

**Commune de**

**CHAVENÇON**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**MODIFICATION N°2**

**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

## SOMMAIRE

<b>1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU .....</b>	<b>4</b>
1.1 LES DONNÉES DE BASE .....	5
1.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT .....	5
1.2.1 <i>Nature de la modification</i> .....	5
1.2.2 <i>Hypothèses d'aménagement</i> .....	5
1.2.2.1. Règlement Graphique.....	5
1.2.2.2. Règlement Écrit.....	6
<b>2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU.....</b>	<b>10</b>
2.1 RAPPEL .....	11
2.2 LE RÈGLEMENT ÉCRIT .....	11
2.2.1 <i>Ajustements mineurs du règlement</i> .....	11
2.2.1.1. La zone UA .....	11
2.2.1.2. La zone UB .....	14
2.2.1.3. La zone 2AU .....	16
2.2.1.4. Les zones A et N .....	16
2.2.2 <i>Mises à jour du règlement écrit au regard des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme</i> .17	17
2.2.3 <i>Rectifications d'erreurs matérielles</i> . .....	18
2.3. LE ZONAGE .....	18
2.4. ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES .....	19
2.5. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	20
<b>3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIÉ.....</b>	<b>21</b>
3.2. PRÉAMBULE .....	22
3.3. LES IMPLICATIONS .....	22
3.4. LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT .....	23
3.4.1. <i>L'action foncière</i> .....	23
3.4.2. <i>La gestion de l'espace</i> .....	23
3.5. INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIÉ SUR L'ENVIRONNEMENT :	
MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR .....	24
3.5.1. <i>La commune et le paysage</i> .....	24
3.5.2. <i>La commune et les milieux naturels</i> .....	25
A. Les gaz à effet de serre.....	25
4. Le bruit et la lumière.....	25
5. La préservation de la ressource en eau .....	25
6. La gestion économe de l'espace .....	25
7. La protection de la biodiversité.....	26
8. Les risques.....	27
2.1.1. <i>Le cadre bâti</i> .....	27

## INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de la commune de Chavençon a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 26 mars 2009. Le PLU a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération en date du 31 mai 2013.

Afin d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions constatées sur la commune et d'apporter certaines mises à jour, la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire de la commune après en avoir informé le Conseil Municipal, le 08 février 2018.

### **Le PLU - Aspects généraux**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 101-2, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Conformément aux articles L. 153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « à changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables,

- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- à 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.

- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

### **Contenu du document**

Le présent rapport concerne la modification n°2 du PLU de Chavençon, laquelle couvre l'ensemble du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- un règlement écrit,
- un extrait du plan de découpage en zones n°5b du « village » de Chavençon (échelle 1 / 2 000<sup>e</sup>).

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

#### **1 - LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION**

#### **2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU**

#### **3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE**

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues.

# 1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

## 1.1 LES DONNÉES DE BASE

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2009 ainsi que les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Chavençon.

## 1.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

### 1.2.1 Nature de la modification

Les modifications proposées concernent :

- Ajustement mineur du règlement graphique : révision du périmètre de la zone UB.
- Ajustement mineur du règlement écrit :
  - 1) Modulation de certaines règles agissant sur l'évolution de la trame bâtie :
    - modification des dispositions relatives à l'implantation des constructions (articles n°6 et n°7) de la zone UA,
    - modification des dispositions relatives à l'implantation des constructions (articles n°6, n°7 et n°8) et à l'emprise au sol (article n°9) de la zone UB,
    - modification des dispositions relatives à l'emprise au sol (article n°9) de la zone 2 AU ;
  - 2) Ajustements de certaines règles agissant sur l'aspect extérieur des constructions : adaptation des exigences architecturales en fonction de la typologie du bâti (article n°11) des zones UA et UB ;
  - 3) Modification légère des conditions particulières d'occupation et utilisation du sol : compléments apportés aux zones A et N (article n°2).
- Mises à jour du règlement écrit au regard des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme (loi ALUR, etc.) : modification des règles concernant la gestion des eaux pluviales, ajout des articles n°15 et n°16, etc. ;
- Rectifications d'erreurs matérielles.

### 1.2.2 Hypothèses d'aménagement

#### 1.2.2.1. Règlement Graphique

La zone urbaine de la commune de Chavençon se subdivise en une zone urbaine ancienne, notée UA, et une urbaine d'habitat contemporain, notée UB.

