



Commune du Mesnil-le-Roi
Département des Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

Notice de Présentation de la modification n°2

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 2 février 2017**

**Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée par Délibération
du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2019**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE	4
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	4
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	4
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	5
2^{ème} PARTIE : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS	7
2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	7
2.2.1 : <u>Les évolutions apportées aux Définitions et à l'article 2 des Dispositions Générales</u>	7
2.2.2 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 4 de toutes les zones pour la récupération des eaux de pluie</u>	8
2.2.3 : <u>Les adaptations réglementaires apportées aux articles 2, 7 et 11 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour les climatiseurs et les pompes à chaleur</u>	9
2.2.4 : <u>Les adaptations réglementaires apportées au titre de l'article 6 de toutes les zones</u>	10
2.2.5 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 7 de toutes les zones urbaines pour les constructions implantées sur une limite séparative</u>	10
2.2.6 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 11 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour les couleurs, les matériaux et les clôtures</u>	12
2.2.7 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 12 de toutes les zones pour le stationnement extérieur en surface drainante</u>	14
2.2.8 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 12 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour les places commandées ou en quinconce et le stationnement vélos</u>	14
2.2.9 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 13 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour le cas où l'unité foncière se trouve sur plusieurs zones du P.L.U.</u>	15
2.2.10 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 13 de toutes les zones pour les espèces végétales recommandées et les plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France</u>	15
2.2.11 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 13 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour l'épaisseur du substrat</u>	32
2.2.12 : <u>Un nouvel article 15 portant sur les performances énergétiques et environnementales dans toutes les zones urbaines et à urbaniser</u>	32
2.2.13 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 1 des zones urbaines UA, UG et UJ pour protéger les locaux d'activités en rez-de-chaussée</u>	33

2.2.14 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 2 des zones urbaines UA, UC et UG sur les commerces</u>	34
2.2.15 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 4 des zones UC, UE, UG et UH</u>	35
2.2.16 : <u>Les adaptations réglementaires apportées aux articles 6, 7, 8 et 10 des zones urbaines UA, UG et UH pour les extensions des constructions</u>	35
2.2.17 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 7 des zones urbaines UA, UG, UH et UN pour les piscines</u>	37
2.2.18 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 7 de la zone UH</u>	37
2.2.19 : <u>Les adaptations réglementaires apportées aux articles 9 et 13 des zones UA, UG, UH et UN pour les divisions foncières</u>	39
2.2.20 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 11 des zones UG et UH pour les toitures terrasses</u>	40
2.2.21 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 13 des zones UA, UC, UG, UH et UN pour le patrimoine végétal protégé</u>	40
2.2.22 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 12 de la zone A pour le stationnement desservant un local permettant la vente directe</u>	41
2.2.23 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 2 de la zone N</u>	42
2.2.24 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 11 de la zone N pour les clôtures</u>	42
2.3. : <u>Les modifications apportées au plan de zonage</u>	43
2.3.1 : <u>Les modifications apportées au zonage pour la création d'emplacements réservés</u>	43
2.3.2 : <u>Les modifications apportées au zonage avec le basculement de UCd en UE</u>	47
2.3.3 : <u>Les modifications apportées au zonage pour la protection des locaux commerciaux en rez-de-chaussée</u>	48
2.3.4 : <u>Les évolutions de la superficie des zones modifiées</u>	49
2.4. : <u>Les modifications apportées aux Annexes</u>	50
2.5. : <u>La compatibilité du P.L.U. avec le P.C.A.E.T. de la CA Saint Germain Boucles de Seine</u>	53
2.5.1 : <u>Les éléments du P.L.U. déjà compatibles avec le P.C.A.E.T. par axe d'intervention</u>	54
2.5.2 : <u>Les nouveaux points réglementaires ajoutés au P.L.U. dans le cadre de cette procédure qui répondent aux objectifs environnementaux du P.C.A.E.T.</u>	57

1^{ERE} PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 2 février 2017 par délibération du Conseil Municipal. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 21 novembre 2019.

Par arrêté n° P2024/22 du Maire de la commune de Mesnil-le-Roi du 10 septembre 2024, il a été décidé de procéder à la mise en œuvre de la seconde modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du Code de l'urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre :

- ✓ pour majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ pour diminuer les possibilités de construire ;
- ✓ pour réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas 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.

Conformément à l'article L153-37 du code de l'Urbanisme, la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité de la commune du Mesnil-le-Roi et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant la mise à disposition du dossier au public, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du code de l'Urbanisme.

Enfin, conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique.

Le déroulé de la procédure est le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U. et de l'examen au cas par cas pour la DRIEAT Île-de-France

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux personnes publiques associées et de la demande d'examen au cas par cas à la DRIEAT Île-de-France

Étape 3 : Saisie du tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur

Étape 4 : Arrêté du Maire pour la mise en enquête publique

Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du Code de l'environnement

Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U.

Étape 7 : Approbation par le Conseil Municipal du dossier de P.L.U. modifié

Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.

Les objectifs de la modification du P.L.U. de la commune du Mesnil-le-Roi portent sur :

- ✓ L'ajustement de certaines règles au regard du retour d'expérience depuis l'application du P.L.U. en vigueur.
- ✓ La modification de certains points règlementaires et l'ajout de plusieurs règles avec notamment :
 - L'ajout de définitions.
 - L'encadrement de l'implantation des climatiseurs et des pompes à chaleur par rapport aux constructions voisines et aux limites séparatives.
 - L'encadrement de l'implantation des piscines, des jacuzzis, des saunas et leurs locaux techniques par rapport aux limites séparatives.
 - L'autorisation des extensions des constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas les articles 6, 7 et 8 dans certaines zones urbaines.
 - L'encadrement des divisions foncières en zones urbaines.
 - L'insertion d'une liste d'espèces végétales recommandées et d'une liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France à proscrire.
 - Une épaisseur minimum de substrat sur les dalles végétalisées et les toits terrasses végétalisés.

- L'autorisation des toitures terrasses végétalisées dans les zones UG et UH.
 - Une restriction de la règle l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone UH.
 - L'obligation de réaliser des places de stationnement en surface drainante dans les zones agricoles et naturelles.
 - L'encadrement du stationnement en zone agricole dans le cas de construction d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation.
 - La réglementation des clôtures en zone naturelle.
-
- ✓ La modification du zonage au niveau de l'îlot compris entre les rues des Tilleuls et de la Forêt et l'avenue de Poissy, en basculant la zone UCd en zone UE dont la vocation est d'accueillir les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, afin de construire une caserne de pompiers.

 - ✓ La création de trois emplacements réservés : l'un sur une partie de la rue du Buisson Richard afin d'élargir la voie dans sa partie haute, l'autre sur l'îlot compris entre la rue des Tilleuls, la rue de la Forêt et l'avenue de Poissy pour l'implantation d'une caserne de pompiers, et le dernier au niveau de la rue de Seine pour aménager un cheminement piéton.

 - ✓ La protection des locaux d'activités artisanales, commerciales, de services et les bureaux existants situés en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation.

 - ✓ La prise en compte du Plan Climat Air Énergie Territorial (P.C.A.E.T.) de la CA Saint-Germain Boucles de Seine afin que le P.L.U. de la commune soit compatible avec le P.C.A.E.T. adopté le 28 juin 2023.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. amène à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- le règlement écrit ;
- les plans de zonage 4.1 et 4.2 ;
- le dossier des Annexes.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est, quant à lui, pas modifié mais complété par cette notice explicative.

2^{EME} PARTIE : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.2 : Les modifications apportées au règlement

2.2.1. : Les évolutions apportées aux Définitions et à l'article 2 des Dispositions Générales

➤ Les Définitions

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaité ajouter un ensemble de termes dans les définitions pour clarifier la signification de la règle et éviter des problèmes d'interprétation.

Définitions ajoutées

HOUPIER

Le houppier représente la partie d'un arbre au-dessus du tronc. Il se caractérise par l'ensemble des branches, des rameaux et des feuilles.

MATÉRIEAUX RENOUVELABLES

Les matériaux renouvelables proviennent de sources qui sont capables de se régénérer et de se reconstituer d'elles-mêmes sur une échelle de temps humaine.

