



Commune de Marcoussis

PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

# PIECE N° 1 : Rapport de présentation

### Projet de modification n°1

Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 5 Juillet 2018

Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du Conseil Municipal  
en date du 6 novembre 2018

Déclaration de projet n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2019

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2019

- A. Introduction
- B. Choix de la procédure
- C. Présentation et justification des modifications

La commune de MARCOUSSIS a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 5 juillet 2018.

La présente modification a pour objectif principal de rectifier une délimitation de zonage introduite lors de la révision.

À l'issue de cette procédure, il a été constaté une évolution sur le plan de zonage qui constitue une erreur : la délimitation de la zone UG qui regroupe les secteurs anciens a été supprimée aux abords de la rue Pasteur. Ce changement ne correspond pas à une volonté dans la mesure où les objectifs initiaux sont conservés pour tous les secteurs UG. Il convient donc de revenir à la délimitation préalable de la zone UG.

La commune souhaite faire évoluer son PLU afin de classer les abords de la rue Pasteur en zone UG. Cette zone regroupe les extensions du centre-bourg ancien et se caractérise par un bâti le plus souvent implanté à l'alignement, d'une hauteur de R+1+combles. Elle présente une mixité de fonctions (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doit être conservée.

La délimitation de la zone est justifiée par la prise en compte de l'objectif de préservation et de mise en valeur des formes bâties traditionnelles anciennes (les cours communes en particulier) et la valorisation du bâti ancien.

De plus, cette procédure de modification doit permettre :

- Des ajustements mineurs du règlement du PLU. Il s'agit de précisions d'ordre terminologique, de clarifications de définitions et de règles. Ces modifications mineures ont pour objectif d'améliorer la lisibilité et de limiter au maximum les risques d'interprétation du règlement.
- Un ajustement graphique du plan de zonage (délimitation d'un secteur de mixité sociale).

## B . Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

**Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage et règlement écrit) et des créations d'OAP.**

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou agricoles. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

### C. Présentation et justification des modifications

*Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation et de l'ensemble des pièces du PLU impactées par la modification :*

~~Rouge barré~~ : éléments supprimés

Rouge : éléments ajoutés

# C Présentation et justification des modifications

## 1. Classement des abords de la rue Pasteur en zone UG

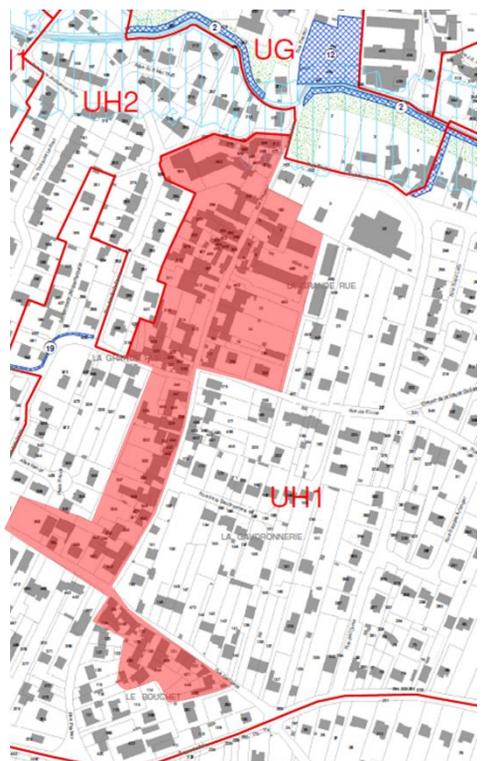
### • NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les abords de la rue Pasteur ont été majoritairement urbanisés au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Ils présentent les typologies urbaines de centre-ville traditionnel, avec un bâti implanté à l'alignement des voies, sur les limites séparatives et en mitoyenneté. L'emprise au sol des bâtiment est assez importante, au regard de l'étroitesse des parcelles, issues du parcellaire agricole traditionnel. La préservation et la mise en valeur de l'aspect patrimonial et identitaire de ce secteur est un enjeu fort. Il se décline dans l'objectif du PADD suivant :

« Maintenir la qualité de vie et l'identité de la commune en préservant et mettant en valeur son patrimoine bâti ».

