de logements des personnes âgées. La zone AU d a été en effet créée notamment pour pouvoir accueillir un tel équipement.

Le PLU assure la protection des paysages notamment sur les entrées de ville et des cônes de vue vers le village et vers la butte de Chatenay. Comme cela est prévu au SCOT, il prévoit la création d'une coulée verte en fonds de vallée, dans le cadre de l'aménagement de la zone AU du Pré Mary. Il prend en compte le schéma des liaisons douces figurant dans le SCOT.

Conformément aux orientations du SCOT, sont instaurées des franges paysagères sur les lisières des futures zones d'urbanisation afin de soigner les franges urbaines et de favoriser une bonne intégration paysagère des urbanisations nouvelles.

Il prend en compte la prévention des risques : axes d'écoulement temporaires, zones compressibles, zones à risques de retrait/gonflement.

### **Prise en compte du PDUIF**

Le PLU respecte l'esprit de la loi sur l'air du 30 décembre 1996 et les dispositions du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain en région Ile de France) qui visent à maîtriser la demande de déplacements, à prendre en compte la qualité de l'air...

Une orientation particulière est consacrée spécialement à la réorganisation des déplacements urbains dans la commune :

- Développement des circulations douces dans le village en empruntant les sentes, les voies piétonnes existantes ou à créer et les chemins ruraux ;
- Aménagement d'espaces publics pour donner plus de place aux piétons et aux cyclistes.

Cette orientation est renforcée par le projet de déviation de la RD 10 qui permettra également de réduire le trafic automobile dans la traversée du village.

De plus, le règlement des zones prévoit lorsque c'est nécessaire la définition de normes de stationnement en matière de logements.

### **Prise en compte de la loi S.R.U.**

Les dispositions de la loi S.R.U. ont été prises en compte dans le PLU, ainsi que l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme qui fixe de principes fondamentaux :

- Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages ;
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale pour satisfaire, sans discrimination les besoins présents et futurs ;
- Principe du respect de l'environnement qui implique une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine et la prévention des risques et nuisances de toutes natures.

L'ensemble des pièces du PLU (rapport de présentation, PADD, orientations particulières, zonage...) font référence et s'inspirent directement de ces grands principes d'aménagement et d'urbanisme.

### **Prise en compte de la loi sur l'eau**

La commune possède un réseau d'assainissement séparatif, raccordé au réseau intercommunal du SIAH des vallées de Croult et du Petit Rosne dont elle est adhérente.

Le projet de PLU respecte les dispositions du schéma directeur d'assainissement (eaux usées / eaux pluviales) concernant la collecte, l'évacuation des eaux pluviales et usées et le traitement des eaux usées domestiques et industrielles.

### **Prise en compte des projets d'intérêt général**

Seront pris en compte dans le PLU :

- Le périmètre d'une zone à risque élevé de mouvement de terrain lié aux marnières (effondrement) au Parc des Trounelles.
- Les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau potable des Trounelles et de la Fosse au Duc.
- Les secteurs soumis à des risques d'inondation du Croult et du Petit Rosne.
- Le risque d'exposition au plomb dont la totalité du territoire communal est concerné.

### **Les servitudes d'utilité publique**

Ont été prises en compte les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau potable des Trounelles et de la Fosse au Duc.
- Les servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression.
- Les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (centre de Marly-la-Ville).
- Les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
- Les servitudes aéronautiques de dégagement (aérodrome civils et militaires) Aéroport Roissy-Charles de Gaulle.
- Les servitudes aéronautiques de dégagement (aérodrome civils et militaires) Aéroport du Bourget.
- Les servitudes de protection des Monuments Historiques : l'Eglise St Pierre.
- Les servitudes de protection des Sites : la Plaine de France.
- Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.
- Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

### **Les sites archéologiques**

L'inventaire archéologique départemental répertorie 18 sites qui sont pris en compte dans les documents du PLU (rapport et documents graphiques).

Les textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique sont les suivants :

- Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques ;
- Article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (décret n°77-755 du 7 juillet 1977) ;
- Décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme ;
- Décret n° 93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques ;
- Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;
- Décret 2002-90 du 16 janvier 2002 portant statut de l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives.

### **Les secteurs affectés par le bruit**

Ce sont les secteurs situés aux abords des infrastructures de transports terrestres définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003, à savoir : la RD 10, la RD 47, la RD 104 et les bretelles des échangeurs, ainsi que la déviation de la RD 10.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée, pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58



Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 « acoustique : cartographie du bruit en milieu extérieur », à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les « rues en U »
- à une distance de l'infrastructure (\*) de 10 mètres, augmentée de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