PISCINE

Une piscine enterrée ou semi-enterrée est considérée comme une construction.
Une piscine semi-enterrée est une piscine construite en partie dans le sol et en partie hors-sol.

PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDÉE OU EN QUINCONCE

La place commandée ou en quinconce est une place qui n'est pas directement accessible, il est nécessaire de passer par une autre place de stationnement.

SUBSTRAT

Le substrat d'une toiture végétalisée se compose d'un mélange de terreau, de compost, de mousse, ... Il existe des substrats spécialement adaptés à chaque type de toiture végétalisée.
Le substrat ne comprend pas la couche drainante composée de cailloux, de gravier et de billes d'argile qui remplit un rôle de drainage afin d'empêcher la formation d'eau stagnante sur le toit.

➤ **Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol (Titre 1 : Dispositions Générales)**

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaité rappeler que le Règlement Sanitaire Départemental du 78 s'applique en sus des règles du P.L.U. afin d'éviter des problèmes d'interprétation. Un point supplémentaire a donc été ajouté dans les Dispositions Générales au niveau de l'Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.

Point ajoutée

6 – Règlement Sanitaire Départemental du 78

En sus des règles du P.L.U., le RSD 78 s'applique, ce dernier définissant un ensemble de règles sanitaires qui s'appliquent aux habitations, aux locaux professionnels et aux établissements recevant du public.

2.2.2 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 4 de toutes les zones pour la récupération des eaux de pluie

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite développer les usages de récupération de l'eau de pluie sur son territoire. En effet, face à une consommation d'eau toujours croissante et surtout face à un enjeu écologique fort, il devient nécessaire de trouver des solutions alternatives visant à réduire la consommation d'eau potable, comme la récupération d'eau de pluie. A ce titre, la commune a donc rappelé dans le règlement du P.L.U. au niveau de l'article 4 portant sur l'assainissement des eaux pluviales que des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

En effet, tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds (article 641 du code Civil). Par conséquent, chaque propriétaire peut récupérer et stocker l'eau de pluie dans des réservoirs et l'utiliser pour arroser son jardin, laver sa voiture, pour alimenter les toilettes, laver les sols et sous certaines conditions laver le linge.

Nouvelle règle dans l'article 4 dans toutes les zones

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2.2.3 : Les adaptations réglementaires apportées aux articles 2, 7 et 11 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour les climatiseurs et les pompes à chaleur

Les raisons amenant à la modification

Le climatiseur et la pompe à chaleur sont des installations qui produisent du bruit. Ce bruit peut nuire au confort lorsqu'il est trop élevé. L'article R 1334-31 du code de la santé publique précise qu'un bruit peut être considéré comme une nuisance sonore s'il est répétitif, intense, et/ou long.

Pour limiter les nuisances sonores, éviter les conflits de voisinage et assurer d'une bonne intégration de des installations dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, la commune a souhaité mettre en place un certain nombre de règles au niveau des articles 2, 7 et 11 et ainsi encadrer l'implantation de ces installations de plus en plus nombreuses.

➤ Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à condition

Nouvelle règle dans l'article 2 des zones UA, UC, UE, UG, UH, UJ, UN et AU

Les climatiseurs et les pompes à chaleur à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et de respecter l'article R.1334-33 du code de la santé publique concernant les seuils à ne pas dépasser entre le bruit ambiant et le bruit résiduel, soit 5 dB entre 7 h et 22 h et 3 dB entre 22 h et 7 h.

Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un système antivibratoire.

Les pompes à chaleur à condition d'être installées avec un dispositif anti-bruit si la pompe à chaleur est implantée à moins de 20 mètres des constructions à usage d'habitation situées sur les parcelles voisines.

➤ Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nouvelle règle dans l'article 7 des zones UA, UC, UE, UG, UH, UJ, UN et AU

Le groupe extérieur du climatiseur ne pourra s'implanter à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Les pompes à chaleurs ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres des limites séparatives.

➤ **Article 11 - Aspect des constructions**

Nouvelle règle dans l'article 11 des zones UA, UC, UE, UG, UH, UJ, UN et AU

Les groupes extérieurs des climatiseurs doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, ne pas être visibles depuis l'espace public et être installés sans surplomb du domaine public. En cas d'impossibilité technique, l'installation en partie basse et dissimulée derrière un cache sont obligatoires.

2.2.4 : Les adaptations réglementaires apportées au titre de l'article 6 de toutes les zones

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de préciser que cet article porte bien à la fois sur les voies publiques et sur les voies privées en le précisant dans le titre, conformément à l'article R151-46 du code de l'urbanisme.

<u>Version en vigueur du titre de l'article 6 de toutes les zones</u>	<u>Nouvelle version du titre de l'article 6 de toutes les zones</u>
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

2.2.5 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 7 de toutes les zones urbaines pour les constructions implantées sur une limite séparative

Les raisons amenant à la modification

Les articles 675 à 680 du code civil régit les vues sur la propriété de son voisin. L'article 675 indique qu'il est interdit de pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Lors de la première modification du P.L.U. approuvée le 21 novembre 2019 par le Conseil Municipal, la commune avait rappelé cette règle seulement dans l'article 7 des zones UG et UH correspondant aux zones pavillonnaires en indiquant que les constructions implantées sur ces limites séparatives ne peuvent comporter d'ouverture, de châssis fixe ou de pavés en verre dépoli ou non, et ce afin d'éviter tous litiges entre particuliers.

Pour éviter toute ambiguïté d'interprétation et éviter autant qu'il est possible, les litiges entre particuliers, la commune a souhaité rappeler cette règle dans l'article 7 des autres zones urbaines où les constructions en limites séparatives sont autorisées : UA, UC, UE, UJ et UN.

De plus, la commune souhaite également limiter l'implantation d'ouverture en toiture située à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les constructions implantées en limite séparative qui pourrait engendrer d'éventuels conflits entre voisins. Un schéma a été ajouté pour faciliter la compréhension de cette prescription. Les zones concernées par cette nouvelle règle sont : UA, UC, UE, UG et UJ.

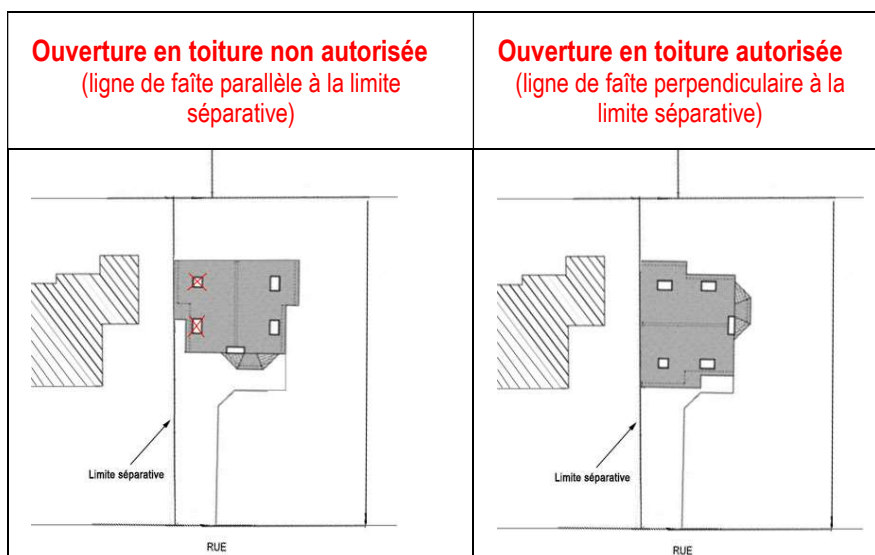
Nouvelle règle dans l'article 7 des zones urbaines

Pour les zones UA, UC, UE, UJ et UN

Les parties d'une construction implantées sur les limites séparatives ne peuvent comporter d'ouverture, de châssis fixe ou de pavés en verre dépolis ou non.

Pour les zones UA, UC, UE, UG et UJ

Aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide en toiture, implanté en limite séparative n'est autorisé, excepté en toiture terrasse.



2.2.6 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 11 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour les couleurs, les matériaux et les clôtures

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaité supprimer l'interdiction des couleurs noire et anthracite pour les menuiseries et les peintures extérieures dans les zones urbaines et à urbaniser au niveau de l'article 11, indiqué dans le point 1 – Aspect extérieur et le point 2 – Matériaux et revêtements. Suite au retour d'expérience du service d'urbanisme, il n'apparaît pas opportun d'interdire ces deux couleurs qui sont remplacées par des teintes de couleur se rapprochant du noir et de l'anthracite.