La zone UH1, au sein de laquelle est classée la rue Pasteur, délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire qui se sont constitués au fil des années et composés de constructions réalisées à des époques différentes. Le dispositif réglementaire n'apparaît pas adapté aux abords de la rue Pasteur composés d'un bâti traditionnel rural. La modification du PLU doit permettre de rétablir le zonage UG adapté à la rue Pasteur, issu du PLU initial approuvé le 25 septembre 2013. Ce zonage doit permettre la préservation et la mise en valeur des formes bâties traditionnelles anciennes (les cours communes en particulier) et la valorisation du bâti ancien.

### Délimitation du secteur concerné par la modification :



Extrait plan de zonage



Exemple : Vue 3D du tissu traditionnel rue Pasteur

Exemple : Vue 3D du tissu pavillonnaire (UH1) rue de la Gaudronnerie

# C Présentation et justification des modifications

## 1. Classement des abords de la rue Pasteur en zone UG

Le document d'urbanisme en vigueur ne permet pas de répondre pleinement aux objectifs de préservation et de mise en valeur des formes bâties traditionnelles anciennes. Le retour à la délimitation de zonage définie dans le cadre du PLU antérieur (de 2013) pour les abords de la rue Pasteur doit permettre de disposer d'un dispositif réglementaire adapté pour ce secteur.

**TABLEAU DE COMPARAISON DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE ENTRE LA ZONE UH1 ET LA ZONE UG**

Règles qui diffèrent entre les zones UH1 et UG et qui impactent la volumétrie des constructions	Règlement de la zone UH1	Règlement de la zone UG	Justification du changement de zonage de UH1 à UG
L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation	En vis-à-vis des voies, emprises publiques : les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres.	En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement.	<i>Le retrait imposé n'est pas adapté au tissu urbain des abords de la rue Pasteur où la majorité des constructions est implantée à l'alignement des voies. Les parcelles, parfois peu profondes, ne permettent pas le retrait généralisé des constructions, qui de surcroît, ne serait pas en harmonie avec le tissu urbain traditionnel.</i>
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à 16 mètres.	Lorsque 2 constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de 8 mètres. Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou partie de façades en vis à vis ne comporte d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 2,5 mètres.	<i>La configuration du parcellaire et la petite taille des terrains ne permettent pas le respect d'un retrait de 16 mètres entre deux constructions sur un même terrain. De plus, il est fréquent que les terrains de ce type accueillent plusieurs constructions. Cette organisation est issue du tissu rural agricole, où plusieurs bâtiments peuvent être imposés sur le même terrain. Le retrait de 8 m ou 2,5m entre deux constructions en cas d'absence de vue est plus adapté et permet une certaine densité dans ce secteur en extension du centre-ville.</i>

# C Présentation et justification des modifications

## 1. Classement des abords de la rue Pasteur en zone UG

Règles qui diffèrent entre les zones UH1 et UG et qui impactent la volumétrie des constructions	Règlement de la zone UH1	Règlement de la zone UG	Justification du changement de zonage de UH1 à UG
L'emprise au sol des constructions	L'emprise au sol maximale est fixée à <b>40%</b> de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol maximale pour la construction principale est fixée à <b>30%</b> de la superficie totale du terrain.	L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes : - Pour les premiers 150 m <sup>2</sup> de terrain, l'emprise au sol est de 100 %, - Pour les m <sup>2</sup> compris au-delà de 150 m <sup>2</sup> et jusqu'à 300, l'emprise est de 50%, - Pour les m <sup>2</sup> au-delà de 300 m <sup>2</sup> , l'emprise est de 15%.	<i>Au regard de la configuration du parcellaire, la règle d'emprise au sol dégressive en fonction de la taille du terrain est la plus adaptée aux abords de la rue Pasteur. Cette règle permet le respect des formes urbaines et d'une densité bâtie héritée de ce type d'urbanisation traditionnelle. Cette règle permet une modulation de la constructibilité pour des terrains de formes et tailles très diverses, tout en permettant la conservation d'espaces libres.</i>
La hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, et 10 mètres au faîtage.	La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et 11 mètres au faîtage.	<i>La règle de hauteur fixée au sein de la zone UG correspond à la hauteur traditionnelle du bâti et la plus courante. La hauteur fixée au sein de la zone UH1, moins importante, ne correspond pas aux hauteurs observées aux abords de la rue Pasteur.</i>
Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	40 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.	50 % au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.	<i>La configuration du tissu urbain des abords de la rue Pasteur ne permet pas le respect d'une part de pleine terre équivalente à 40 % de la superficie du terrain. Ainsi, la règle de la zone UG, établie par rapport aux espaces libres restants, est adaptée à ce type de tissu, et assure l'existence d'espaces libres au sein d'un tissu urbain dense.</i>