(\*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

**IV - Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement et évolution par rapport au POS.**

**CES JUSTIFICATIONS SONT DONNEES, POUR CHAQUE ZONE, DANS LES TABLEAUX CI-JOINTS.**

**TABLEAU DE CONCORDANCES  
DES ANCIENNES ZONES DU P.O.S. ET DES NOUVELLES ZONES DU P.L.U.**

Zonage POS		Zonage PLU	
<b>UA</b>	<i>COS libre</i>	<b>UA</b>	<i>Pas de COS</i>
<b>UAa</b>	<i>COS libre</i>	<b>UAa</b>	<i>Pas de COS</i>
<b>UGa</b>	<i>COS : 0,30</i>	<b>UCa</b>	<i>COS : 0,30</i>
<b>UGb</b>	<i>COS : 0,40</i>	<b>UCb</b>	<i>COS : 0,40</i>
<b>UGc</b>	<i>COS : 0,50</i>	<b>UCc</b>	<i>COS : 0,50</i>
<b>UF</b>	<i>COS libre</i>	<b>UD</b>	<i>Pas de COS</i>
<b>UI</b>	<i>COS : 1</i>	<b>UE</b>	<i>COS : 1</i>
<b>UIa</b>	<i>COS : 0,50</i>	<b>AUe</b>	<i>COS : 1</i>
<b>1NAa</b>	<i>COS : 0,30</i>	<b>AUa</b>	<i>Pas de COS</i>
<b>1NAb</b>	<i>COS : 0,30</i>	<b>UAa</b>	<i>Pas de COS</i>
		<b>UCb</b>	<i>COS : 0,40</i>
		<b>UCc</b>	<i>COS : 0,50</i>
<b>1NAc</b>	<i>COS : 0,90</i>	<b>AUc</b>	<i>COS : 0,40</i>
<b>2NAa</b>	<i>COS : 0,40</i>	<b>UCc</b>	<i>COS : 0,50</i>
		<b>UD</b>	<i>Pas de COS</i>
<b>2NAb</b>	<i>Pas de COS</i>	<b>UAb</b>	<i>Pas de COS</i>
		<b>AUb</b>	<i>COS : 0,70</i>
		<b>AUa</b>	<i>Pas de COS</i>
<b>2NAc</b>	<i>Pas de COS</i>	<b>AU</b>	<i>Pas de COS</i>
<b>NC</b>	<i>Pas de COS</i>	<b>A</b>	<i>Pas de COS</i>
		<b>AUb</b>	<i>COS : 0,70</i>
		<b>AUc</b>	<i>COS : 0,40</i>
		<b>AUd</b>	<i>Pas de COS</i>
		<b>AU</b>	<i>Pas de COS</i>
<b>NCz</b>	<i>Pas de COS</i>	<b>Az</b>	<i>Pas de COS</i>
<b>ND</b>	<i>Pas de COS</i>	<b>N</b>	<i>Pas de COS</i>

Le règlement se compose de quatre grandes familles de zones : les zones urbaines repérées avec la lettre U suivie d'un indice, les zones d'urbanisation future repérées par les lettres AU suivie d'un indice pour les différents secteurs correspondants, la zone naturelle repérée avec la lettre N et la zone agricole repérée avec la lettre A.

Les principes du Code de l'urbanisme issus de la loi SRU prévoient des dispositions réglementaires uniquement quand elles sont nécessaires à la mise en œuvre des enseignements du diagnostic, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations Particulières (ORIP).

Plusieurs articles présentent une écriture commune dans les différentes zones du règlement. Il s'agit de dispositions qui, par leur nature doivent s'appliquer à l'ensemble du territoire communal.

Les articles concernés sont : l'article 3, l'article 4, l'article 11 et l'article 13.

### **Justifications des articles communs à toutes les zones :**

#### **Article 3 :**

Cet article concerne les accès privés qui devront desservir les parcelles destinées à recevoir des constructions et les voiries réalisées sur les parcelles pour accéder aux constructions ou aux parkings. Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable, en bon état et présentant les caractéristiques permettant le passage des engins de services publics (collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie et protection civile). Il est indispensable pour des raisons de qualité de vie et de sécurité.

#### **Article 4 :**

Pour des raisons de santé et d'hygiène, et dans la mesure où les réseaux existent, il est rappelé que tous les bâtiments, selon leur fonction, doivent être raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Chaque habitation raccordable doit être branchée au réseau quand il existe. Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau collectif d'assainissement devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal.

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau sous peine de rejeter des eaux de qualité et de respecter un débit limité à 0,7 l / s / ha.

Des dispositions particulières sont établies pour les eaux issues des voiries et des aires de stationnement.

Les autres réseaux doivent être enterrés.

#### **Article 11 :**

Cet article concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et vise à préserver la qualité architecturale des constructions existantes et à garantir la qualité architecturale des extensions et des constructions nouvelles, que ce soit dans le bourg ou dans les zones d'extension de l'urbanisation.

#### **Article 13 :**

Cet article concerne la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations et vise la protection du cadre paysager de la commune et donc des espaces verts et boisés existants. Des mesures seront imposées afin de garantir la qualité paysagère du bourg et de ses extensions.

**Justifications spécifiques à certaines zones :**

***Dispositions applicables à la zone UA***

Articles	Règles	Justifications	<i>Evolution par rapport au POS</i>
Article 1 : Interdictions	Installations classées sauf celles énumérées à l'article 2. Dépôts Campings Constructions agricoles liées à l'élevage	Ces modes d'occupation du sol n'ont pas d'intérêt ou sont incompatibles en centre-ville	Règles maintenues.
Article 2 : Autorisations sous conditions	Certaines installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que les constructions soient compatibles avec les milieux environnants  Les constructions ou les réhabilitations de bâtiments supérieur à 2 logements, à condition que soit conservée sur la parcelle une surface dite de pleine terre de 100 m <sup>2</sup>	Autoriser des installations classées utiles en centre-ville et éliminer celles qui n'ont pas d'intérêt  Eviter une densification trop importante dans le centre du village	Règles maintenues.
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Alignement ou raccordement sur le front des bâtiments existants implantés en retrait	Pour conserver l'organisation générale des implantations des constructions du village.	Suppression de la règle concernant le retrait des constructions par rapport aux sentes piétonnes.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Bandes de 16 m en UA ou de 50 m en UAa : implantation en limites latérales.  Au-delà, retrait : L=H avec un minimum de 4 m (si façade comportant des baies principales) ; L=H/2 avec un minimum de 2 m 50 (si façade comportant des baies secondaires).	Pour conserver l'organisation générale des implantations des constructions du village.	Règles maintenues.

Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Distance égale à : - la hauteur de la façade la plus haute ou la plus basse, avec un minimum de 4 m (si baies principales) ou - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 (sans baies principales)	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier pour les logements	Règles maintenues
Article 9 : Emprise au sol	Emprise au sol maximale de 50% de la surface de la parcelle.	Règle permettant d'assurer une aération du bâti et le maintien d'espaces non bâtis sur la parcelle	Auparavant, l'emprise au sol maximum des bâtiments était de 80%.
Article 10 : Hauteur	10 m au point le plus haut.	Hauteur de 10 m suffisante, conforme avec la hauteur des constructions existantes et qui convient bien à un tissu de centre-ville relativement dense	Auparavant, la hauteur maximale était limitée à 11 m.
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal mais détaillé.	Pour préserver la qualité architecturale existante et garantir celle des extensions et des constructions nouvelles.	
Article 14 : COS	Non réglementé.		