<p align="center"><u>Version en vigueur de l'article 11 pour les couleurs des zones urbaines et à urbaniser</u></p>	<p align="center"><u>Nouvelle version de l'article 11 pour les couleurs des zones urbaines et à urbaniser</u></p>
<p>1 - <u>Aspect extérieur</u></p> <p>(...)</p> <p>Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires, le noir, l'anthracite et les teintes vives sont interdites.</p> <p>(...)</p> <p>2 - <u>Matériaux et revêtements</u></p> <p>L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs primaires, le noir, l'anthracite et les teintes vives sont interdites. Les tons « pierre » doivent être privilégiés.</p> <p>(...)</p>	<p>1 - <u>Aspect extérieur</u></p> <p>(...)</p> <p>Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires, et les teintes vives sont interdites.</p> <p>(...)</p> <p>2 - <u>Matériaux et revêtements</u></p> <p>L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Les tons « pierre » doivent être privilégiés.</p> <p>(...)</p>

Les raisons amenant à la modification

Pour une meilleure compréhension de la règle sur les revêtements en panneaux industrialisés de décoration, la commune a souhaité apporter des précisions sur ce type de matériaux en précisant sa nature.

<u>Version en vigueur de l'article 11 pour les matériaux des zones urbaines et à urbaniser</u>	<u>Nouvelle version de l'article 11 pour les matériaux des zones urbaines et à urbaniser</u>
<p>2 - <u>Matériaux et revêtements</u></p> <p>(...)</p> <p>Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits.</p> <p>(...)</p>	<p>2 - <u>Matériaux et revêtements</u></p> <p>(...)</p> <p>Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits. Il s'agit des panneaux de façades en plastique, en fibrociment, en PVC ou en métal.</p> <p>(...)</p>

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaité ajouter le PVC comme matériau autorisé pour les clôtures à claire-voie dans les zones urbaines et à urbaniser au niveau de l'article 11, indiqué dans le point 6 – Clôture. Il s'agit de prendre en compte ce nouveau matériau communément utilisé aujourd'hui.

La commune a également souhaité clarifier la règle concernant les clôtures en limite séparative en ajoutant le terme « entre autre » afin d'indiquer que ces clôtures peuvent être constituées d'une autre manière que celles explicitées dans le règlement.

<u>Version en vigueur de l'article 11 pour les clôtures des zones urbaines et à urbaniser</u>	<u>Nouvelle version de l'article 11 pour les clôtures des zones urbaines et à urbaniser</u>
<p>6 - <u>Clôture</u></p> <p>(...)</p> <p>En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.</p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un mur plein ; - des éléments à claire-voie en bois, ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; 	<p>6 - <u>Clôture</u></p> <p>(...)</p> <p>En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.</p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un mur plein ; - des éléments à claire-voie en bois, en PVC ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;

<ul style="list-style-type: none">- d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. <p>En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un grillage maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, doublé ou non d'une haie vive ;- d'un mur en maçonnerie. <p>(...)</p>	<ul style="list-style-type: none">- d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. <p>En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un grillage maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, doublé ou non d'une haie vive ;- d'un mur en maçonnerie. <p>(...)</p>
---	---

2.2.7 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 12 de toutes les zones pour le stationnement extérieur en surface drainante

Les raisons amenant à la modification

Pour prendre en compte la gestion des eaux pluviales lors de la création de places de stationnement à l'extérieur, la commune a souhaité qu'elles soient réalisées en surface drainante.

Nouvelle règle dans l'article 12 de toutes les zones

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

2.2.8 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 12 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour les places commandées ou en quinconce et le stationnement vélos

Les raisons amenant à la modification

Afin d'éviter des problèmes de stationnement en cas de réalisation de places commandées ou en quinconce, qui pourraient être sous utilisées de par leur configuration et leur accessibilité limitée, générant alors un report d'une partie du stationnement résidentiel sur l'espace public, la commune a souhaité préciser que ce type de place ne soit pas comptabilisé dans le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

De plus, des évolutions législatives ont eu lieu en 2022 concernant les règles sur le stationnement vélos liées aux constructions. En effet, le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos précise les modalités d'application des articles L. 113-18 à L. 113-20 du code de la construction et de l'habitation. L'arrêté ministériel du 30 juin 2022, publié le 3 juillet 2022 au Journal officiel, vient compléter ce décret. Cet arrêté fixe, d'une part, la volumétrie dédiée aux vélos, c'est-à-dire la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

Il a donc été fait référence de cet arrêté dans l'article 12 de toutes les zones urbaines et à urbaniser.

Nouvelle règle dans l'article 12 des zones urbaines et à urbaniser

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

(...)

Les places commandées ou en quinconce ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

(...)

2 - Places de stationnement pour les vélos

(...)

Le nombre de place de vélos selon la catégorie des bâtiments devra être conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2.2.9 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 13 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour le cas où l'unité foncière se trouve sur plusieurs zones du P.L.U.

Les raisons amenant à la modification

Pour éviter des problèmes d'interprétations et faciliter les instructions lors du calcul du pourcentage d'espace en pleine terre, la commune a souhaité rappeler que dans le cas où l'unité foncière se trouve sur plusieurs zones du P.L.U., chaque partie est soumise aux règles de la zone où elle se situe

Nouvelle règle dans l'article 13 de toutes les zones urbaines et à urbaniser

Dans le cas où l'unité foncière se trouve sur plusieurs zones du P.L.U., chaque partie est soumise aux règles de la zone où elle se situe. Ainsi, chaque partie de l'unité foncière doit respecter le pourcentage de pleine terre relatif à la zone concernée.

2.2.10 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 13 de toutes les zones pour les espèces végétales recommandées et les plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France

Les raisons amenant à la modification

Une liste d'espèces végétales recommandées a été insérée en annexe du règlement et indiquée dans l'article 13 de toutes les zones du P.L.U. afin de donner un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes. Des informations relatives à la hauteur et à la largeur du branchage du végétal à maturité permettront de déterminer plus aisément les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle.

Nouvelle règle dans l'article 13 de toutes les zones

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France à proscrire se situent respectivement en annexe 3 et 4 du présent règlement.

Nouvelle annexe 3 du règlement LISTE DES VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS

Il s'agit ici de recommandations pour les plantations dont l'objectif est de renforcer la qualité des paysages de la commune.

Grâce à un code couleurs, qui va du vert (fort intérêt) au rouge (sans intérêt), les végétaux ont été classés en fonction de leurs intérêts écologiques. Les arbres à fruits consommables par la faune, les fleurs pouvant être exploitées par les insectes, la présence d'un cortège biologique, les feuillages et branchages pouvant servir d'abris et d'alimentation à la petite faune, ont par exemple un fort intérêt écologique. Ainsi, il est possible de composer des aménagements paysagers qui constituent également des refuges pour la faune et la flore sauvage urbaine.






Ces plantations ne suffisent toutefois pas à elles-seules pour assurer la bonne préservation et le développement de la biodiversité. Il est nécessaire que les modes d'entretien utilisés pour le développement de ces végétaux ne soient pas agressifs. Il est préférable de recourir à une pratique "zéro phyto" qui écarte tous les produits "phyto pharmaceutiques" dans la gestion des espaces verts.

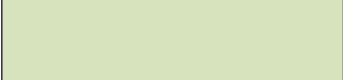
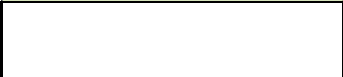
Le tableau ci-après apporte un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, notamment relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité. Ces deux dimensions (hauteur et diamètre) définissent le cylindre de vie qu'occupera l'arbre adulte, au terme d'au moins 30 ans d'existence. Ce volume permet de déterminer les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle, lui permettant d'atteindre sa pleine expression écologique. En effet, l'intérêt écologique d'un arbre ou d'un arbuste croît fortement avec son âge ; ces derniers ne peuvent être considérés comme du simple mobilier décoratif.