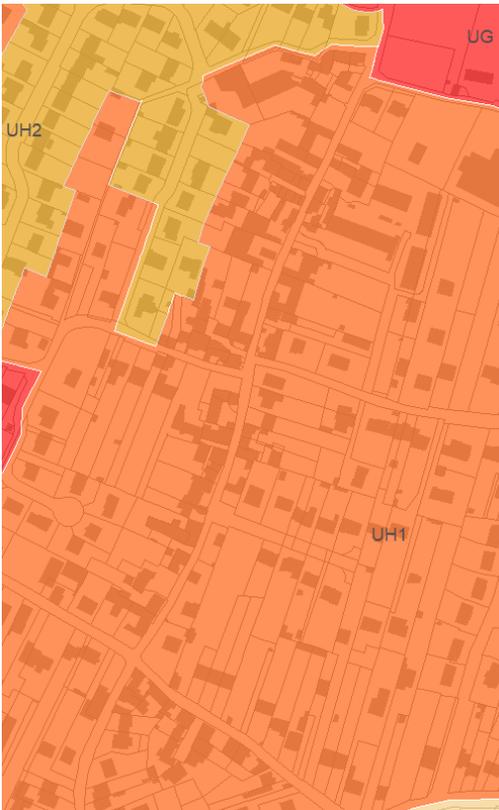
# C Présentation et justification des modifications

## 1. Classement des abords de la rue Pasteur en zone UG

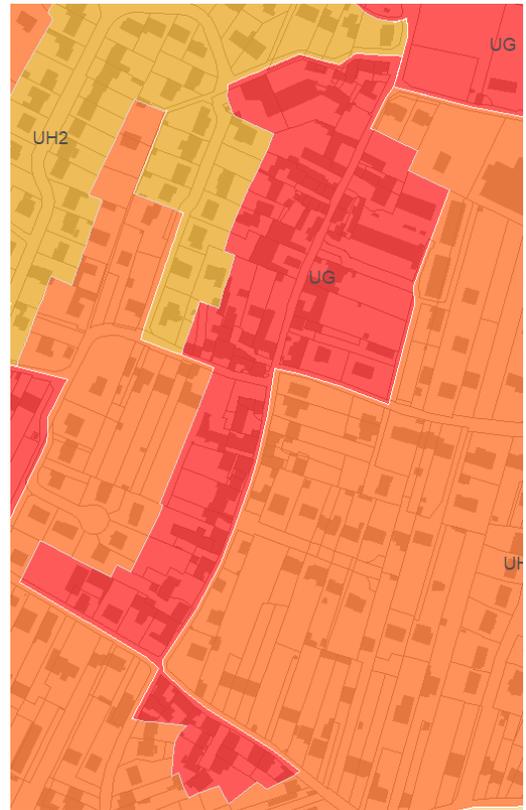
- AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

### PLAN DE ZONAGE :

Avant



Après

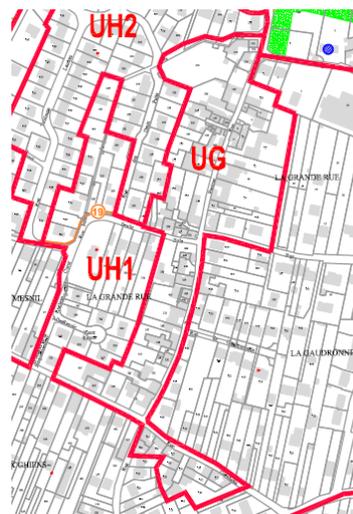


### JUSTIFICATIONS :

Les abords de la rue Pasteur sont classés en zone UG afin de disposer d'un dispositif réglementaire adapté et respectueux du tissu urbain traditionnel ancien.