**Dispositions applicables à la zone UC comprenant une zone UCa, une zone UCb et une zone UCc.**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Installations classées pour la protection de l'environnement sauf chaufferies d'immeubles et parcs de stationnement soumis à déclaration. Dépôts Campings Constructions agricoles liées à l'élevage	Ces modes d'occupation du sol n'ont pas d'intérêt ou sont incompatibles dans les quartiers pavillonnaires	Règles maintenues.
Article 2 : Autorisations sous conditions	Commerce ou artisanat : à condition que les constructions ne risquent pas d'engendrer des nuisances ou dangers incompatibles avec les habitations voisines.	Favoriser le mélange des fonctions urbaines en permettant l'implantation ponctuelle d'activités (ex : commerces de proximité) et surtout non nuisantes	Règles maintenues.
Article 5 : Superficie des terrains	UCa : Superficie minimale de 600 m <sup>2</sup> . UCb et UCc : 400 m <sup>2</sup> .	Taille de parcelle minimum pour garantir la préservation de l'intérêt paysager, le maintien des cœurs d'îlots verts, des jardins privés et pour éviter un morcellement excessif des parcelles.	Règles maintenues.
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait minimum de 3 m par rapport aux voies.  Retrait (L=H/2) par rapport aux sentes existantes ou projetées, avec un minimum de 3 m  + Dispositions particulières (reconstruction de bâti sinistré, construction d'équipements liés à la voirie ou aux réseaux)	Conserver le mode d'implantation des constructions existantes dans les projets futurs (cohérence du tissu urbain).	Règles maintenues.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Terrain (largeur ≤ 18 m) : Implantation sur l'une, au moins, des deux limites latérales dans une bande de 18 m. Au-delà de cette bande, retrait imposé.  Terrain (largeur > 18 m) :	Conserver le mode d'implantation des constructions existantes dans les projets futurs (cohérence du tissu urbain).	Règles maintenues.

	<p>Implantation en limites ou en retrait.</p> <p><i>Marges de retrait :</i>  <math>L=H</math> avec un minimum de 4 m (si façade comportant des baies principales)  ou  <math>L=H/2</math> avec un minimum de 2 m 50 (si façade comportant des baies secondaires).</p>		
<p>Article 8 :  Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Distance égale à :  - la hauteur de la façade la plus haute ou la plus basse, avec un minimum de 4 m (si baies principales)  ou  - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 (sans baies principales)</p>	<p>Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier pour les logements</p>	<p>Règles maintenues</p>
<p>Article 9 :  Emprise au sol</p>	<p>UCa : 30% au maximum  UCb et UCc : 40% au maximum</p>	<p>Règle permettant d'assurer une aération du bâti et le maintien d'espaces non bâtis sur la parcelle</p>	<p>Règles maintenues</p>
<p>Article 10 :  Hauteur</p>	<p>7 m 50 au point le plus haut.</p>	<p>Hauteur conforme avec celle des constructions existantes et qui convient bien aux zones d'habitat pavillonnaire (R+1)</p>	<p>Règles maintenues</p>
<p>Article 11 :  Aspect extérieur</p>	<p>Article transversal mais détaillé.</p>	<p>Pour préserver la qualité architecturale existante et garantir celle des extensions et des constructions nouvelles.</p>	
<p>Article 14 :  COS</p>	<p>UCa : 0,30  UCb : 0,40  UCc : 0,50</p>	<p>COS adaptés à la taille des parcelles suivant les différents secteurs et permettant de maintenir la densité actuelle du bâti</p>	<p>Règles maintenues.</p>

### **Justification de l'article 5 :**

Un règlement de PLU peut « fixer une superficie minimale des terrains constructibles notamment lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée » conformément à l'article L 123-1-12° du Code de l'urbanisme.

L'article 5 du règlement qui fixe une taille minimum de parcelle afin qu'elle soit constructible, s'applique aux zones UCa, UCb et UCc. Cette règle qui existait dans le POS (en zone UG) est maintenue dans le PLU dans la nouvelle zone UC, de manière à préserver l'urbanisation traditionnelle sous forme de lotissements ou d'habitat groupé, ainsi que l'intérêt paysager de la zone.

L'urbanisation traditionnelle peut se justifier dans les zones UC, en remontant à l'origine de la création des lotissements. Le premier lotissement a été construit en 1968, il s'agit du lotissement du « Fossé Lézard » ; les lotissements les plus récents ont été créés au cours des années 1990 (Cf. carte intitulée « les différentes étapes de l'urbanisation du village »).

Dès leur conception, ces lotissements ont été constitués par des parcelles homogènes. Il y avait une réelle volonté d'avoir des propriétés et des constructions similaires.

La conception d'urbanisme d'origine dans laquelle le parcellaire tel qu'il avait été défini à l'époque, joue un rôle majeur. Toute évolution de ce parcellaire, notamment si cela se traduisait par de nouveaux morcellements, conduirait à dénaturer ces opérations et à modifier considérablement les modes de vie et le paysage urbain.

L'implantation des maisons pavillonnaires se différencie très nettement de l'urbanisation du village ancien qui est constitué de parcelles étroites, disposées en longueur et souvent plus petites.

Cette urbanisation traditionnelle existe dans les lotissements et doit être préservée pour conserver l'esprit des formes urbaines autour du village. Des tailles minimum de parcelles doivent être fixées pour éviter une densification rapide inévitable.

En UCa, le lotissement du « Saule à Guyot » se compose d'un habitat individuel sur grandes parcelles, avec une taille des parcelles comprise entre 600 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup>.