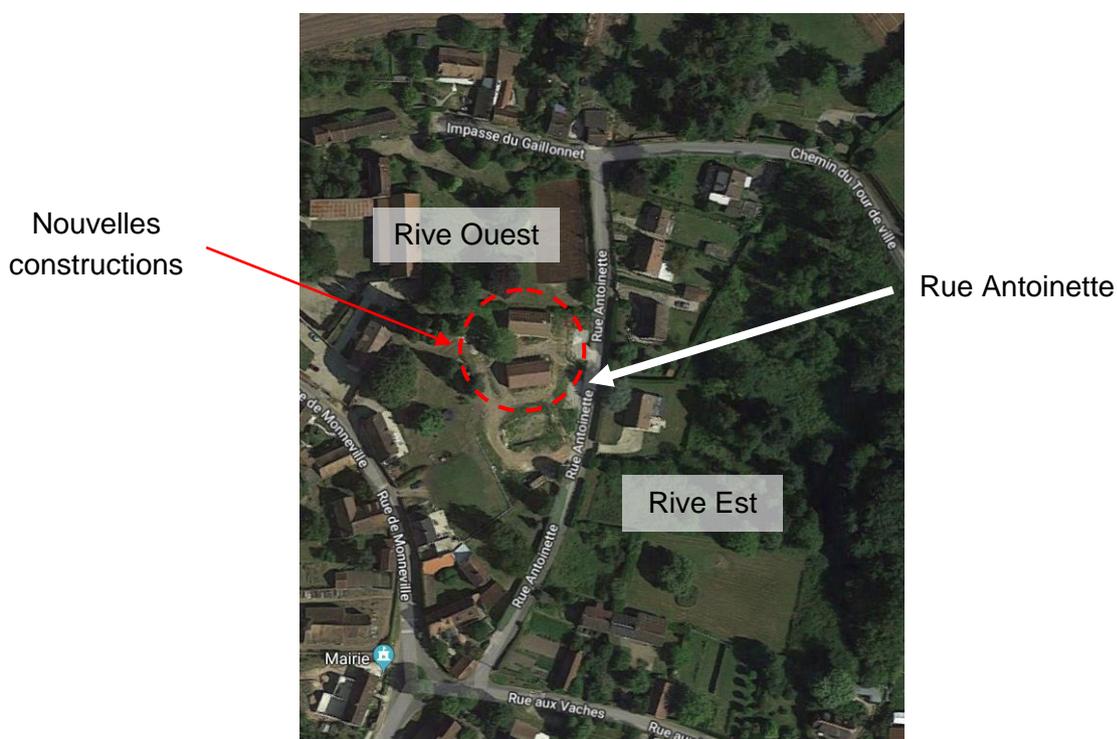
La trame urbaine de la zone UA présente une grande qualité architecturale des constructions et se révèle par une densité particulière : l'implantation des constructions à l'alignement de la voie, la forme allongée du bâti, le nombre des bâtiments à l'échelle de la parcelle

concourent à une densité aisément identifiable. Un étoffement du tissu bâti est recherché. Il y a également lieu de renforcer et mettre en valeur les continuités minérales qui participent à l'image du village.

En zone UB, la commune entend sur ce secteur finaliser l'urbanisation par l'accueil de nouvelles constructions dans les dents creuses, et favoriser l'implantation d'un bâti récent qui respecte les grandes caractéristiques de l'architecture vexinoise.

Les nouvelles constructions réalisées en rive ouest de la rue Antoinette sont implantées en recul comme le sont celles de la rive Est, classées en zone UB.

Ainsi, pour davantage de cohérence avec la rive bâtie lui faisant face et suite à son urbanisation récemment amorcée, la rive ouest de la rue Antoinette, initialement inscrite en zone UA au PLU en vigueur, est classée en zone UB.



Vue aérienne de l'urbanisation récente dans la rue Antoinette  
Source : Google Maps

#### 1.2.2.2. Règlement Écrit

##### **Ajustement mineur du règlement écrit :**

##### 1) Modulation de certaines règles agissant sur l'évolution de la trame bâtie

Au regard de la trame bâtie et de ses évolutions, les dispositions édictées dans le règlement écrit, approuvé en 2013, permettent une urbanisation préjudiciable à la qualité de l'espace urbain. Certaines des modifications apportées ont pour objectif de respecter le tissu urbain existant.

**• Modification de l'article n°6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».**

En zone UA, les élus avaient fait le choix, au moment de l'approbation du PLU, d'autoriser l'édification de constructions en retrait de l'alignement à condition que cette alignement soit marqué par une construction annexe. Toutefois, au regard de l'ambiance urbaine de cette zone UA et du bâti existant, la seule construction d'une annexe en façade ne peut suffire à assurer la continuité visuelle à l'alignement et ainsi justifier la réalisation de constructions à usage d'habitation en retrait de la voie publique.

De même, afin de conserver le caractère ancien et très minéral de la zone UA, la continuité visuelle doit être assurée par l'édification d'une clôture exclusivement minérale.

Suite au reclassement de la rive Ouest de la rue Antoinette en zone UB et afin de tenir compte de l'ambiance urbaine actuelle (une très grande majorité des constructions à usage d'habitation sont en retrait de la voie publique) ; les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques seront réajustées en zone UB.

**• Modification de l'article n°7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».**

Les termes « parties de » sont ajoutés afin de préciser les règles qui s'appliquent aux parties de constructions ou installations non contiguës aux limites séparatives en zone UA et ainsi, éviter toute ambiguïté.

De même, suite au reclassement de la rive Ouest de la rue Antoinette en zone UB, les dispositions de l'article n°7 de la zone UB apparaissent relativement souples (les constructions peuvent être édifiées aussi bien à l'alignement qu'en limite séparative) et sont en inadéquation avec le caractère bâti de la zone. Ainsi, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limite séparatives seront réajustées, ceci afin que le règlement soit au plus proche des caractéristiques de la trame bâtie existante et que l'unité de la zone soit respectée.

**• Modification de l'article n°9 « emprise au sol ».**

L'emprise au sol fixée en zone UB semble inappropriée car trop élevée (35%) au regard du caractère des lieux. Ainsi, celle-ci sera revue à la baisse de sorte à permettre une évolution de la trame bâtie plus cohérente avec l'existant.