Afin de leur permettre de remplir pleinement leurs rôles écologiques, il est nécessaire d'accorder une réelle attention à ces systèmes vivants. Ainsi, les arbres à feuilles caduques peuvent être privilégiés afin de dégager des espaces ombragés sur la parcelle durant l'été, et favoriser un éclairage naturel de la parcelle l'hiver après la chute de leurs feuilles. La hauteur des végétaux, couplée à la densité du feuillage, doit permettre d'appréhender les difficultés à venir concernant les ombres portées sur l'habitation. Les végétaux épineux seront de préférence écartés des zones de passage et pourront renforcer l'efficacité d'une haie ou d'une zone de refuge pour la faune.

Les plantes couvre-sol peuvent quant à elles être préférées au gazon, qui exerce une compétition trop importante pour l'eau et l'alimentation, sans pour autant générer une diversité de niches écologiques favorable au développement de la biodiversité.

LES ARBRES

Légende du tableau	
Code couleur de l'intérêt écologique	
	Très fort
	Fort
	Bon
	Faible
	Sans

	Espèces autochtones (espèces locales)
	Espèces allochtones (espèces importées)

Qu'est-ce-qu'un "nom vernaculaire" ?

En biologie, un nom vernaculaire est un nom commun ou un nom usuel, en langue locale, donné à une ou plusieurs espèces animales ou végétales dans son pays ou sa région d'origine. Par exemple, le *Hêtre faillard* est le nom vernaculaire du *Fagus sylvatica*.

POUR LES ARBRES							
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Prunus avium</i>	Merisier	15	7	Couronne ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappes	12+	7	Colonnaire pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus sargentii</i>	Cerisier à fleurs	12	8	Couronne étalée	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus sargentii</i> "Accolade"	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	12	8	Couronne étalée	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus serrula</i>	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	8+	6	Couronne arrondie	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus domestica</i>	Prunier	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Prunus domestica</i> subsp. <i>syriaca</i>	Mirabellier	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pyrus communis</i>	Poirier commun	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Pyrus cordata</i>	Poirier feuille en cœur	10	5	Pyramidal	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pyrus calleryana</i> "Chantecler"	Poirier à fleurs	15	6	Pyramidal	Profond	Plein soleil
	<i>Pyrus amygdaliformis</i>	Poirier à feuilles d'amandier	4+	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	9	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Malus Coccinella</i>	Pommier à fleurs	4+	4	Étalé	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Malus arnoldiana</i>	Pommier d'ornement	4	4	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Malus</i> "Evereste"	Pommier d'ornement	7	5	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus dulcis</i>	Amandier	8	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine épineux	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus laevigata</i> : Paul's Scarlet	Aubépine épineux	6	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus laevigata</i> : Rosea Pleno	Aubépine épineux	6	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Crataegus prunifolia</i>	Aubépine américaine	8	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus coccinea</i>	Aubépine américaine	7 à 10	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau rouge	6	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sorbus occuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	15	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sorbus aria</i>	Aliser blanc	15	8	Sphérique	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	15	10	Étalé	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	15	8	Sphérique	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus alnifolia</i> "Subcordata"	Sorbier à feuille d'aulne	12	5	Étalé	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ficus carica</i>	Figuier comestible	5	6	Demi-sphérique ras du sol	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Diospyros kaki</i>	Plaqueminier ou Kaki	6	3	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Diospyros lotus</i>	Plaqueminier lotier	12	7	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	35	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	25	15	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia tomentosa</i>	Tilleul argenté	30	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia henryana</i>	Tilleul à feuilles ciliées	25	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Castanea sativa</i>	Châtaigner	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	6	5	Ovoïde, fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	25	8	Colonnaire - Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	25	8	Colonnaire - Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Morus alba</i>	Mûrier commun	10	10	Demi sphérique		
	<i>Morus australis</i>	Mûrier platane	10	10	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Taxus baccata</i>	If	15	10	Colonnaire - Pyramidal		
	<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	25	20	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica asplenifolia</i>	Hêtre à feuille de fougère	20	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica fastigiata</i>	Hêtre fastigié	20	10	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica "Pendula"</i>	Hêtre pleureur	8	10	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	Hêtre pourpre	20	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Fresnes commun	30	20	Pyramidal	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne à fleurs	15	15	Sphérique	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus oxycarpa</i> Raywood	Frêne	15	15	Sphérique	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus pennsylvanicum</i>	Frêne de Pennsylvanie	18	9	Ovoïde	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus sieboldiana</i>	Frêne à fleurs	4	4	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus ornus "Meczek"</i>	Frêne à fleurs	6	6	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus mariesi</i>	Frêne à fleurs	6	5	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	25	15	Ovoïde	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus excelsior pendula</i>	Frêne pleureur	15	20	Étalé - Demi sphérique	Ordinaire Argileux	Plein soleil
	<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	25	20	Ovoïde	Ordinaire /Profond	Plein soleil Mi ombre
	<i>Carpinus betulus "Fastigiata"</i>	Charme Pyramidal	15	5	Fuseau	Ordinaire Profond	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Charme houblon	15	15	Sphérique		
	<i>Quercus pedunculata</i>	Chêne pédonculé	35 à 40	25 à 30	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus sessiliflora</i>	Chêne sessile	30	25	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus robur fastigiata</i>	Chêne sessile fastigié	15 à 20	10	Très colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge	25	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus Vilmoriniana</i>	Chêne Vilmorin	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus cerris</i>	Chêne chevelu de Bourgogne	30	25	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus frainetto</i>	Chêne de Hongrie	35	25	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus variabilis</i>	Chêne liège de Chine	15	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus coccinea</i>	Chêne écarlate	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus acutissima</i>	Chêne à feuilles de châtaignier	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus palustris</i>	Chêne des marais	20	15	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus palustris fastigiata</i>	Chêne des marais fastigié	20	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus phellos</i>	Chêne à feuilles de saule	25	20	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	15	10	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Salix alba</i>	Saule blanc	25	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Salix viminalis</i>	Osier	10	8	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	25	12	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	20	12	Ovoïde étroit	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus glutinosa "Imperialis"</i>	Aulne glutineux à feuille laciniée	10	5	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus glutinosa- spaetii</i>	Aulne de Späth	15	10	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse	25	8	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus incana</i>	Aulne d'Italie	20	12	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	15	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore	30+	15+	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Acer platanoides</i>	Erable plane	25	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Acer monspessulanum</i>	Erable Montpellier	7	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer saccharinum</i>	Erable argenté	25	18	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer saccharinum "Pyramidalis"</i>	Erable argenté fastigié	25	12	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer rubrum</i>	Erable rouge du Canada	20	10	Ovoïde	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Acer saccharum</i>	Erable à sucre	25	12	Ovoïde	Humide / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Acer davidii</i>	Erable du père David	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer griseum</i>	Erable à écorce de papier	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer davidii</i>	Erable jaspé de Chine	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Acer buergerianum</i>	Erable trilobé	10	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer Ginnala</i>	Erable de Chine	4	5	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer opalus</i>	Erable d'Italie	10	5	Ovoïde	Ordinaire Frais ou léger	Mi ombre
	<i>Ulmus lobel</i>	Orme lisse	15	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Betula verrucosa</i>	Bouleau verruqueux	20	10	colonnaire large	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Betula pubescentis</i>	Bouleau pubescens	20	10	Colonnaire large	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Betula verrucosa pendula et alba</i>	Bouleau pleureur	20	10	Pleureur	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Betula "Dalecarlica"</i>	Bouleau de Suède	20	10	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Bétula utilis</i>	Bouleau de l'Himalaya	18	10	Pleureur	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Betula nigra</i>	Bouleau noir	18	12	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane à feuilles d'érable	25	20	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'Orient	10	10	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Platanus orientalis "digitata"</i>	Platane à feuilles découpées	10	10	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Chitalpa tashkentensis</i>	Chitalpa	8	5	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulipier de Virginie	35	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de Judée	10	14	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Tetradium danielli</i>	Evodia de Chine ou arbre aux abeilles	12	8	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier blanc	25	18	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Aesculus x carnea</i>	Marronnier rouge stérile	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Carya ovata</i>	Caryer (famille des juglans)	25	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Lagerstroemia indica</i>	Lilas d'été ou Lilas des Indes	10	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Corylus colurna</i>	Noisetier de Byzance	20	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Celtis australis</i>	Micocoulier de Provence	20	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juglans regia</i>	Noyer Royal	35	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juglan nigra</i>	Noyer d'Amérique	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juglan Vilmoriniana</i>	Noyer Vilmorin	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Parotia persica</i>	Parrotie de Perse	10	12	Très varié	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Gleditsia triacanthos "Inermis"</i>	Févier d'Amérique	15	10	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Catalpa bignonioides</i>	Catalpa commun	10	12	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Paulownia</i>	Paulownia	12	10	Demi sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Davidia involucrata</i>	Arbre aux mouchoirs	12	10	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Cladastris lutea</i>	Virgilier des teinturiers	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia persistant à grandes fleurs	10	16	Demi sphérique - conique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Magnolia soulangiana	Magnolia de Solange	8	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	Magnolia kobus	Magnolia caduque	12	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	Magnolia stéllata	Magnolia à fleur étoilée	12	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	Koelreuteria paniculata	Savonnier	10	10	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Phellodendron amurense	Arbre au liège du fleuve Amour	10	8	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Liquidambar styraciflua	Copalme d'Amérique	25	14	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Zelkova caprinifolia	Faux orme de Sibérie	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Zelkova serrata	Faux orme du Japon	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba	Arbre aux quarante écus	20	15	Conique	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba "Fastigiata"	Arbre aux quarante écus	12	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba "Autumn Gold"	Arbre aux quarante écus	12	8	Conique à ovoïde		
	Maclura pomifera	Oranger des Osages	15	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Broussonetia papyrifera	Mûrier de Chine	8	8	Sphérique à ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Albizia Julibrum	Arbre à soie	5	8	Ombrelle aplatie	Frais ou léger	Plein soleil
	Sophora japonica	Sophora du Japon	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Sophora japonica Pendula	Sophora du Japon pleureur	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Taxodium ascendens	Cyprès des marais	20	10	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Taxodium disticum	Cyprès chauve	25	7	Colonnaire	humide	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Cyprès des étangs	20	12	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Abies alba</i>	Sapin blanc	30+	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Abies concolor</i>	Sapin bleu	30+	7	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Abies nordmanniana</i>	Sapin de Norman	40+	15	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre Ombre
	<i>Abies pinsapo</i>	Sapin d'Espagne	20	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Pinus sylvestris</i>	Pin sylvestre	25	8	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Pinus nigra</i>	Pin noir	40	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Pinus laricio</i>	Pin laricio	40	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Pinus pinea</i>	Pin parasol	20	15	Ombrelle	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Pinus pinaster</i>	Pin maritime	20	9	Conique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pinus parviflora glauca</i>	Pin blanc du Japon	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pinus griffithii (Wallichiana)</i>	Pin de l'Himalaya	20	12	Conique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Cedrus libani</i>	Cèdre du Liban	25	15	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus libani glauca pendula</i>	Cèdre du Liban bleu pleureur	10	15+	Pleureur, tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus libani harringtonii "fastigiata"</i>	Cèdre du Liban fastigié	20	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica</i>	Cèdre de l'Atlas	20	10	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Cèdre de l'Atlas bleu	20	10	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica glauca pendula</i>	Cèdre de l'Atlas bleu pleureur	10	15	Pleureur, tabulaire	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Cedrus atlantica glauca Pyramidalis</i>	Cèdre de l'Atlas bleu Pyramidal	20	10	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus deodara</i>	Cèdre de l'Himalaya	40	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Calocedrus decurrens</i>	Libocèdre - Cèdre à encens	20	4	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Chamaécyparis lawsoniana</i>	Cyprès de Lawson	3	2	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Sapin d'eau	30	8	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sequoia sempervirens</i>	Séquoia sempervirens ou Séquoia à feuilles d'if	35	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Séquoiadendron giganteum</i>	Séquoia géant	50+	30	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Séquoiadendron giganteum Glaucum</i>	Séquoia géant bleu	40	25	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Séquoiadendron giganteum pendulum</i>	Séquoia pleureur	5	20	Tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juniperus communis "Hibernica"</i>	Genévrier d'Irlande	4	1	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Tamarix tetrandra</i>	Tamaris du printemps	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cercidiphyllum japonicum</i>	Arbre au caramel	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrela sinensis</i>	Acajou de Chine	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Ptérocarier du Caucase	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil

POUR LES ARBUSTES							
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Amelanchier ovalis</i>	Amélanchier	3	3	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Amelanchier canadensis</i>	Amélanchier Canada	10	3	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Amélanchier	10	12	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Amelanchier laevis "Ballerina"</i>	Amélanchier cultivar	6	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Rosa canina</i>	Eglantier	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille arbustif	3	2	Sphérique		Plein soleil Mi ombre
	<i>Ligustrum lucidum</i>	Troène	10	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Viburnum tinus</i>	Laurier thym	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaïne	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Rubus ideus</i>	Framboisier	1	1	Buissonnant	Frais ou léger / Humide	Plein soleil
	<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	5	5	Sphérique	Frais ou léger / Humide	Plein soleil Mi ombre
	<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cornus Kousa</i>	Cornouiller du Japon	7	5	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cornus florida</i>	Cornouiller à fleurs	6	8	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	5	5	Sphérique aplati à la cime	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Euonymus europaeus et autres variétés</i>	Fusain d'Europe	3	2	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Daphne mezereum</i>	Daphné bois gentil	1	1	Buissonnant touffu	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	1	1,5	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc	2,5	2,0	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cornus controversa</i>	Cornouiller des Pagodes	8	8	En plateaux	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Halesia carolina</i>	Arbre aux clochettes	8	10	Hémisphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Prunus lusitancia</i> "Myrtifolia"	Laurier du Portugal à feuille de myrte	5	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

POUR LES PLANTES COUVRE SOL		
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire
	Aegopodium podagraria variégata	herbe aux gouteux
	Ajuga	gugle rampante
	Aspérula odorata	aspérule
	Cyclamen neapolitanum	cyclamen de Naples
	Epimedium	Epimédium
	Hédéra (nombreuses variétés)	lierre
	Hypéricum calycinum	millepertuis
	Lamium galéopdolon	lamier d'ornement
	Rubus tricolor	roncier nain sans épine
	Ruscus acleatus	fragon petit houx
	Symphoricarpus x chenaultii Hancock	symphorine rampante
	Vinca major	grande pervenche
	Vinca minor	petite pervenche
	Cotoneaster dammeri et radicans	cotonéaster
	Euonimus fortunei radicans	fusain rampant
	Lonicera nitida	chèvrefeuille
	Viburnum davidii	viorne
	Rosmarinus officinalis "Prostatus"	romarin
	Thymus serpyllum	thym serpolet
	Géranium endressi	géranium vivace
	Géranium macrorrhizum	géranium vivace
	Lysimachia nummularia	lysimaque naine
	Delosperma cooperi	pourpier vivace
	Saponaria ocymoides	saponaire faux basilic
	Ceanothus gloriosus	ceanothe
	Erica	bryère
	Potentilla fruticosa toutes variétés	potentille
	Spirea japonica toutes variétés	spirée

Les raisons amenant à la modification

Une liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France à proscrire a été insérée en annexe du règlement et indiquée dans l'article 13 de toutes les zones du P.L.U. afin d'informer les habitants dans le but de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante.