En UCb, la taille moyenne des parcelles du lotissement du « Parc des Tournelles » (1975) est légèrement supérieure à 400 m<sup>2</sup>. Dans le lotissement des « Tournelles » (1987), inscrit en zone UCc, les parcelles les plus petites mesurent 170 m<sup>2</sup> et les plus grandes 1 330 m<sup>2</sup>, avec une moyenne de 400 m<sup>2</sup>.

Aussi la transformation des grandes parcelles en petites parcelles aurait comme conséquence de produire des espaces minéralisés, moins perméables, avec moins d'arbres...

L'objectif est aussi de maintenir un tissu urbain aéré par des espaces non bâtis et des parcelles suffisamment grandes plantées d'arbres pour constituer des espaces de végétation de qualité, plus ou moins denses et conserver ainsi l'intérêt paysager de la zone.

La disparition des arbres dans la zone UC aurait un impact négatif très fort dans le paysage. Or le fait de maintenir une taille minimum de parcelles est indispensable pour garantir le maintien des îlots verts de la commune.



Sur cette image aérienne, on voit bien l'importance de l'espace vert qui recouvre une grande partie de la zone concernée. Les jardins jouent un rôle important dans la composition d'ensemble. Chaque pavillon est entouré de jardins plantés d'arbres à haute tige et le fait de maintenir une taille minimum de parcelles est indispensable.



Vue aérienne des lotissements situés au sud du village d'intérêt paysager

En conséquence, il est justifié de fixer une superficie minimale des terrains de 400 m<sup>2</sup> en zones UCb et UCc, et de 600 m<sup>2</sup> dans la zone UCa.

**Dispositions applicables à la zone UD**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Constructions à usage d'habitation, excepté celles prévues à l'article 2. Constructions à usage d'activités économiques Dépôts Campings	Ces modes d'occupation du sol n'ont pas d'intérêt en zone d'équipements collectifs	Règles maintenues.
Article 2 : Autorisations sous conditions	Constructions à usage d'habitation, à usage de logements de fonction ou de gardiennage d'équipements collectifs  Constructions implantées le long des voies bruyantes	Ces constructions sont liées et utiles au fonctionnement même des équipements  Le long des voies bruyantes, les constructions sont autorisées si les normes d'isolement acoustique sont respectées	Règles maintenues.
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Alignement ou en retrait.	Permettre une implantation assez libre des équipements et adaptée aux besoins communaux	Suppression de la règle d'implantation dans une bande de 15 m
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Bande de 20 m : Implantation en limites latérales ou en retrait  Au-delà retrait imposé (constructions adossées à des constructions existantes ou bâtiments à RDC d'une hauteur maximum de 3 m)  Retrait : L=H avec un minimum de 4 m (si façade comportant des baies principales) ;  L=H/2 avec un minimum de 2 m 50 (si façade comportant	Permettre une implantation assez libre des équipements et adaptée aux besoins communaux	Règles maintenues

	des baies secondaires).		
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Distance égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairément	Règles maintenues
Article 9 : Emprise au sol	Emprise au sol maximale de 80% de la surface de la parcelle.		Règles maintenues
Article 10 : Hauteur	12 m au point le plus haut (cheminées et antennes exclues).	Hauteur de 12 m conforme avec celle des équipements existants et qui convient bien à une zone d'équipements	Règles maintenues
Article 11 : Aspect extérieur	Protection des Espaces Boisés Classés (EBC)		Règles maintenues
Article 14 : COS	Non réglementé.		

**Dispositions applicables à la zone UE**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Constructions à usage d'habitation, excepté celles prévues à l'article 2. Dépôts Campings	Ces modes d'occupation du sol n'ont pas d'intérêt ou sont incompatibles en zone d'activités économiques	Règles maintenues.
Article 2 : Autorisations sous conditions	Constructions de logements de fonction ou de gardiennage liés aux activités implantées dans la zone ; Constructions situées le long des voies bruyantes	Ces constructions sont liées et utiles au fonctionnement même des activités implantées  Le long des voies bruyantes, les constructions sont autorisées si les normes d'isolement acoustique sont respectées	Règles maintenues.
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait de 5 m.	Pour conserver le mode d'implantation des constructions existantes en retrait par rapport aux voies.	Règles maintenues.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Implantation en retrait des limites  L=H (si façade comportant des baies principales) ou L=H/2 avec un minimum de 3 m (si pignon comportant des jours de souffrance).	Pour conserver le mode d'implantation des constructions existantes en retrait par rapport aux limites séparatives	Règles maintenues
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Distance égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairément	Règles maintenues
Article 9 : Emprise au sol	Emprise au sol maximale de 40% de la surface de la parcelle.	Assurer une aération du bâti par la présence d'éléments naturels, paysagers ou plantés.	Règles maintenues

Article 10 : Hauteur	8 m au point le plus haut. 3 m 50 pour les annexes et locaux techniques	Hauteur conforme avec celle des activités déjà implantées et idéale pour des bâtiments à usage d'activités	Règles maintenues
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.		
Article 14 : COS	COS de 1.	Pour favoriser l'implantation de constructions avec une SHON adaptée aux besoins des entreprises	Règles maintenues

**Dispositions applicables à la zone AU**

Articles	Règles
Article 1 : Interdictions	Toutes les constructions sont interdites
Article 2 : Autorisations sous conditions	Zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
Article 3 : Accès et voirie	Non réglementé.
Article 4 : Desserte par les réseaux	Non réglementé.
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Non réglementé.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Non réglementé.
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Non réglementé.
Article 9 : Emprise au sol	Non réglementé.
Article 10 : Hauteur	Non réglementé.
Article 11 : Aspect extérieur	Non réglementé.
Article 12 : Stationnement des véhicules	Non réglementé.
Article 13 : Espaces libres Plantations	Non réglementé.
Article 14 : COS	Non réglementé.