Suite à la suppression du COS par la loi ALUR, une emprise au sol est ajoutée à la zone 2AU afin d'assurer que l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne se fasse qu'après modification ou révision du PLU.

2) **Ajustements de certaines règles agissant sur l'aspect extérieur des constructions :**

Les dispositions règlementaires de l'article n°11 des zones UA et UB sont telles qu'elles ne garantissent pas une évolution qualitative de la trame bâtie, ce qui pourrait détériorer à long terme l'image du village ainsi que la qualité du cadre de vie.

Ainsi, un renforcement des règles concernant l'aspect extérieur des constructions a été

opéré au sein de ces deux zones avec un accent plus prononcé pour la zone UB. L'objectif est de préserver les caractéristiques de l'architecture locale et le caractère du bâti ancien. De plus, afin de limiter le contraste entre les zones UA et UB contiguës, de nombreuses règles architecturales de la zone UA sont retranscrites en zone UB. En effet, malgré une implantation et emprise au sol des constructions différentes, ces deux zones ne forment qu'une seule et même entité bâtie. Ainsi, la présente modification permet la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé qui visait une homogénéisation du bâti dans le respect de la tradition vexinoise.

### 3) Modification légère des conditions particulières d'occupation et utilisation du sol :

En raison de la présence d'une activité d'élevage en zone naturelle, les élus souhaitent autoriser, sous certaines conditions, les constructions à usage d'habitation dans la zone.

Les zones naturelles et agricoles ne sont que partiellement couvertes par le périmètre des monuments historiques établi autour de la Croix du Cimetière. Ainsi, au regard de la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère du village de Chavençon, les élus souhaitent interdire les éoliennes domestiques dans ces zones.

## **Mises à jour du règlement écrit au regard des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme :**

- **Gestion des eaux pluviales**

Les divers textes techniques relatifs à la gestion des eaux pluviales, ainsi que les documents supra-communaux (SDAGE, etc.) et le règlement de la C.C. des Sablons, attirent l'attention sur la nécessité de favoriser l'infiltration ou la canalisation des eaux pluviales de sorte à limiter les apports dans les cours d'eau et à maîtriser les risques de pollution.

La rédaction de l'article n°4, indiquée dans le PLU approuvé, ne prévoit pas le traitement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération. Une nouvelle rédaction de l'article 4 sera proposée pour l'ensemble des zones.

- **Mises à jour en application des lois ALUR et Grenelle**

Les lois Grenelle ont introduit, entre autres, deux nouveaux articles au règlement écrit des documents d'urbanisme : l'article n°15 « performances énergétiques et environnementales et l'article n°16 « réseaux de communication électronique ». Ces deux articles seront rajoutés pour l'ensemble des zones.

La loi ALUR a supprimé quant à elle le COS (suppression de l'article 14 du règlement écrit du PLU) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (suppression de l'article n°5 du règlement écrit du PLU) ; ces articles (n°14 et n°5) ne peuvent plus être réglementés. De plus, cette loi est accompagnée d'une recodification du code de l'Urbanisme ; les anciens articles recensés dans le règlement du PLU de Chavençon seront remplacés par les nouveaux.

Enfin, la surface hors œuvre nette (SHON) a été remplacée par la notion de surface de plancher.

## Rectifications d'erreurs matérielles

La procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chavençon vise, entre autres, à rectifier deux erreurs matérielles.

- **Suppression d'une protection particulière à l'article UA 13**

Au sein du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2009, il est inscrit à l'article n°13 de la zone UA qu'une protection particulière s'applique à certains éléments paysagers. Il s'agit de haies protégées au titre de l'ancien article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme et identifiées au sein du règlement graphique (plan n°5b). Toutefois, aucune haie à protéger n'a été recensée au règlement graphique en zone UA. À ce titre, cette règle sera supprimée.

- **Suppression d'un doublon à l'article UB 1**

Le paragraphe suivant : *« les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation »* est retranscrit deux fois à l'article n°1 de la zone UB. À ce titre, le doublon sera supprimé.

## 2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU

## 2.1 RAPPEL

Le territoire communal couvert par le PLU approuvé se divise en quatre grandes catégories de zones :

- ♦ Les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif (UA et UB) ;
- ♦ Les zones à urbaniser qui sont des zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Elles sont programmées pour planifier le développement d'un territoire sur le court, moyen et long terme. Elles prennent la dénomination de zones AU suivie d'un indicatif en fonction des vocations ou échéancier souhaités.
- ♦ La zone agricole qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour indicatif A ;
- ♦ Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles ont pour indicatif N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- ♦ Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- ♦ Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

La modification porte sur :

- le règlement écrit ;
- le plan de découpages en zones « village » (échelle 1/2000e).

## 2.2 LE RÈGLEMENT ÉCRIT

### 2.2.1 Ajustements mineurs du règlement

#### 2.2.1.1. La zone UA

##### Article 4 - Desserte par les réseaux

Eaux pluviales :

Afin d'éviter des problèmes de ruissellement des eaux pluviales sur la chaussée et les risques de pollution qui en découlent, les eaux issues des futures constructions devront être traitées sur le terrain d'assiette du projet (la construction). Ainsi, tout aménagement réalisé sur un

terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et devra garantir leur traitement en priorité par infiltration dans le sol.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La présence d'une annexe implantée à l'alignement n'est pas suffisante pour autoriser l'édification de constructions en retrait.

