

**DEPARTEMENT DES YVELINES**

**Commune de Vicq**

# **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**Modification du PLU n°1**

**ADDITIF DU RAPPORT DE PRESENTATION**

Vu pour être annexé  
à la Délibération du Conseil Municipal du 7 Septembre 2018  
approuvant la modification N°1 du PLU

# SOMMAIRE

## **I. PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT du PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION**

1. DISPOSITIONS GENERALES
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA ET UG
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

## **II. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.**

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

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

---

## **1. DISPOSITIONS GENERALES**

### **Ajout de l'article 12 relatif aux lotissements ou permis de construire valant division.**

La commune de Vicq a vu sa trame urbaine se construire à travers le temps en s'intégrant parfaitement à son cadre naturel. Le PLU tel qu'il est rédigé actuellement rend toutefois possible le contournement de certaines règles encadrant la constructibilité de terrains concernés par une division parcellaire, grâce à l'usage d'une procédure de lotissement ou de permis de construire valant division.

Ainsi, afin que ces procédures ne nuisent pas à l'intégration urbaine réussie des constructions et à l'équilibre entre trame bâtie et espaces naturels, un article 12 « Lotissement ou permis de construire valant division » est ajouté dans les dispositions générales qui précise qu'en cas de lotissement ou de permis valant division, il est fait application des articles 7, 9 et 13 lot par lot.

---

### **ARTICLE 12 : LOTISSEMENT OU PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

En cas de lotissement ou permis de construire valant division, les prescriptions réglementaires des articles 7, 9 et 13 s'appliqueront lot par lot.

---

### **Ajout de l'article 13 relatif aux lotissements ou permis de construire valant division.**

Dans la lignée des objectifs précédents d'intégration urbaine et paysagère, la commune a délibéré sur le caractère obligatoire d'instaurer une déclaration préalable pour les divisions non constitutives de lotissement. Cet acte lui permet de pouvoir s'opposer à la division, si celle-ci par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces naturels, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

---

### **ARTICLE 13 : INSTAURATION D'UNE DECLARATION PREALABLE POUR LES DIVISIONS NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT**

Par délibération du conseil municipal du 13 avril 2018 N°DE-2018-026-1, toute division non constitutive de lotissement est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable en Mairie.

---

## **2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA ET UG**

### **Modification de l'article 3 en zones UA et UG relatif aux accès et à la voirie.**

Afin de s'assurer un maximum de sécurité et limiter la gêne à la circulation, les modifications suivantes ont été mise en place :

Ajout de contraintes supplémentaires sur la largeur minimale des accès et sur celle des voies desservant au moins 2 logements.

---

#### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1- Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

**Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.**

##### **2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Les voies desservant au moins 2 logements doivent avoir une largeur d'au moins 5 mètres de chaussée.**

---

## **Modification de l'article 11 en zones UA et UG relatif à l'aspect extérieur.**

Les modifications apportées à cet article ont pour but la préservation de la qualité architecturale et paysagère de la commune. Elles ont pour effet de préciser la forme des toitures afin de s'assurer d'une bonne intégration à la forme traditionnelle régulière et simple présente dans la commune.

---

### **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **11.1. Aspects extérieurs**

Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc..., est interdit.

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage et annexes, et de ton pierre locale.

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades, menuiseries et ferronneries doivent être conformes ou s'approcher des références du nuancier présenté en annexe 7 du présent règlement.

Les soubassements ne devront pas être marqués par l'emploi de matériaux ou de traitement différents du reste de la construction.

#### **11.2. Toitures**

Les couvertures en tôle ou plastique ondulés, plaques d'amiante ciment, bardeaux d'asphalte sont interdites.

Les toitures locales seront de forme traditionnelle, régulière et simple.

Le toit est à deux pentes variant entre 35° et 45°, excepté pour les vérandas et les annexes (abri de jardin, bûcher) accolé à la construction principale où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10°.

Les garages isolés devront avoir un toit à deux pentes entre 35° et 45° et construits avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les couvertures seront réalisées (sauf vérandas) soit en tuiles plates traditionnelles, soit en tuiles mécaniques petit moule, et de couleur rouge, brun ou marron en teinte nuancée ou panachée.

Les toitures à la Mansart et les toits de chaumes sont interdits.

Les extensions doivent s'harmoniser par leur volume et leurs matériaux de construction au volume principal de l'habitation.

Les toitures légères avec plaques ondulées ou bardeaux d'asphalte sont autorisées sur les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>.

Les formes de toiture et les couvertures spécifiques à d'autres régions sont interdites.

---

## **ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Aspects extérieurs**

Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour la partie de la zone UG concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc..., est interdit.

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage et annexes, et de ton pierre locale.

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades, menuiseries et ferronneries doivent être conformes ou s'approcher des références du nuancier présenté en annexe 7 du présent règlement.

Les soubassements ne devront pas être marqués par l'emploi de matériaux ou de traitement différents du reste de la construction.

### **11.2. Toitures**

Les couvertures en tôle ou plastique ondulés, plaques d'amiante ciment, bardeaux d'asphalte sont interdites.

Les toitures locales seront de forme traditionnelle, régulière et simple.

Le toit est à deux pentes variant entre 35° et 45°, excepté pour les vérandas et les annexes (abri de jardin, bûcher) accolé à la construction principale où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10°.