Cette modification est un rétablissement de la situation d'origine au sein du PLU initial approuvé en 2013 (voir ci-contre).

De plus, le rapport de présentation de la révision ne mentionne pas ce changement, puisqu'il s'agit d'une erreur de tracé et non de la prise en compte d'une orientation nouvelle.



Extrait du plan de zonage issu du PLU approuvé en 2013

# C Présentation et justification des modifications

## 2. Ajustements mineurs du règlement et du plan de zonage

### • NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Quelques ajustements mineurs sont apportés au règlement et au plan de zonage afin d'en faciliter la lisibilité et la compréhension, ou de clarifier la règle.

### • AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

#### REGLEMENT PIECE ECRITE :

Toutes zones:

#### 4/ STATIONNEMENT

##### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

##### Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation Pour toute création de logement (construction, changement de destination ou création de nouveau logement dans du bâti existant) :

- 2 places de stationnement par logement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- A partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.

#### JUSTIFICATIONS :

Afin d'éviter tout quiproquo lors de la division de bâti et la création de logement au sein de bâti existant, l'intitulé des normes de stationnement lié à la réalisation de nouveaux logements est précisé afin que toute création de logement soit bien soumise à la réalisation d'aires de stationnement (bien que cela soit précisé dans le paragraphe précédent). Cette précision permet d'éviter toute incompréhension pour les pétitionnaires.

## 2. Ajustements mineurs du règlement et du plan de zonage

### • AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

#### REGLEMENT PIECE ECRITE :

Zone N3 :

#### **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

(...)

À l'intérieur du secteur N3 : Les clôtures situées en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée ouvertes à la circulation peuvent être constituées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite
- ou d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,2 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

#### JUSTIFICATIONS :

Afin d'encadrer plus précisément le règlement des clôtures au sein du secteur N3, sont précisées les règles qui s'appliquent pour les clôtures sur rue.

Désormais, le règlement autorisera au sein de ces secteurs l'édification de clôtures maçonnées sur rue uniquement, ce afin de permettre à certains terrains situés en zone naturelle de se clore et de s'isoler par rapport à la rue. Toutefois, les clôtures situées en limites séparatives devront rester naturelles ou grillagées.

Aussi, afin que la règle qui autorise les clôtures maçonnées sur rue soit cohérente, celle-ci est complétée de prescriptions sur les portails et portillons d'accès, afin d'en limiter la hauteur et encadrer l'aspect.

## 2. Ajustements mineurs du règlement et du plan de zonage

- AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

### REGLEMENT PIECE ECRITE :

Zone AUH :

#### **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

(...)

#### Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les prescriptions relatives aux espaces libres ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois en vis à vis de la RN ~~118~~ 104 une bande paysagère d'au moins 15 mètres de profondeur doit être réalisée sur la totalité du linéaire.

### JUSTIFICATIONS :

→ La zone AUH n'est pas à proximité de la RN 118, mais bien de la RN 104. Ainsi, ce point est rectifié afin que la règle liée à la réalisation d'une bande paysagère s'applique bien en vis-à-vis de la RN 104.

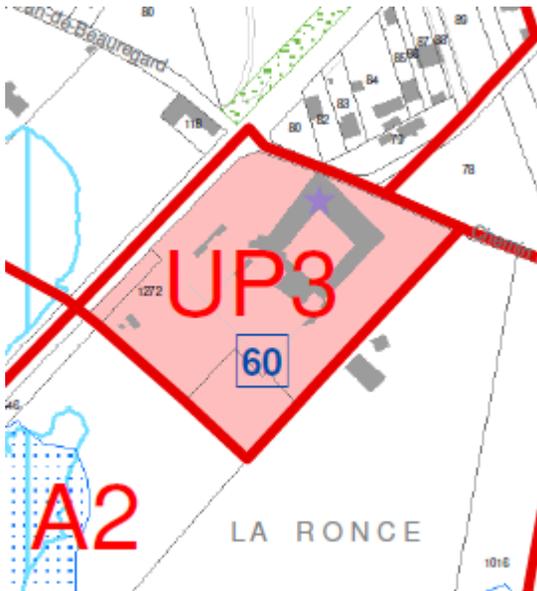
# C Présentation et justification des modifications