Le règlement prévoit désormais qu'en cas de réalisation de constructions en retrait de l'alignement, une continuité visuelle doit être conservée par l'édification en façade d'une clôture exclusivement minérale.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les parties de constructions ou installations non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

La zone UA est une zone urbaine où se concentre le bâti ancien présentant une architecture traditionnelle de qualité. Afin de maintenir le caractère des lieux, un renforcement des dispositions réglementaires architecturales est souhaité. Ainsi, la présente modification permet la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé comme le définit l'orientation suivante « *Globalement, afin de préserver l'identité du village, il s'agit d'adopter des dispositions réglementaires architecturales propres à l'architecture vexinoise, pour protéger le bâti vernaculaire typique du Vexin Français et promouvoir la qualité urbaine dans le cœur du village* » (PADD – P9).

Matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) pourront également l'être d'enduits de type « talochés fin », une finition en accord avec l'architecture traditionnelle qui se rapproche de l'aspect ton « pierre ». L'objectif étant d'assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

En cas de pierres gélives, l'enduit est obligatoire afin de protéger la pierre.

Des éléments d'architecture ou modénatures devront être ajoutés aux constructions réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts afin de rompre l'uniformité des façades. Ces éléments devront être réalisés en pierres naturelles ou de parements d'aspect similaire et disposés au nu de la façade.

Sous-sols :

La zone UA est sujette à des risques de remontées de nappe pouvant engendrer des désordres sur les constructions. Le règlement écrit invite les pétitionnaires à étudier et employer les techniques de construction adaptées à la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques

d'infiltration qui peuvent en résulter.

#### Baies, Menuiseries et Toitures :

Les règles suivantes visent à préserver la qualité architecturale du village :

- les fenêtres visibles de la voie publique seront plus hautes que larges et devront respecter un rapport minimum de 1 x 1.5,
- les baies vitrées sont interdites lorsqu'elles sont visibles d'une voie publique. Ainsi, leurs dimensions ne sont pas réglementées lorsqu'elles sont situées à l'arrière de la construction.
- les volets battants seront obligatoires sur les constructions à usage d'habitation,
- la ligne de faîtage de la construction principale et des annexes accolées à celle-ci sera orientée parallèlement à la voie qui dessert la construction,
- le nombre minimum de tuiles mécaniques au m<sup>2</sup> est augmenté à 22. Les tuiles mécaniques avec côte verticale apparente sont proscrites. Ces deux règles visent à assurer une homogénéité avec les toitures des constructions existantes environnantes.

Certaines constructions pour des raisons fonctionnelles ne peuvent disposer d'un toit composé de petites tuiles plates. À ce titre, la liste des constructions dont la toiture déroge à cette règle est étendue aux abris pour piscine et serres de jardin.

#### Annexes :

Pour une meilleure intégration dans le paysage urbain et afin de limiter tout abus, les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...).

#### Clôtures :

Le caractère minéral de la zone UA impose que celui-ci soit conservé à l'aide de clôtures uniquement minérales. La composition de ces clôtures minérales est précisée ainsi que leur hauteur.

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m ; et seront exclusivement minérales.

Les clôtures minérales seront composées :

- soit de murs pleins en pierre naturelle (calcaire, grès, silex, meulière taillée ou en vrac),
- soit d'un mur plein réalisés avec des matériaux recouvert d'un enduit ton « pierre calcaire » avec une finition type « gratté fin ».

#### Article 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral et/ou végétal. L'association des deux est désormais possible.

### 2.2.1.2. La zone UB

#### Article 4 - Desserte par les réseaux

##### Eaux pluviales :

Afin d'éviter des problèmes de ruissellement des eaux pluviales sur la chaussée et les risques de pollution qui en découlent, les eaux issues des futures constructions devront être traitées sur le terrain d'assiette du projet (la construction). Ainsi, tout aménagement réalisé sur un terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et devra garantir leur traitement en priorité par infiltration dans le sol.

#### Article 6 et 7 et 8 - Implantation des constructions

L'ensemble des constructions de la zone UB devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement et d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives. Ces règles se justifient au regard des caractéristiques du bâti existant et de l'objectif d'harmoniser l'implantation de l'ensemble des constructions de la zone.

Ces dispositifs ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 25 % de la surface totale du terrain afin de préserver la qualité paysagère du village, de tenir compte de l'existant, de limiter l'impression de densité dans cette zone à dominante pavillonnaire et de favoriser le traitement des eaux pluviales à la parcelle. Cette modification traduit la volonté municipale de maîtriser davantage les droits à construire et les conditions de densification, en particulier dans le cadre de divisions, afin de ne pas dégrader la trame parcellaire et la qualité du cadre de vie par une densification inopportune.

#### Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R + Combles ou R+1 afin de s'accorder avec les hauteurs des constructions limitrophes.

#### Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Afin de limiter le contraste entre les zones UA et UB contiguës, un renforcement des dispositions réglementaires architecturales a été effectué. Ainsi, la présente modification permet la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé comme le définit l'orientation suivante « **Assurer une qualité architecturale des constructions nouvelles et conserver la trame parcellaire (...)** » (PADD – P.9).