Nouvelle annexe 4 du règlement				
LISTE DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES D'ÎLE-DE-FRANCE A PROSCRIRE				
		Nom scientifique	Nom vernaculaire	Indigénat
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	Émergentes	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	Acc.
		<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	Nat. (S.)
		<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 / <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P. H. Raven, 1963	Jussies invasives	Nat. (S.)
		<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	Subsp.
		<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs	Nat. (S.)
		<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo	Nat. (S.)
	Implantées	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère	Nat. (S.)
		<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	Nat. (E.)
		<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus	Nat. (E.)
		<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	Nat. (S.)
		<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H. St. John, 1920	Elodée à feuilles étroites	Nat. (S.)
		<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	Nat. (E.)
		<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	Nat. (S.)
		<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	Nat. (S.)
		<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise faux-ébénier	Nat. (E.)
		<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	Nat. (S.)
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kern.) Fritsch, 1922		Vigne-vierge commune	Nat. (E.)	
<i>Prunus cerasus</i> L., 1753		Griottier	Nat.	
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788		Cerisier tardif	Nat. (S.)	
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F. Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtk & Chrtkova, 1983		Renouée invasives	Nat. (E.)	
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753		Robinier faux-acacia	Nat. (E.)	
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753		Solidage du Canada	Nat. (E.)	
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre	Nat. (E.)		
<i>Symphotrichum</i> sp*	Asters invasifs	Nat. (S.)		
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas	Nat. (S.)		
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTÉES	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot	Nat. (S.)	
	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx	Nat. (E.)	
	<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs	Nat. (S.)	
	<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes	Nat. (S.)	
	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David	Nat. (E.)	
	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié	Nat. (S.)	
	<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle	Nat. (E.)	
	<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Vergerette du Canada	Nat. (E.)	
	<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra	Nat. (E.)	
	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour	Nat. (S.)	
	<i>Impatiens balfourii</i> Hook. f., 1903	Balsamine de Balfour	Nat. (S.)	
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	Nat. (S.)	
	<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun	Nat. (S.)	
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique	Nat. (S.)	
	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise	Nat. (E.)	
	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Sénéçon du Cap	Nat. (S.)	
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S. F. Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs	Subsp.		
LISTE D'ALERTE	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie à épis grêles	Nat. (S.)	
	<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate	Subsp.	
	<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon	Acc.	
	<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray, 1848	Cabomba de Caroline	Acc.	
	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux		
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult. f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa	Acc.	
	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal	Subsp.	
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense	Nat. (S.)	
	<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan	Cult.	
	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée	Nat. (S.)	
	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	Nat. (S.)	
	<i>Lemna turionifera</i>	Lenticule	Nat. (S.)	
	<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon	Cult.	
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Myriophylle hétérophylle		
	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté	Nat. (S.)	
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase	Cult.	
<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé	Subsp.		
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br., 1810	Sporobole fertile	Nat. (S.)		

Source : https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/telechargements/CBNBP_PEE_IDF_2018.pdf

2.2.11 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 13 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour l'épaisseur du substrat

Les raisons amenant à la modification

Dans les zones urbaines UA, UC et UE et dans les zones à urbaniser (AU), la ville souhaite fixer une épaisseur de substrat minimale sur les dalles situées au-dessus des parkings souterrains (60 cm) afin de permettre à la végétation de se développer avec une plus grande variété de plantations (herbacées, arbustes et arbres), qu'elle soit pérenne, et d'avoir une capacité de rétention d'eau suffisante et un bon pouvoir drainant.

Nouvelle règle dans l'article 13 des zones UA, UC, UE et AU

Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec un substrat d'une épaisseur minimale de 60 cm. Les espaces verts réalisés sur dalle doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation.

Les raisons amenant à la modification

Dans les zones urbaines UC, UE, UG, UH, UJ et UN et à urbaniser (AU) où la toiture terrasse est autorisée, la ville souhaite fixer une épaisseur de substrat minimale (30 cm) pour ce type de toiture afin de permettre à la végétation de se développer avec une plus grande variété de plantations (herbacées et arbustes), qu'elle soit pérenne, et d'avoir une capacité de rétention d'eau suffisante et un bon pouvoir drainant.

Nouvelle règle dans l'article 13 des zones UC, UE, UG, UH, UJ, UN et AU

Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.

2.2.12 : Un nouvel article 15 portant sur les performances énergétiques et environnementales dans toutes les zones urbaines et à urbaniser

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaité ajouter l'article 15 portant sur les performances énergétiques et environnementales dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser afin de répondre, à son échelle, aux enjeux environnementaux actuels. Il s'agit, ici, de miser à la fois sur la sobriété et l'efficacité énergétiques des constructions pour avoir un impact immédiat sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre et sur la qualité de l'air et ainsi obtenir des bénéfices de long terme pour le bien-être et la santé de tous.

Nouvel article 15 dans les zones urbaines et à urbaniser

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 2 - Tout projet de construction neuve doit rechercher à répondre aux objectifs suivants :
 - Favoriser au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
 - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- 3 - Les systèmes individuels de production d'énergie solaires sont autorisés dans le respect des règles édictées dans l'article 11. Les installations solaires au sol ne sont pas autorisées.

2.2.13 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 1 des zones urbaines UA, UG et UJ pour protéger les locaux d'activités en rez-de-chaussée

Les raisons amenant à la modification

Les locaux d'activités artisanales et commerciales du Mesnil-le-Roi se concentrent sur quatre secteurs :

- le hameau de Carrières-sous-Bois ;
- le Centre Commercial et Centre d'Affaires Maurice Berteaux ;
- sur l'avenue de la République ;
- sur l'avenue de Poissy.

La commune souhaite préserver son tissu de commerces de proximité implanté sur ces polarités commerciales en particulier celles du hameau, de l'avenue de la République et de l'avenue de Poissy au regard de l'implantation des locaux qui sont situés en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation. Ainsi, il a été instauré une nouvelle règle dans l'article 1 des zones UA, UG et UJ où se situent ces polarités commerciales afin de protéger les cellules commerciales en interdisant leur transformation en habitation.

Nouvelle règle dans l'article 1 des zones urbaines UA, UG et UJ

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

La transformation en habitation des surfaces d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, repérées sur le plan de zonage.

2.2.14 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 2 des zones urbaines UA, UC et UG sur les commerces

Les raisons amenant à la modification

Afin d'assurer une bonne cohabitation entre les habitations et les commerces de proximité implantés en rez-de-chaussée, la commune a souhaité ajouter des précisions sur les conditions d'implantations des commerces dans les zones UA et UG à dominante résidentielle où les commerces sont autorisés.

La commune a également souhaité encadrer l'implantation des commerces dans le sous-secteur UCd où les commerces sont autorisés, en ajoutant la règle existante en zones UA et UG.

<u>Version en vigueur de l'article 2 des zones UA et UG</u>	<u>Nouvelle version de l'article 2 des zones UA et UG</u>
<p>(...)</p> <p>2 - Les constructions à usage de commerce à condition que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>2 - Les constructions à usage de commerce à condition que les nuisances, notamment au regard du bruit et de l'odeur et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.</p> <p>Les constructions à usage de commerces à condition que ces activités ne fassent pas perdre à ces constructions leur aspect résidentiel.</p> <p>(...)</p>
<u>Nouvelle règle dans l'article 2 de la zone UC</u>	
<p>De plus, dans le sous-secteur UCd :</p> <p>8 - Les constructions à usage de commerce à condition que les nuisances, notamment au regard du bruit et de l'odeur et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.</p> <p>Les constructions à usage de commerces à condition que ces activités ne fassent pas perdre à ces constructions leur aspect résidentiel.</p>	

2.2.15 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 4 des zones UC, UE, UG et UH

Les raisons amenant à la modification

Pour des raisons de sécurité incendie, la ville a souhaité spécifier réglementairement que les nouvelles constructions situées dans le site urbain constitué de l'espace lisière de la forêt de Saint-Germain-en-Laye sont soumises obligatoirement à l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines - SDIS 78 - concernant les hydrants. Cela concerne les zones urbaines UC, UE, UG et UH. De plus, également pour des raisons de sécurité incendie au regard de l'emplacement des bornes incendie, la ville a souhaité spécifier réglementairement que les nouvelles constructions situées le long de la rue du Buisson Richard situées en zone UH sont soumises obligatoirement à l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines - SDIS 78 - concernant les hydrants.

Nouvelle règle dans l'article 4 de la zone UC, UE et UG

4 - Autres réseaux

Les nouvelles constructions situées dans le site urbain constitué sont soumises obligatoirement à l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines - SDIS 78 - concernant les hydrants. Cette consultation a lieu quel que soit le type de procédure : permis de construire ou déclaration préalable.

Nouvelle règle dans l'article 4 de la zone UH

4 - Autres réseaux

Les nouvelles constructions situées le long de la rue du Buisson Richard et celles situées dans le site urbain constitué sont soumises obligatoirement à l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines - SDIS 78 - concernant les hydrants. Cette consultation a lieu quel que soit le type de procédure : permis de construire ou déclaration préalable.