**Dispositions applicables à la zone AUa**

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Dépôts Campings Constructions agricoles liées à l'élevage	Ces modes d'occupation du sol n'ont pas d'intérêt ou sont incompatibles dans cette zone proche du village	<p>Cette zone AUa a été créée en remplacement de zones 1NAa et 2NAb du POS.</p> <p>Les règles qui y sont applicables visent à favoriser l'implantation de construction sous forme d'un habitat groupé avec (avec ou sans jardins) pour reproduire le principe d'implantation général du village ancien</p>
Article 2 : Autorisations sous conditions	<p>Constructions à usage d'habitation ou d'équipements collectifs à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement</p> <p>Certaines installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que les constructions soient compatibles avec les milieux environnants</p>	<p>Aménagement des constructions respectant une organisation et une composition urbaine de qualité</p> <p>Autoriser des installations classées utiles à la population et non nuisantes pour le voisinage</p>	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Alignement ou raccordement sur le front des bâtiments existants implantés en retrait	Conformité avec le mode d'implantation des constructions du village ancien. (alignement sur rue de maisons mitoyennes)	
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	<p>Bande de 16 m : Implantation en limites latérales</p> <p>Au-delà, retrait : L=H avec un minimum de 4 m (si façade comportant des baies principales) ; L=H/2 avec un minimum de 2 m 50 (si façade comportant des baies secondaires).</p>	Conformité avec le mode d'implantation des constructions du village ancien.	

Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Distance égale à : - la hauteur de la façade la plus haute ou la plus basse, avec un minimum de 4 m (si baies principales) ou - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 (sans baies principales)	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier pour les logements	<p>Cette zone AUa a été créée en remplacement de zones 1NAa et 2NAb du POS.</p> <p>Les règles qui y sont applicables visent à favoriser l'implantation de construction sous forme d'un habitat groupé avec (avec ou sans jardins) pour reproduire le principe d'implantation général du village ancien</p>
Article 9 : Emprise au sol	Emprise au sol maximale de 50% de la surface de la parcelle.	Assurer le maintien d'espaces non bâtis Etablir un rapport qualitatif entre le front bâti et les espaces publics.	
Article 10 : Hauteur	10 m au point le plus haut.	Hauteur égale à celle du bâti existant dans le centre historique.	
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.		
Article 14 : COS	Non réglementé.		



**Dispositions applicables à la zone AUb**

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Installations classées pour la protection de l'environnement sauf chaufferies d'immeubles et parcs de stationnement soumis à déclaration. Dépôts Campings Constructions agricoles liées à l'élevage	Ces modes d'occupation du sol n'ont pas d'intérêt ou sont incompatibles dans cette zone proche du village	Cette zone AUb a été créée en remplacement de certains secteurs 2NAb ou NC du POS.
Article 2 : Autorisations sous conditions	Constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs ou d'activités commerciales et artisanales (sans nuisances ni dangers pour le voisinage) à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement  Extensions et modifications des constructions agricoles existantes, à condition que les locaux ne soient pas affectés à l'élevage.	Aménagement des constructions respectant une organisation et une composition urbaine de qualité  Autoriser des installations classées utiles à la population et non nuisantes pour le voisinage	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé		Les règles qui y sont applicables visent à favoriser l'implantation de construction sous forme de petits collectifs et pour répondre à la demande de logements sociaux.
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait minimum de 3 m par rapport aux voies.  Retrait (L=H/2) par rapport aux sentes existantes ou projetées, avec un minimum de 3 m  + Dispositions particulières (reconstruction de bâti sinistré, construction d'équipements liés à la voirie ou aux réseaux)	Règles qui conviennent à ce type d'habitat collectif. Permettre l'aménagement d'espaces pour le confort et la circulation des piétons (trottoirs larges)	
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	En retrait : L=H avec un minimum de 4 m, ou L=H/2 avec un minimum de 2 m 50 (si façade comportant des baies secondaires).	Règles qui conviennent à ce type d'habitat collectif.	
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Distance égale à : - la hauteur de la façade la plus haute ou la plus basse, avec un minimum de 4 m (si baies principales) ou	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairément et une intimité, en particulier pour les	

	- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 (sans baies principales)	logements
Article 9 : Emprise au sol	Emprise au sol maximale de 30% de la surface de la parcelle.	Assurer une aération du bâti par des espaces libres de toute construction
Article 10 : Hauteur	10 m au point le plus haut.	Hauteur qui convient à ce type d'habitat collectif
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.	
Article 14 : COS	COS de 0,70	Permet de favoriser l'implantation de petits collectifs de niveau R+1+combles, en maintenant une faible emprise au sol

**Dispositions applicables à la zone AUc**

Articles	Règles	Justifications	Evolutions par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Installations classées pour la protection de l'environnement sauf chaufferies d'immeubles et parcs de stationnement soumis à déclaration. Dépôts Campings Constructions agricoles liées à l'élevage	Ces modes d'occupation du sol n'ont pas d'intérêt ou sont incompatibles dans cette zone à urbaniser proche du village	<p>Cette zone AUC a été créée en remplacement de zones 1NAc et NC du POS.</p> <p>Les règles qui y sont applicables visent à favoriser l'implantation de maisons pavillonnaires en conformité avec les zones UC.</p>
Article 2 : Autorisations sous conditions	Constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs ou d'activités commerciales et artisanales (sans nuisances ni dangers pour le voisinage) à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement  Extensions et modifications des constructions agricoles existantes, à condition que les locaux ne soient pas affectés à l'élevage.	Aménagement des constructions respectant une organisation et une composition urbaine de qualité Autoriser des installations classées utiles à la population et non nuisantes pour le voisinage	
Article 5 : Superficie des terrains	Zone du Pré Mary : surface minimale de 400 m <sup>2</sup> . Zones du Laru et de l'Echelette : 600 m <sup>2</sup> . Zones traversée par le chemin rural n°11 : 800 m <sup>2</sup> .	Taille de parcelle minimum pour garantir la préservation de l'intérêt paysager, le maintien des cœurs d'îlots verts, des jardins privés et pour éviter un morcellement excessif des parcelles.	
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait minimum de 3 m par rapport aux voies.  Retrait (L=H/2) par rapport aux sentes existantes ou projetées, avec un minimum de 3 m  + Dispositions particulières (reconstruction de bâti sinistré, construction d'équipements liés à la voirie ou aux réseaux)	Règles adaptées aux implantations des constructions existantes dans les lotissements ou dans les zones d'habitat groupé.	