### Aspect

Les bâtiments auront une forme parallélépipédique; la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons dans un rapport minimum de 1 x 1,5. Cette règle permet de s'accorder avec l'aspect des constructions environnantes.

### Matériaux :

Les constructions seront réalisées :

- soit en pierre calcaire (sèche ou taillée),
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits présentant une finition de type « gratté fin » ou « taloché fin » dont la tonalité rappelle la pierre utilisée localement.

Lorsque les murs sont faits de pierre ou de moellon, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Des éléments d'architecture ou modénatures devront être ajoutés aux constructions réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts afin de rompre l'uniformité des façades. Ces éléments devront être réalisés en pierres naturelles ou de parements d'aspect similaire et disposés au nu de la façade.

### Sous-sols :

La zone UB est sujette à des risques de remontées de nappe pouvant engendrer des désordres sur les constructions. Le règlement écrit invite les pétitionnaires à étudier et employer les techniques de construction adaptées à la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. À ce titre, les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou un radier.

### Baies, Menuiseries et Toitures :

Les règles suivantes visent à préserver la qualité architecturale du village et favoriser une homogénéisation du bâti des zones urbaines:

- les puits de lumière sont autorisés dès lors que leur intégration dans le bâti patrimonial existant est recherchée,
- les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits,
- les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe,
- les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées,
- les cheminées seront placées près du faitage et d'un mur pignon,
- la ligne de faitage de la construction principale et des annexes accolées à celle-ci sera orientée parallèlement à la voie qui dessert la construction,
- les fenêtres visibles de la voie publique seront plus hautes que larges et devront respecter un rapport minimum de 1 x 1,5,

- les baies vitrées sont interdites lorsqu'elles sont visibles d'une voie publique. Ainsi, leurs dimensions ne sont pas réglementées lorsqu'elles sont situées à l'arrière de la construction.
- les volets seront à barres et sans écharpes ; ils pourront être persiennés,
- les volets roulants sont interdits sauf :
  - si le coffre est invisible,
  - si les volets battants existants sont conservés.
- le nombre minimum de tuiles mécaniques au m<sup>2</sup> est augmenté à 22. Les tuiles mécaniques avec côte verticale apparente sont proscrites. Ces deux règles visent à assurer une homogénéité avec les toitures des constructions existantes environnantes.

Certaines constructions pour des raisons fonctionnelles ne peuvent disposer d'un toit dont la pente est supérieure à 35° sur l'horizontale. À ce titre, la liste des constructions dont la toiture déroge à cette règle est étendue aux abris pour piscine et serres de jardin.

#### Annexes :

Pour une meilleure intégration dans la paysage urbain et afin de limiter tout abus, les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...).

#### Article 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral et/ou végétal. L'association des deux est désormais possible.

#### 2.2.1.3. La zone 2AU

##### Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 0% de la surface totale du terrain. Suite à la suppression du COS par la loi ALUR, cette règle permet d'assurer que l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne s'effectuera qu'après modification ou révision du PLU.

#### 2.2.1.4. Les zones A et N

##### Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol

Les éoliennes domestiques ne sont pas autorisées dans les zones A et N en ce sens qu'elles pourraient dégrader la qualité paysagère du territoire communal inclus, pour tout ou partie, dans les périmètres du site inscrit du Vexin Français et du site classé des Buttes de Rosne.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone N à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

2.2.2 *Mises à jour du règlement écrit au regard des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme.*

**Les caractéristiques des terrains (article 5 – pour l'ensemble des zones)**

Compte tenu de la législation en vigueur (abrogation par la loi ALUR), aucune superficie ne peut être imposée; le règlement a été modifié en conséquence. En rappel, c'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

Par ailleurs, à cet article, aucune zone ne présentait de dispositions spécifiques.

**Le coefficient d'occupation du sol (article 14 – pour l'ensemble des zones)**

Compte tenu de la législation en vigueur (abrogation par la loi ALUR), aucune densité ne peut être fixée; le règlement a été modifié en conséquence. En rappel, c'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

Par ailleurs, à cet article, seule la zone d'extension future 2AU présentait des dispositions spécifiques. L'article 14 ne pouvant plus être réglementé, ces dispositions ont été transposées à l'article 9.

**Les performances énergétiques et environnementales (article 15 – pour l'ensemble des zones)**

En application des lois Grenelle, l'article 15 a été ajouté à l'ensemble des zones.

Considérant que la réglementation thermique (en constante évolution) s'applique à l'ensemble des constructions neuves, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

**Les infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16 – pour l'ensemble des zones)**

En application des lois Grenelle, l'article 16 a été ajouté à l'ensemble des zones.

Le règlement impose que toute construction nouvelle soit raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, des fourreaux de réserve devront être mis en place dans les opérations d'aménagement.

**Mises à jour des références réglementaires suite à la recodification du code de l'Urbanisme**

En application de la loi ALUR, une partie du Code de l'Urbanisme a été recodifiée. Ci-dessous sont listés les articles recensés dans le règlement écrit du PLU de Chavençon et leurs relatifs correspondants du nouveau code.

	Ancien article du Code de l'Urbanisme	Nouvel article du Code de l'Urbanisme
Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (murs, clôtures, etc.).	L.123-1-7°	L.151-19
Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique (haies, etc.).	L.123-1-7°	L.151-23
Espaces boisés classés	L.130-1	L.113-1 et L.113-2
Emplacement réservé	L.123-1 (8°) et L.123-17	L.151-41

### **Substitution de la notion de surface hors œuvre nette par surface de plancher**

Suite à la réforme de l'urbanisme (en application de la loi Grenelle 2), la notion de surface de plancher remplace la surface hors œuvre nette (SHON) ; de fait, le règlement écrit a été mis à jour.