2.2.16 : Les adaptations réglementaires apportées aux articles 6, 7, 8 et 10 des zones urbaines UA, UG et UH pour les extensions des constructions

Les raisons amenant à la modification

Afin de permettre l'évolution de son bâti ancien qui représente plus de la moitié de son parc immobilier, la commune souhaite autoriser les extensions des constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas les articles 6, 7 et 8 du P.L.U. en vigueur, mais de manière limitée et encadrée.

Les extensions sont possibles mais sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. De plus, la surface dans le cas d'une extension horizontale est limitée à seulement la moitié de la façade existante.

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

Nouvelle règle dans l'article 6 des zones UA, UG, et UH

Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la longueur de la façade existante à prolonger.

➤ **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Nouvelle règle dans l'article 7 des zones UA, UG, et UH

Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la longueur de la façade existante à prolonger.

➤ **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Nouvelle règle dans l'article 8 des zones UA, UG, et UH

Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la longueur de la façade existante à prolonger.

➤ **Article 10 - Hauteur maximum des constructions**

Nouvelle règle dans l'article 10 des zones UA, UG, et UH

Pour les constructions existantes, érigées en toute légalité, dont la hauteur ne respecte pas cet article :

L'aménagement et l'extension horizontale d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant, qu'elle soit réalisée dans le prolongement de la toiture existante et de la ligne de faitage, et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.2.17 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 7 des zones urbaines UA, UG, UH et UN pour les piscines

Les raisons amenant à la modification

Afin de limiter les nuisances sonores liées aux piscines, jacuzzis, saunas et leurs locaux techniques, la commune a souhaité encadrer leur implantation par rapport aux limites séparatives dans les zones urbaines accueillant un tissu urbain majoritairement pavillonnaire ou de maisons de ville, soit UA, UG, UH et UN.

En imposant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, il s'agit d'éviter au maximum d'éventuels litiges entre particuliers en minimisant la gêne occasionnée par ce type d'installation.

Nouvelle règle dans l'article 7 des zones UA, UG, UH et UN

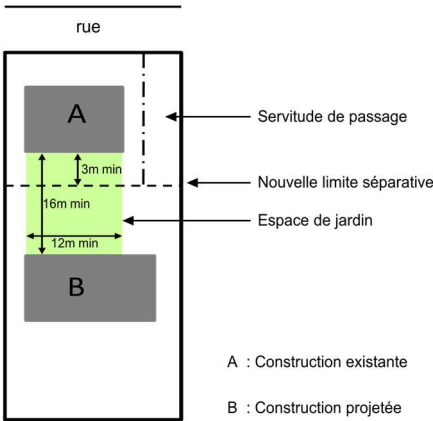
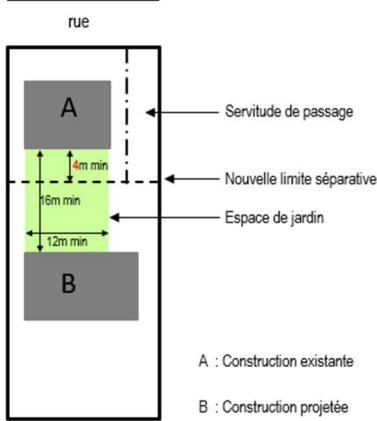
Les piscines rebords compris (hors sol, semi enterrée ou enterrée), jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.

2.2.18 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 7 de la zone UH

Les raisons amenant à la modification

Pour conserver les formes urbaines aérées de la zone UH, protéger les espaces jardins et renforcer la qualité des paysages de cette zone, la commune a souhaité ne plus autoriser la possibilité pour une construction de s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

De plus, il s'agit également de corriger une erreur de rédaction concernant le point 3 au niveau de la distance de recul dans le cas de division parcellaire. La distance passe de 3 mètres à 4 mètres pour être identique à celle prescrite au point 2 dans le cas où la façade ne comporte pas de baies. Le schéma illustrant la règle est corrigé en conséquence.

Version en vigueur de l'article 7 de la zone UH	Nouvelle version de l'article 7 de la zone UH
<p>1 - Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur une limite séparative latérale ; - en retrait des limites séparatives latérales. <p>Dans le cas d'une implantation sur une limite séparative, les parties d'une construction implantées sur ces limites ne peuvent comporter d'ouverture, de châssis fixe ou de pavés en verre dépolis ou non.</p> <p>Les constructions ne peuvent pas s'implanter en limites séparatives des fonds de parcelle.</p> <p>2 - Dans le cas d'une implantation en retrait, Les constructions doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à un minimum de 8 mètres si la façade comporte des baies ; - à au moins 4 mètres si la façade ne comporte pas de baies. <p>3 - <u>Dans le cas d'une division parcellaire</u></p> <p>En sus des règles du paragraphe deux, les constructions doivent s'écarter d'une distance égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à au moins 3 mètres de la limite séparative de division avec un minimum de 16 mètres conformément aux dispositions figurant à l'article 13.  <p>(...)</p>	<p>1 - Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en retrait des limites séparatives. <p>2 - Les constructions doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à un minimum de 8 mètres si la façade comporte des baies ; - à au moins 4 mètres si la façade ne comporte pas de baies. <p>3 - <u>Dans le cas d'une division parcellaire</u></p> <p>En sus des règles du paragraphe deux, les constructions doivent s'écarter d'une distance égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à au moins 4 mètres de la limite séparative de division avec un minimum de 16 mètres conformément aux dispositions figurant à l'article 13.  <p>(...)</p>

2.2.19 : Les adaptations réglementaires apportées aux articles 9 et 13 des zones UA, UG, UH et UN pour les divisions foncières

Les raisons amenant à la modification

Le troisième alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme prévoit que "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. "

Ainsi, le principe général impose que les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble du projet sauf stipulations contraires précisées dans le P.L.U.

La commune a donc souhaité indiquer, dans les zones urbaines à dominante pavillonnaire, que pour les lots issus de division foncière, les prescriptions de l'article s'appliquent à chaque lot créé. La ville a également souhaité ajouter une règle dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir afin que la construction sise sur le terrain mère reste conforme aux règles initiales.

Et ce, afin de mieux encadrer les divisions parcellaires en vue de conserver un tissu urbain aéré support d'un cadre de vie de qualité, de préserver les espaces de jardins privés support de biodiversité ordinaire, de protéger les îlots de fraîcheur existants et enfin, d'assurer de manière optimale la gestion de l'eau de pluie à la parcelle au vu des nombreux épisodes pluviaux violents ces dernières années.

Nouvelle règle dans l'article 9 des zones UG, UH et UN

Conformément au dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.
De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, l'emprise au sol de la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division. Dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

Nouvelle règle dans l'article 13 des zones UA, UG, UH et UN

Conformément au dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.
De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la superficie du terrain mère aménagé en espaces végétalisés de plein terre, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division. Dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

2.2.20 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 11 des zones UG et UH pour les toitures terrasses

Les raisons amenant à la modification

Dans les zones UG et UH à dominante pavillonnaire, la toiture terrasse est autorisée sous condition qu'elle soit composée de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

La ville a souhaité ajouter une quatrième possibilité pour réaliser une toiture terrasse : qu'elle soit végétalisée. Afin de permettre à la végétation de se développer avec une plus grande variété de plantations, qu'elle soit pérenne et d'avoir une capacité de rétention d'eau suffisante et un bon pouvoir drainant, la commune a également fixé une épaisseur de substrat minimum (30 cm) dans l'article 13.

De plus, pour éviter les conflits de voisinage, la commune a souhaité interdire l'aménagement de toiture terrasse en terrasse d'agrément en raison des vues directes générées sur les parcelles voisines.

<p style="text-align: center;"><u>Version en vigueur de l'article 11 pour les toitures terrasses des zones UG et UH</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>Nouvelle version de l'article 11 pour les toitures terrasses des zones UG et UH</u></p>
<p>4 - <u>Toitures</u></p> <p>(...)</p> <p>Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.</p> <p>(...)</p>	<p>4 - <u>Toitures</u></p> <p>(...)</p> <p>Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient végétalisées, ou composées de matériaux renouvelables, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Une toiture terrasse ne peut pas être aménagée en terrasse d'agrément.</p> <p>(...)</p>

2.2.21 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 13 des zones UA, UC, UG, UH et UN pour le patrimoine végétal protégé

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaité ajouter qu'aucune construction ne peut être réalisée sous le houppier de l'élément végétal dans les zones urbaines concernées (UA, UC, UG, UH et UN) au niveau de l'article 13, dans le point portant sur les prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Suite au retour d'expérience du service d'urbanisme, cette règle n'apparaissait pas assez protectrice dans le cadre de projet de construction à proximité d'un élément végétal protégé au titre de l'article L.151-49 du code de l'urbanisme.