Les garages isolés devront avoir un toit à deux pentes entre 35° et 45° et construits avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les couvertures seront réalisées (sauf vérandas) soit en tuiles plates traditionnelles, soit en tuiles mécaniques petit moule, et de couleur rouge, brun ou marron en teinte nuancée ou panachée.

Les toitures à la Mansart et les toits de chaumes sont interdits.

Les extensions doivent s'harmoniser par leur volume et leurs matériaux de construction au volume principal de l'habitation.

Les toitures légères avec plaques ondulées ou bardeaux d'asphalte sont autorisées sur les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>.

Les formes de toiture et les couvertures spécifiques à d'autres régions sont interdites

### **3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **Modification de l'article UA6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Cet article est modifié car l'implantation à l'alignement ne correspond pas à l'implantation traditionnelle du village. Ainsi il est proposé un recul des constructions depuis l'alignement, de 5 mètres minimum pour éventuellement permettre le stationnement des véhicules.

~~Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les extensions qui pourront se faire en continuité du bâti existant. Cependant, dans le cas de parcelle ayant une façade de plus de 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées en retrait de 2 mètres maximum.~~

Les constructions devront être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement, sauf pour les extensions qui pourront se faire en continuité du bâti existant.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Modification des articles UA9 et UA13 relatifs à l'emprise au sol et les espaces libres et plantations.**

Ajout d'une dérogation dans le cas de réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ont parfois des besoins spécifiques en termes d'emprise au sol ; souvent très consommateurs d'espace ils peuvent ainsi ne pas remplir les objectifs paysagers imposés dans la zone centrale.

---

#### **ARTICLE UA9- EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **13.1. Obligation de planter**

La superficie des espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. Il convient de privilégier les espèces régionales naturelles telles que :

- pour la réalisation de parcs et jardins : arbres fruitiers
- pour la réalisation de haies vives : cornouiller, noisetier, charmille, prunellier
- pour les essences locales de haute tige : chêne, hêtre, châtaignier, bouleau, charme, merisier

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

##### **13.2. Objectif zéro phytosanitaires**

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pose de paillis,... . Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont à proscrire.

### **3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

#### **Modification de l'article 7 en zone UG relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Pour préserver un cadre de vie paisible et ainsi prévenir du mieux possible les éventuelles nuisances liées à la contiguïté bâtie (vues, ensoleillement, bruit...), il est dorénavant interdit de s'implanter en limites séparatives. Cette disposition permet en outre d'instaurer des continuités paysagères latérales au sein des quartiers résidentiels.

---

#### **ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

~~Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limite(s) séparative(s), la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.~~

~~Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit pour les constructions qui ne comportent pas de baie, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.~~

Les constructions ne peuvent pas être édifiées sur les limites séparatives.

La largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à partir de l'égout du toit pour les constructions qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

---

#### **Modification de l'article 12 en zone UG relatif stationnement des véhicules.**

Afin de répondre au mieux aux besoins en stationnement des habitants et éviter un stationnement indésirable dans les quartiers résidentiels, il est reconduit au moins de 2 places de stationnement par logement du fait de l'éloignement de la commune des transports collectifs. Par ailleurs, pour plus de souplesse il est dorénavant spécifié que leur réalisation pourra être non intégrée à la construction.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il est dorénavant imposé du stationnement visiteur, à raison d'une place par logement.

---

#### **ARTICLE UG12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Logement non social : ~~une place de stationnement par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.~~ 2 places de stationnement non couvertes par logement au minimum.

Logement social : 1 place de stationnement par logement.

Toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; Ces places ne pourront être affectées à une construction.

---



## II. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Les modifications du PLU concernent essentiellement la sécurité, la préservation et l'amélioration du cadre de vie ainsi que le maintien de l'équilibre entre les espaces construits et naturels du territoire. Ces changements ne remettent pas en cause l'évaluation des incidences ainsi que l'exposé de la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement qui figurent dans le chapitre 4 de la 2<sup>ème</sup> partie du rapport de présentation du PLU approuvé le 27 janvier 2017.

La modification n°1 du PLU n'est donc pas de nature à être soumise à évaluation environnementale au cas par cas.

### **1. INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE**

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

L'enjeu de l'article 12 dans les dispositions générales du règlement est garant d'un urbanisme raisonné dans le cadre d'opérations groupées ou de permis valant division ; Ces dispositions permettent de s'assurer de la compatibilité des projets avec le caractère résidentiel peu dense de la commune.

La modification du PLU tend à améliorer la sécurité des déplacements en imposant à l'article 3 une largeur des accès de 4 mètres minimum et en prévoyant une largeur d'au moins 5 mètres de chaussée pour les voies desservant au moins 2 logements.

### **2. INCIDENCES SUR LA FORME URBAINE**

L'introduction de dispositions spécifiques supplémentaires sur les toitures et les couvertures des constructions tendent à la préservation de la forme urbaine traditionnelle de la commune. Par ailleurs, le fait d'introduire l'obligation de respecter les articles 7, 9 et 13 en cas de lotissement ou de permis de construire valant division traduit la volonté municipale de conserver le caractère aéré et peu dense des constructions conformément au tissu bâti actuel.

### **3. INCIDENCES SUR LE MILLIEU NATUREL**

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

Les modifications mises en œuvre dans le cadre de cette modification de PLU n'exerceront pas de pression particulière sur les ressources naturelles et n'auront pas d'impact sur le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, les zones humides ; C'est pourquoi, la présente procédure d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'une demande de cas/cas auprès de l'Autorité Environnementale.

#### **4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET PATRIMONIAL**

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