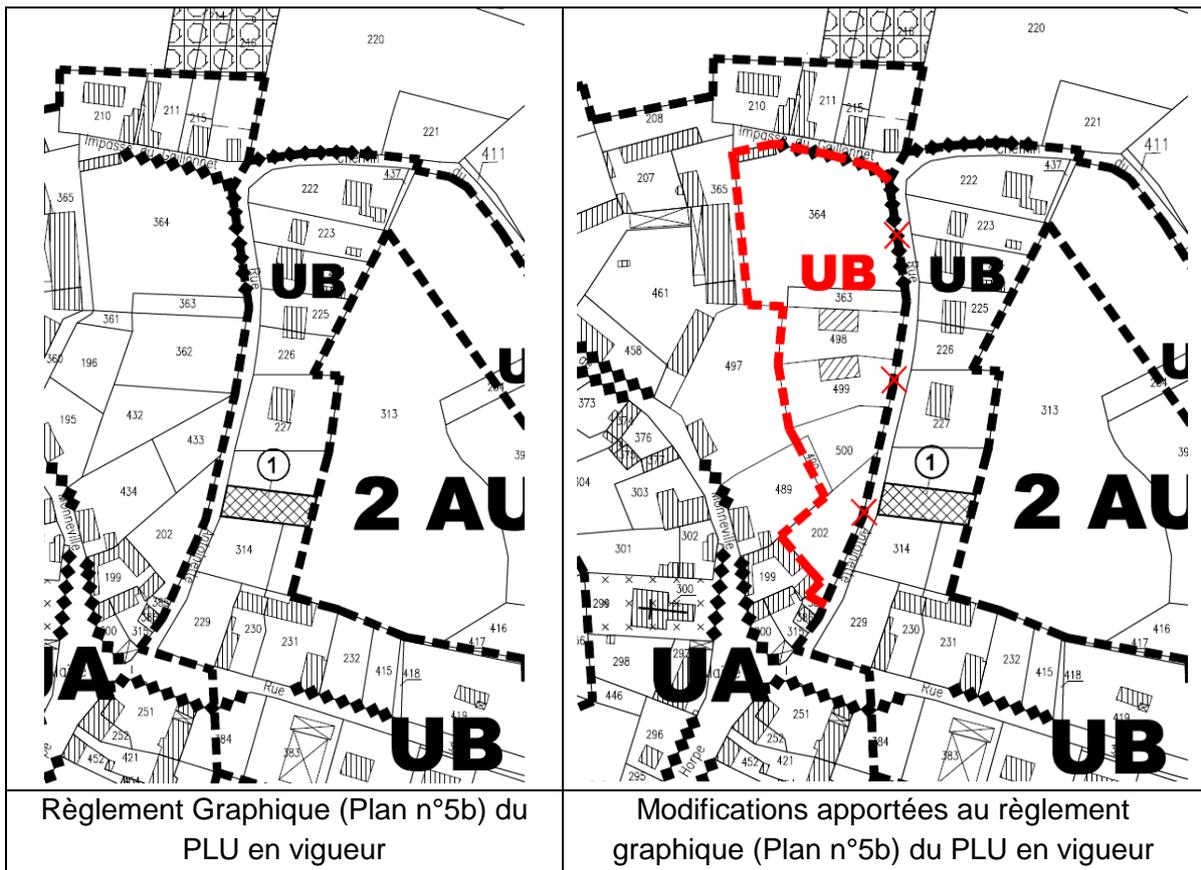
#### **2.2.3 Rectifications d'erreurs matérielles.**

Les corrections apportées au règlement écrit en vue de supprimer les erreurs matérielles concernent les articles suivants :

- article UA 13 : « Espaces libres et Plantations »,
- article UB 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites ».

### **2.3. LE ZONAGE**

Afin d'éviter une opposition entre les deux rives de la rue Antoinette et de prendre compte l'urbanisation récente, la rive ouest de la rue Antoinette, initialement inscrite en zone UA au PLU en vigueur, est classée en zone UB. En effet, la typologie des nouvelles constructions, de type « pavillonnaire », et l'implantation de ces dernières en retrait de la voie publique sont davantage en conformité avec le règlement et le caractère des lieux de la zone UB.



#### 2.4. ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

ZONES	PLU APPROUVE	PLU MODIFIE	VARIATIONS
UA	7 ha 06	6 ha 41	- 0 ha 65
UB	3 ha 10	3 ha 75	+ 0 ha 65

La modification implique une variation des superficies des zones U. La superficie de la zone UA est réduite de 0,65 ha suite au déclassement d'une partie de sa surface en zone UB. La superficie de la zone UB est quant à elle portée à 3,75 ha par cette modification.

La superficie de l'ensemble de la zone urbaine reste donc inchangée. De même, cette modification n'a pas d'impact en termes de consommation de l'espace.

La modification est donc sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2009.