<p>Article 7 : Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Terrain (largeur <math>\leq</math> 18 m) : Implantation sur l'une, au moins, des deux limites latérales dans une bande de 18 m. Au-delà de cette bande, retrait imposé.</p> <p>Terrain (largeur <math>&gt;</math> 18 m) : Implantation en limites ou en retrait.</p> <p><i>Marges de retrait :</i> L=H avec un minimum de 4 m (si façade comporte des baies principales), ou L=H/2 avec un minimum de 2 m 50 (si façade comportant des baies secondaires).</p>	<p>Règles adaptées aux implantations des constructions existantes dans les lotissements ou dans les zones d'habitat groupé.</p>
<p>Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Distance égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur de la façade la plus haute ou la plus basse, avec un minimum de 4 m (si baies principales)</li> <li>ou</li> <li>- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 (sans baies principales)</li> </ul>	<p>Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier pour les logements</p>
<p>Article 9 : Emprise au sol</p>	<p>Emprise au sol maximale de 30% de la surface de la parcelle.</p>	<p>Assurer une aération du bâti avec des espaces libres de toute construction</p>
<p>Article 10 : Hauteur</p>	<p>7 m 50 au point le plus haut.</p>	<p>Hauteur qui convient bien aux zones d'habitat pavillonnaire (R+1) et conforme à celle qui est imposée dans la zone UC</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur</p>	<p>Article transversal.</p>	
<p>Article 14 : COS</p>	<p>COS de 0,40</p>	<p>COS adapté aux zones pavillonnaires</p>

### **Justification de l'article 5 :**

Un règlement de PLU peut « fixer une superficie minimale des terrains constructibles notamment lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée » conformément à l'article L 123-1-12° du Code de l'urbanisme.

En zone AUc, cette règle est justifiée pour préserver l'intérêt paysager des futurs secteurs d'aménagement (ex : le Pré Mary, l'Echelette, le Laru, ...).

Il semble primordial de prévoir la réalisation d'espaces verts, de jardins et de plantations (ex : pelouses, arbres, arbustes, haies...) et l'aménagement de franges paysagères et végétalisées, entre les espaces urbains et les espaces agricoles, notamment pour ne pas masquer les vues et les perspectives sur les terres cultivées de la Plaine de France.

Différentes possibilités existent pour affirmer l'identité paysagère de la zone :

- obliger les propriétaires à conserver des espaces libres sur leurs terrains, à planter un arbre de haute tige sur 100 m<sup>2</sup> au minimum ;
- prévoir des accompagnements paysagers et des espaces paysagers autour des constructions ;
- préconiser un travail sur la densité, en recherchant l'économie générale de l'espace ;

Cette règle qui fixe une taille de parcelle dans la zone AUc se justifie aussi parce qu'il a été fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation des zones moins sensibles en matière de paysages (le Pré Mary, le Laru et l'Echelette) qu'une zone située entre la Francilienne et la déviation de la RD10 qui empiétait sur les terrains agricoles et qui se trouvait dans le champ de vision du village (avec en point de mire le clocher de l'Eglise).

La zone initialement prévue était d'avantage tournée vers l'extérieur et bien trop éloignée du cœur du village.

L'urbanisation des terrains à l'ouest sera beaucoup mieux intégrée dans le paysage et ne devrait pas entraîner d'impacts négatifs sur le vallon. En outre, ces terrains seront plus facilement desservis par les réseaux collectifs en raison de la proximité de la zone avec le village.

En zone AUc, il est imposé une surface minimum de parcelle pour rendre un terrain constructible. Cette surface varie entre les sous-secteurs suivants :

- 400 m<sup>2</sup>, dans la zone du Pré Mary ;
- 600 m<sup>2</sup>, dans la zone traversée par le chemin rural n°11 et la zone de l'Echelette.
- 800 m<sup>2</sup>, dans les zones du Laru ;

La zone du Pré Mary se situe en face des lotissements des Tournelles et du Parc de Tournelles (UCb et UCc) où la taille minimum des parcelles est aussi de 400 m<sup>2</sup>.

Les secteurs où l'on autorise une taille minimum de parcelles à 600 m<sup>2</sup> sont situés en continuité de zones UCa soumises à la même règle et à la même taille de parcelle.

Enfin la zone du Laru, permet à la commune de proposer des tailles de parcelles un peu plus importantes, ce qui répond à une demande de la population.

Cette règle de l'article 5 est donc nécessaire pour atteindre l'objectif de préserver l'intérêt paysager de la zone et pour conserver des grandes parcelles homogènes.



Vues panoramiques : zones du Laru et du Pré Mary à préserver pour leur intérêt paysager en continuité de l'urbanisation existante

**Dispositions applicables à la zone AUd**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Activités artisanales, tertiaires de bureaux, de commerce et l'hôtellerie. Dépôts Campings	Ces modes d'occupation du sol n'ont pas d'intérêt ou sont incompatibles dans cette zone prévue pour l'accueil d'équipements publics	<p>Cette zone AUd a été créée sur une partie de l'ancienne zone agricole NC du POS.</p> <p>Les règles qui y sont applicables visent à favoriser l'implantation d'équipements publics et de services.</p>
Article 2 : Autorisations sous conditions	Constructions à usage d'équipements collectifs ou de services et à usage d'habitation (logements de fonction ou de gardiennage d'équipements collectifs) à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement	Ces constructions sont liées à la vocation de la zone ou utiles au fonctionnement même des équipements	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait égal à la hauteur de la construction (L=H)	Ce retrait permet une disposition ordonnée des bâtiments en retrait par rapport aux voies, y compris de donner la possibilité d'aménager des zones de parkings...	
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Retrait égal à la hauteur de la construction (L=H)	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage	
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Distance égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage	
Article 9 : Emprise au sol	Emprise au sol maximale de 50% de la surface de la parcelle.	Assurer une aération du bâti.	