## 2. Ajustements mineurs du règlement et du plan de zonage

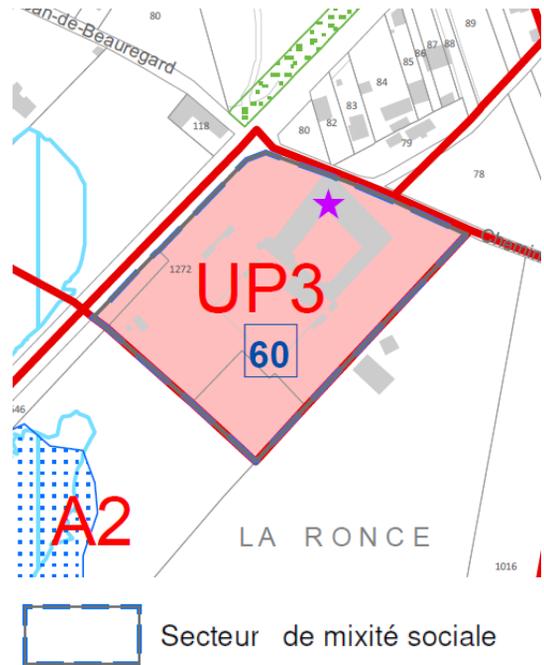
- AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

### PLAN DE ZONAGE :

Avant



Après



### JUSTIFICATIONS :

Cette modification relève d'un ajustement graphique du plan de zonage où n'apparaissait pas le contour du secteur de mixité sociale, correspondant au périmètre de la zone UP3. Seule l'étiquette indiquant la proportion de logement social était affichée : « 60 ».

Or, l'OAP associée à ce secteur, « la Ronce », mentionne bien la programmation d'au moins 60 % de logements sociaux.

De même, le règlement de la zone UP3 fait bien référence à ce secteur de mixité sociale au sein de l'article réglementant les destinations et sous-destinations : « À l'intérieur du secteur délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. Ce pourcentage est fixé à 60 % . »

# C Présentation et justification des modifications

## 3. Ajustement de certaines définitions du glossaire du règlement

### • NATURE DE LA MODIFICATION :

Afin d'améliorer la clarté et la compréhension du règlement, certaines définitions du glossaire sont précisées. Cela vise à limiter au maximum les possibilités d'interprétation du règlement.

### • AJUSTEMENT DES PIÈCES DU PLU

#### REGLEMENT PIECE ECRITE :

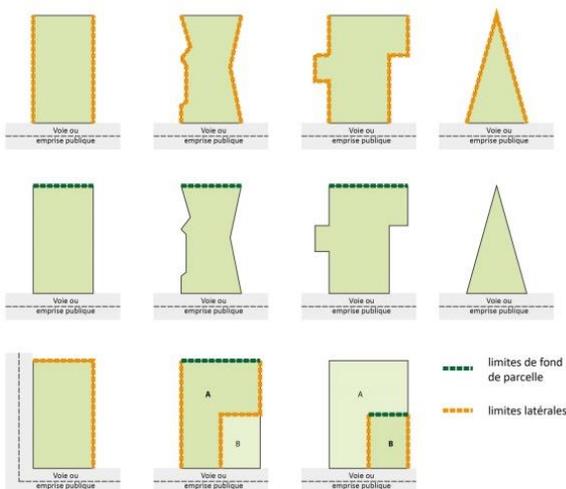
##### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



*La définition de l'emprise au sol est complétée selon l'article R420-1 du Code de l'urbanisme qui exclut un certain nombre d'éléments architecturaux d'ordre décoratif de l'emprise au sol, ainsi que les débords de toiture non soutenus par des poteaux.*

##### Limite séparative et limite de fond de parcelle :



*Le schéma représentant les limites séparatives et les limites de fond de parcelle est précisé sur la définition du fond de parcelle, ce afin d'éviter toute confusion lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.*

Le fond de parcelle est la limite séparative qui se trouve en fond de terrain, face à l'accès.