## 2.5. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

La commune de Chavençon appartient à la Communauté de Communes des Sablons. À ce titre, le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Sablons approuvé le 20 mars 2014. Le SCoT des Sablons définit quatre catégories de communes : un pôle structurant (Méru), des pôles d'appui (Andeville, Amblainville, Esches), des pôles intermédiaires (Bornel et Saint-Crépin-Ibouvillers) et 19 communes rurales. En particulier, la commune de Chavençon est identifiée parmi les « communes rurales ».

La modification du PLU de Chavençon repose, entre autres, sur des mises à jour du règlement au regard des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme (loi ALUR, etc.), lesquelles ne font pas obstacles aux dispositions du SCOT. De même, l'ajustement de certaines règles agissant sur l'évolution de la trame bâtie (emprise au sol, implantation et aspect extérieur des constructions) permettent de garantir une évolution plus harmonieuse (et cohérente) de la trame bâtie. Enfin, la modification du périmètre des zones urbaines UA et UB n'entraîne pas une évolution de la superficie de la zone urbaine et n'occasionne pas de consommation de l'espace agricole ou naturel. À ce titre, cette modification du PLU n'est en rien contradictoire avec les orientations du SCOT des Sablons.

La modification n°2 du PLU de Chavençon ne porte atteinte ni au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ni au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT des Sablons. Cette modification est donc compatible avec le SCOT.

### **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

La commune de Chavençon est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, qui a été adopté le 05 novembre 2015, et qui est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

La protection des eaux superficielles et souterraines passe, notamment, par l'infiltration ou la canalisation des eaux pluviales, afin de limiter les apports dans les cours d'eau et de maîtriser les risques de pollution. Le règlement écrit de la présente modification du PLU a adopté un certain nombre de mesures parmi lesquelles l'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle, ce qui permet de limiter les apports.

S'agissant des zones humides, il n'existe pas de SAGE sur le territoire communal ; actuellement, aucune zone humide n'a été recensée à Chavençon. De plus, le système cartographique CARTELIE (base de donnée mis à disposition par les services de l'État) ne signale aucune zone à dominante humide. En rappel, les zones à dominante n'ont pas de portée réglementaire directe.

### 3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIÉ

### 3.2. PRÉAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

### 3.3. LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,
- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

### 3.4. LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

#### 3.4.1. L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Prémption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'État.

#### 3.4.2. La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

### 3.5. INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIÉ SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

#### 3.5.1. La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

Le territoire communal est couvert pour tout ou partie par les périmètres du site inscrit du Vexin Français et du site classé des Buttes de Rosne.



Périmètre du site classé

Source : Module cartographique Cartélie

Les modifications introduites dans le règlement écrit traduisent la volonté municipale de renforcer les règles architecturales afin de protéger le caractère du bâti ancien et de préserver la qualité paysagère du village.

La modification du PLU est donc sans incidence sur le paysage dans la mesure où les évolutions apportées au règlement graphique ne concernent qu'un transfert de réglementation à l'intérieur de zones situées au sein de l'espace urbanisé, de la même manière que les adaptations apportées au règlement écrit ne concernent que des règles applicables aux zones bâties (au sein de l'espace aggloméré). Au contraire, les modifications apportées tendent à renforcer la qualité paysagère.

### 3.5.2. La commune et les milieux naturels

#### A. Les gaz à effet de serre

De manière générale, le projet de modification du PLU n'aura aucune incidence sur les émissions de gaz à effet de serre ; les modifications apportées n'engendreront pas d'augmentation des déplacements. Ainsi, les émissions de dioxyde de carbone liées aux déplacements seront identiques.

#### 4. Le bruit et la lumière

La lumière et le bruit générés par les modifications apportées au PLU n'ont aucun impact sur les milieux naturels, car les secteurs objet de la modification sont situés à l'intérieur de l'espace aggloméré. De plus, aucun secteur n'est ouvert à l'urbanisation.

#### 5. La préservation de la ressource en eau

Aucune évolution significative de la population n'est attendue suite à cette modification du PLU. Les besoins en eau sont ceux définis au PLU approuvé, lesquels pourront être satisfaits par la capacité des forages en service et par celle du réseau de distribution communale.

Les modalités de gestion des eaux usées restent inchangées par rapport au PLU approuvé.

Les dispositions introduites par la modification du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales en favorisant une gestion à la parcelle. Il s'agit ainsi d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux.

#### 6. La gestion économe de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

Une partie des modifications apportées au PLU donne suite à des ajustements réglementaires concernant, notamment, l'emprise au sol, l'implantation et l'aspect extérieur des constructions, lesquels ne viennent pas modifier le potentiel fixé dans le PLU approuvé, mais préciser le caractère des zones urbaines.

D'une manière générale, la modification du PLU n'induit aucune consommation d'espaces naturels et agricoles.