Article 10 : Hauteur	8 m au point le plus haut.	Hauteur qui convient bien à une zone d'équipements et identique à celle de la zone AUe qui sera aménagée à côté
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.	
Article 14 : COS	Non réglementé.	



**Dispositions applicables à la zone AUe**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Constructions à usage d'habitation excepté celles mentionnées à l'article 2 Dépôts Campings Constructions agricoles liées à l'élevage	Ces modes d'occupation du sol n'ont pas d'intérêt ou sont incompatibles dans cette zone à urbaniser réservée à l'accueil d'activités économiques	Cette zone AUe correspond à l'ancienne zone U1a du POS.  Les règles qui y sont applicables visent à favoriser l'implantation de bâtiments à usage d'activités économiques.
Article 2 : Autorisations sous conditions	Constructions à usage d'activités économiques et constructions à usage d'habitation (logements de fonction ou de gardiennage d'équipements collectifs) à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement	Ces constructions sont liées à la vocation de la zone ou utiles au fonctionnement même des activités	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait égal à la hauteur de la construction (L=H)	Ce retrait permet une disposition ordonnée des bâtiments en retrait par rapport aux voies, y compris de donner la possibilité d'aménager des zones de parkings...	
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Retrait égal à la hauteur de la construction (L=H)	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage	
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Distance égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage	
Article 9 : Emprise au sol	Emprise au sol maximale de 40% de la surface de la parcelle.	Assurer une aération du bâti.	

Article 10 : Hauteur	8 m au point le plus haut.	Hauteur qui convient bien à une zone d'équipements et identique à celle de la zone AUd qui sera aménagée à côté
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.	
Article 14 : COS	COS de 1.	

**Dispositions applicables à la zone A comprenant la zone Az**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2. Dépôts Campings	Ces modes d'occupation du sol n'ont pas d'intérêt ou sont incompatibles en zone agricole.	Règles maintenues
Article 2 : Autorisations sous conditions	Constructions techniques liés aux exploitations agricoles (si surface minimum d'installation pondérée) Extension ou modification des constructions existantes sans créer de logement supplémentaire Constructions d'ouvrages nécessaires au transport de l'électricité en Az	Permettre le développement de l'activité agricole et donner la possibilité d'agrandir les constructions existantes	Règles maintenues
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait avec un minimum de 10 m.	Conserver le mode d'implantation des constructions à usage agricole Atténuer les nuisances visuelles ou olfactives liées à l'activité agricole	Règles maintenues
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Constructions à usage d'habitation : retrait avec un minimum de 4 m Autres bâtiments : retrait de 6 m	Conserver le mode d'implantation des constructions à usage agricole	Règles maintenues
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Distance égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 6 m.	Conserver le mode d'implantation des constructions à usage agricole	Règles maintenues
Article 9 : Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle.		
Article 10 : Hauteur	8 m au faîtage.	Hauteur conforme avec celle des constructions existantes et qui convient bien en zone agricole	Règles maintenues
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal		
Article 14 : COS	Il n'est pas fixé de COS.		

**Dispositions applicables à la zone N**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Constructions nouvelles quelles que soient leur usage Dépôts Campings.	Toutes les constructions sont interdites pour assurer une préservation optimale de l'environnement	Règles maintenues
Article 2 : Autorisations sous conditions	Amélioration des constructions existantes à condition de ne pas entraîner de modification du volume du bâti	Permettre une évolution légère des constructions	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait avec un minimum de 6 m.	En dehors des parties urbanisées, retrait nécessaire des constructions par rapport aux voies pour conserver une bonne intégration paysagère.	Règles maintenues
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Retrait avec un minimum de 6 m minimum par rapport à la limite séparative.	retrait nécessaire des constructions par rapport aux limites pour conserver une bonne intégration paysagère.	Règles maintenues
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Faire en sorte que les baies principales d'une construction ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble (angle de 45° au dessus du plan horizontal).	Assurer un bon niveau d'éclairment	
Article 9 : Emprise au sol	Emprise au sol maximum fixée à 10% de la surface de la parcelle.	Limiter l'emprise des constructions au minimum de manière à préserver les espaces naturels	Auparavant, aucune règle n'était fixée.
Article 10 : Hauteur	8 m au faîtage.	Hauteur conforme avec celle des constructions existantes	Règles maintenues
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal		
Article 14 : COS	Il n'est pas fixé de COS.		

***Dispositions applicables à la zone AU***

Cette zone est une zone d'urbanisation future, insuffisamment équipée pour accueillir des constructions à ce jour. Pour le moment, elle demeure inconstructible, en conséquence, la plupart des articles ne sont pas réglementés.

***Les espaces boisés classés***

Deux espaces boisés classés (EBC) sont situés dans des zones d'équipements publics (zone UD). Le maintien du classement de ces espaces dans le PLU, permet de conserver des parties boisées à l'intérieur du village et contribue à l'équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels.

***Les espaces paysagers remarquables***

Un certain nombre d'espaces paysagers remarquables ont été délimités en zones urbaines (UA, UCb, UD), entre les zones du Pré Mary et du Laru (limites des zones AUa, AUb, AUc), en zone A et en zone N. Ce classement permettra de conserver et d'améliorer les éléments de paysage de la commune, en application de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme.