## 7. La protection de la biodiversité

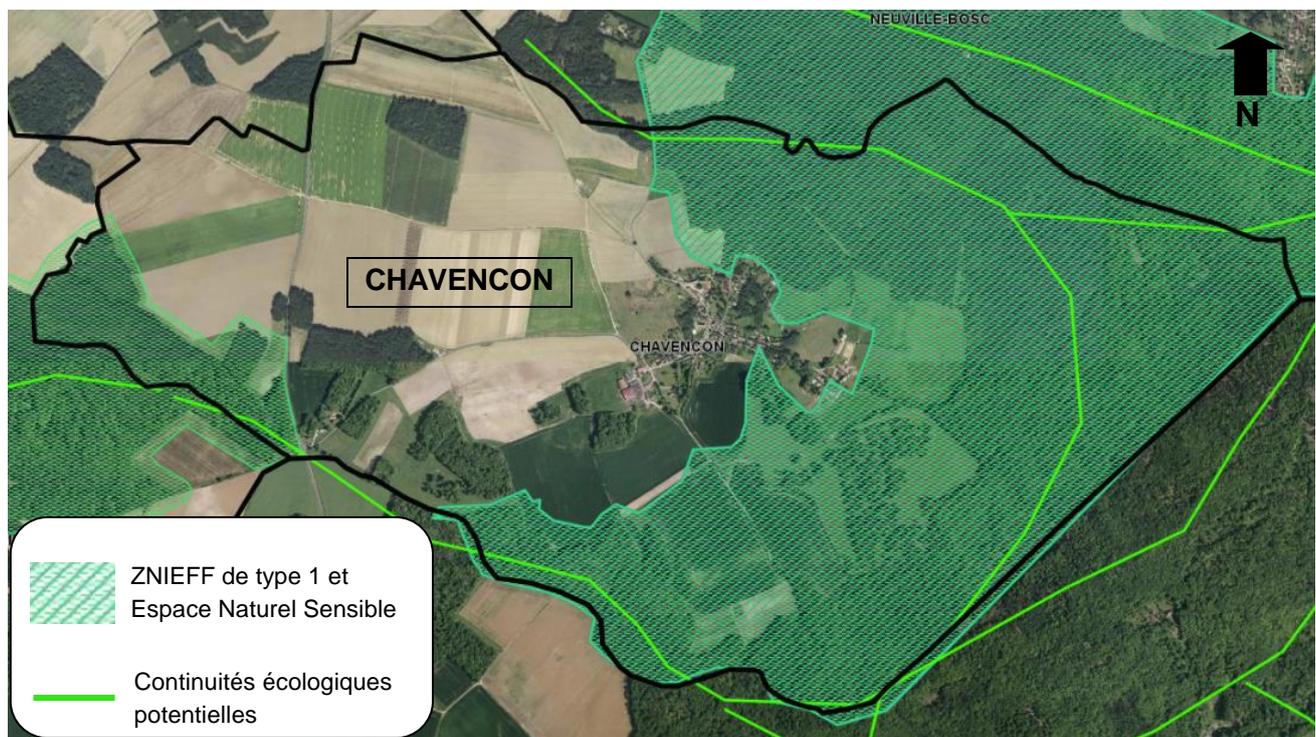
La commune de Chavençon est concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I :

- la ZNIEFF « Vallées de la Viosne et de l'Arnoye », qui ne couvre que l'extrémité ouest du territoire communal,
- la ZNIEFF « Bois de Tumbrel et de Chavençon (Buttes de Rosne) », qui couvre une grande partie est de la commune ; le contour de cette ZNIEFF épouse l'entité agglomérée de Chavençon, et se limite au nord du Chemin du Tour de Ville.

Plusieurs corridors écologiques potentiels, tous situés en retrait de l'espace aggloméré, sont également recensés sur la commune.

Sur le territoire communal sont également recensés deux espaces Naturels Sensibles (ENS). Le périmètre de ces ENS correspond à ceux des ZNIEFF de type 1 détaillées ci-dessus.

En rappel, les ZNIEFF et les corridors n'ont pas de portée réglementaire directe, cependant le PLU se doit de préserver le plus possible ces richesses écologiques.



Périmètres de reconnaissance environnementale

Source : Module cartographique Cartélie

La modification du PLU n'engendre pas d'impacts négatifs sur les espaces faisant l'objet de reconnaissances environnementales.

Par ailleurs, aucun site Natura 2000 n'est répertorié sur la commune.

D'une manière générale, la modification du PLU ne compromet pas le bon fonctionnement écologique des espaces faisant l'objet de reconnaissances environnementales, dans la mesure où les secteurs faisant l'objet de cette modification ne sont pas intéressés par ces protections.

## 8. Les risques

La commune n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques.

De plus, la modification du PLU n'implique pas l'accueil de population supplémentaire dans des secteurs à risques.

**Considérant par conséquent que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, elle n'est pas soumise à l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 à L104-3 du Code de l'Urbanisme.**

### 2.1.1. *Le cadre bâti*

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable. L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Les modifications apportées au règlement écrit (emprise au sol, implantation et aspect extérieur des constructions, etc.) ont pour but de renforcer les ambiances urbaines identifiées lors du diagnostic du PLU en vigueur. Ces modifications devraient permettre de faire perdurer l'identité du village de Chavençon dans le temps malgré la réalisation de nouvelles constructions.

0000

## S Y N T H E S E

La modification du PLU de Chavençon porte en grande partie sur des mises à jour de la réglementation au regard des récentes évolutions législatives ainsi que sur des rectifications au règlement (écrit et graphique).

Globalement, les modifications apportées au PLU concourent à garantir un développement durable de la commune (améliorer la gestion des eaux de ruissellement, encadrer l'évolution de la trame bâtie afin de préserver la qualité du cadre de vie, etc.).

Et enfin, la modification n'induit aucune consommation d'espaces naturels et agricoles.

Ainsi, il apparaît que la modification n°2 du PLU est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2009 et ne comporte aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.