***Les emplacements réservés***

OBJET	NUMERO	ORGANISME PUBLIC BENEFICIAIRE
- Extension du cimetière	1	Commune
- Extension de l'école et des locaux de la Mairie - Aménagement d'une voie piétonne	2	Commune

## **V - Les incidences des orientations du plan sur l'environnement et la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.**

La commune de Fontenay-en-Parisis bénéficie d'un environnement de qualité. Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a fait le choix de préserver cette qualité. Les orientations du PLU n'auront donc pas d'incidences négatives sur l'environnement.

Comme le faisait déjà le Plan d'Occupation des Sols, le PLU assure la protection des zones naturelles et agricoles inscrites dans le périmètre du site de la Plaine de France. Ces protections sont renforcées par l'instauration d'espaces paysagers remarquables qui ont notamment pour conséquence de préserver les fonds de parcelles, les jardins privés et les espaces verts situés au cœur du village.

Le PLU prévoit par ailleurs relativement peu d'extensions de l'urbanisation et en continuité directe du village. Une des principales orientations qui a été prise est de répondre aux besoins en logements et en équipements dans le cadre d'extension relativement modérée afin de ne pas porter atteinte à l'environnement. Aucune construction ou installation n'a été prévue dans les zones les plus sensibles sur le plan environnemental. Le PLU vise au contraire à préserver le caractère rural de la commune en favorisant la réhabilitation et l'entretien du bâti ancien qui présente généralement une certaine qualité architecturale.

De plus, les activités et équipements susceptibles d'être accueillis dans les zones prévues à cet effet ne pourront être que des activités non polluantes et non nuisantes. Ces zones ont été localisées de manière à ce qu'elles génèrent le moins possible de circulation de véhicules lourds dans la traversée du village.

L'aménagement de la Zone sud respectera une bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère. Par ailleurs, ce secteur ne présente pas d'intérêt majeur sur le plan agricole ou environnemental.

### *a) La protection des formes urbaines dans les quartiers d'habitation :*

Le zonage et le règlement mis en place ont pris en compte les préoccupations d'environnement dans la mesure où :

- ils protègent les formes urbaines existantes dans l'ensemble des quartiers d'habitation,
- ils protègent les formes urbaines traditionnelles de qualité au sein des zones UA et UAa,
- ils favorisent l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles et limitent les rejets dans les réseaux.

Les règles d'aménagement et d'extension du bâti ancien dans le village ou dans les quartiers d'habitat individuel ont été définies dans le but de respecter les formes urbaines et de protéger les constructions traditionnelles. Ce choix vise à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants, en faisant en sorte qu'ils puissent aménager leurs constructions ou réaliser des extensions modérées, et limiter ainsi la consommation de nouvelles zones naturelles.

Les zones ouvertes à l'urbanisation du Pré Mary ou de l'Echelette sont soumises à des dispositions réglementaires en vue de les inscrire dans la continuité des formes urbaines du village existant.

*b) La préservation de la qualité architecturale et des éléments paysagers remarquables :*

Dans chaque zone, l'article 11 garantit la qualité architecturale des bâtiments et des clôtures, ainsi que leur intégration au sein du tissu existant. Les prescriptions portant sur l'aspect extérieur des constructions et des clôtures ont été adaptées de manière à garantir la protection du bâti traditionnel dans le village.

L'article 11 vise aussi à garantir une bonne insertion des constructions neuves dans l'environnement naturel et urbain.

Aussi bien dans le village qu'au sein des quartiers d'habitation individuelle diffus (zones UA et UC), un certain nombre de mesures ont été prises en vue de préserver la qualité des fonds de parcelles aménagés en jardins.

Les possibilités de construire sont maintenues mais doivent être utilisées dans un souci de préservation du caractère végétal et paysager de ces espaces verts.

Dans les zones UA et UC, au delà d'une bande de 16 m ou de 18 m (suivant la zone concernée), calculée par rapport à la voie, il est interdit de construire en limites séparatives.

Le classement en Espace Paysager Remarquable de la majorité des cœurs d'îlots repérés sur le territoire communal est également une mesure qui vise à préserver les éléments de paysage de la commune.

Par ailleurs, les règles du PLU garantissent le maintien du caractère végétal et paysager dans toutes les zones.

*c) La prévention des risques naturels ou technologiques, des pollutions et des nuisances :*

Un certain nombre de mesures ont été prises pour limiter, voire interdire l'implantation d'activités dangereuses ou nuisantes pour l'environnement. Dans les zones à vocation de logements, seules certaines installations classées sont autorisées à condition d'être compatibles avec le milieu environnant.

Pour la collecte et le traitement des eaux pluviales, le PLU a pris un certain nombre de mesures, visant à éviter l'imperméabilisation des sols :

- obligation dans toutes les zones de conserver une proportion d'espaces de pleine terre perméable,
- incitation au stockage des eaux pluviales pour infiltration sur la parcelle ou réutilisation pour des usages domestiques.

Ces mesures ont des conséquences positives sur l'environnement :

- elles limitent les rejets dans le réseau, ce qui évite d'avoir à sur-dimensionner les réseaux et n'aggrave pas le risque d'inondation,
- elles contribuent à l'alimentation de la nappe phréatique.

Enfin, la commune est située dans le bassin versant du Croult. Elle a subi des inondations dans le passé (en 1972 et 1992), suite à des épisodes pluvieux importants.

Dans l'attente de l'élaboration d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), il appartient au maire, avant de délivrer un permis de construire, de vérifier s'il n'y a lieu d'appliquer l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, en fonction de sa connaissance des crues dans les secteurs concernés.

Par ailleurs, la commune de Fontenay-en-Parisis est concernée par un risque de mouvement de terrain localisé au Parc des Tournelles, sur une zone UC qui présente principalement que des possibilités d'extension des constructions existantes.

La philosophie générale du PLU est donc celle de la protection de l'environnement et du cadre de vie, tout en intégrant certaines évolutions permettant notamment de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.