<p style="text-align: center;"><u>Version en vigueur de l'article 11 pour le patrimoine végétal protégé des zones UA, UC, UG, UH et UN</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>Nouvelle version de l'article 11 pour le patrimoine végétal protégé des zones UA, UC, UG, UH et UN</u></p>
<p><u>Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u></p> <p>Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) - aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement des éléments paysagers repérés 	<p><u>Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u></p> <p>Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) - aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement des éléments paysagers repérés, ainsi que sous le houpplier.

2.2.22 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 12 de la zone A pour le stationnement desservant un local permettant la vente directe

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaité mieux encadrer le stationnement en zone agricole dans le cas de construction d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation en indiquant que celui-ci doit être adapté aux futurs besoins, qu'il soit paysagé pour s'intégrer au mieux au site et enfin que ses accès soient sécurisés.

<p style="text-align: center;"><u>Nouvelle règle dans l'article 12 des zones A</u></p>
<p>Dans le cadre de l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation, il doit être prévu un parc de stationnement pour les visiteurs adapté aux besoins et paysager via des plantations. Son accès doit être sécurisé. Il doit présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de l'accès.</p>

2.2.23 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 2 de la zone N

Les raisons amenant à la modification

Pour éviter des problèmes d'interprétations, la commune a souhaité rappeler de manière plus explicite dans l'article N.1 que seules les extensions des constructions à usage d'habitation sous certaines conditions sont autorisées dans le sous-secteur Nb. Pour rappel, le sous-secteur Nb correspondant au lieu-dit "La Gravillière", situé sous la terrasse de Saint-Germain-en-Laye, qui accueille un habitat pavillonnaire très diffus. Il n'a pas vocation à être densifié, mais doit permettre aux constructions existantes d'évoluer.

<u>Version en vigueur de l'article 2 de la zone N</u>	<u>Nouvelle version de l'article 2 de la zone N</u>
1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté dans le sous-secteur Nb. (...)	1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté les extensions des constructions à usage d'habitation sous certaines conditions mentionnées à l'article N.2 dans le sous-secteur Nb. (...)

2.2.24 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 11 de la zone N pour les clôtures

Les raisons amenant à la modification

Pour préserver la qualité des paysages dans les zones naturelles et leur caractère naturel, la commune a souhaité réglementer l'aspect des clôtures en zone naturelle. Ainsi, seules des haies végétales doublées ou non d'un grillage sont autorisées tant sur rue qu'en limite séparative. De plus, pour favoriser pour la circulation de la microfaune lors de l'édification d'un grillage, il devra être prévu des petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ.

<u>Nouvelle règle dans l'article 11 de la zone N</u>
<u>Clôture</u> Les clôtures sur rue et en limite séparative seront constituées par une haie végétale doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres. Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant. Pour les haies végétales en limite séparative, elles doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. En cas d'édification de grillage, celui-ci devra permettre le passage de la petite faune avec de petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ.

2.3 : Les modifications apportées au plan de zonage

2.3.1 : Les modifications apportées au zonage pour la création d'emplacements réservés

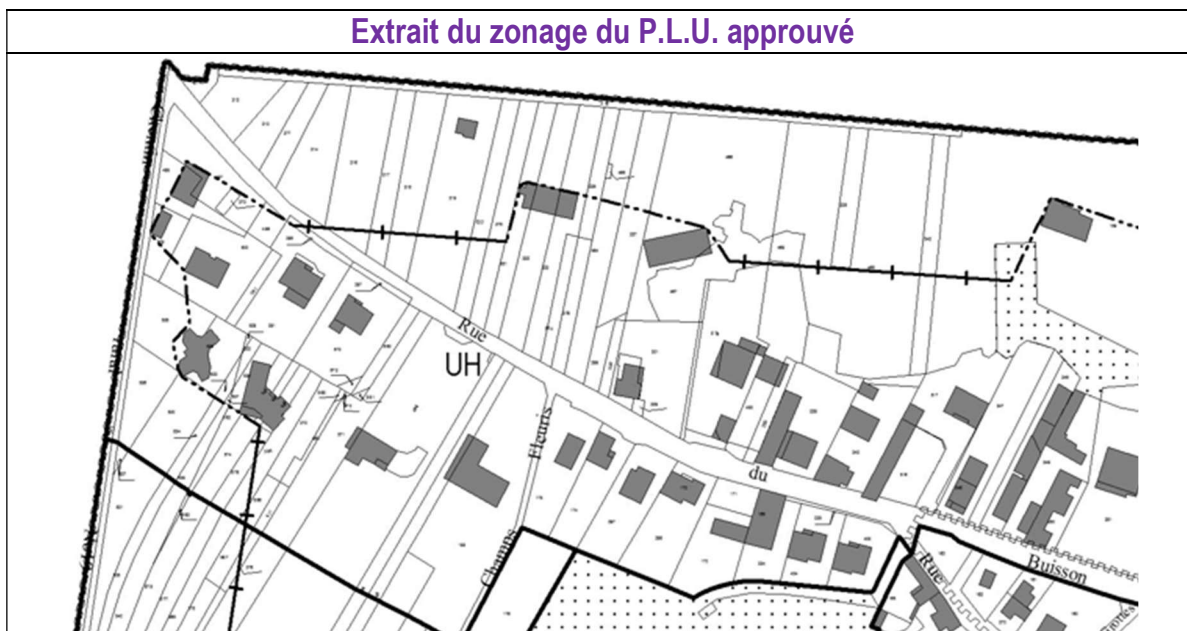
➤ Création d'un emplacement réservé le long d'une partie de la rue du Buisson Richard

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaité instaurer un emplacement réservé sur la partie haute de la rue du Buisson Richard afin d'élargir la voie qui est plus étroite à partir du chemin des Champs Fleuris et ainsi assurer une circulation sécurisée sur cette portion. La largeur de cette ER est de 3 mètres afin d'avoir une largeur de voie identique sur l'ensemble de la rue du Buisson Richard.

Les parcelles en partie concernées sont : AM : 212, 213, 277, 214, 216, 217, 218, 219, 220, 278, 278, 221, 222, 223, 224, 279, 464 actuellement classées en zone urbaine UH, d'une superficie totale de 472 m². C'est la commune qui sera bénéficiaire de ce nouvel emplacement n°7.

Extrait du zonage du P.L.U. approuvé



Extrait du zonage modifié du P.L.U.



- **Création d'un emplacement réservé sur l'îlot compris entre les rues de la Forêt et des Tilleuls et l'avenue de Poissy**

Les raisons amenant à la modification

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) des Yvelines dispose actuellement d'un Centre de Première Intervention (CPI) au Mesnil-le Roi, composé exclusivement de pompiers volontaires et d'un centre de Secours (CS) à Maisons-Laffitte. Le SDIS entend regrouper ces deux centres afin de résoudre des problèmes de structure et d'améliorer l'efficacité de son organisation. Le Mesnil le Roi et Maisons-Laffitte couvrant une population de plus de 30.000 habitants, le maintien ou l'implantation d'une caserne dans leur périmètre est justifié.

L'îlot compris entre les rues de la Forêt et des Tilleuls et l'avenue de Poissy, appartenant à l'ICF La Sablière, apparaît aujourd'hui comme un secteur particulièrement opportun pour l'implantation d'une nouvelle caserne. Ce site offre une surface conséquente (7 600 m²) et des possibilités d'accès rapide non seulement sur les deux communes mais également sur les communes environnantes par l'intermédiaire de la RD 308 (avenue de Poissy).

Cet îlot appartenant un l'ICF La Sablière, un emplacement réservé pour la création d'un équipement public au profit du Département a donc été instauré.

Les parcelles concernées sont : AB 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114 actuellement classées en zone urbaine UCd, d'une superficie totale de 7 630 m². C'est le département qui sera bénéficiaire de ce nouvel emplacement n°8.

Extrait du zonage du P.L.U. approuvé



Extrait du zonage modifié du P.L.U.

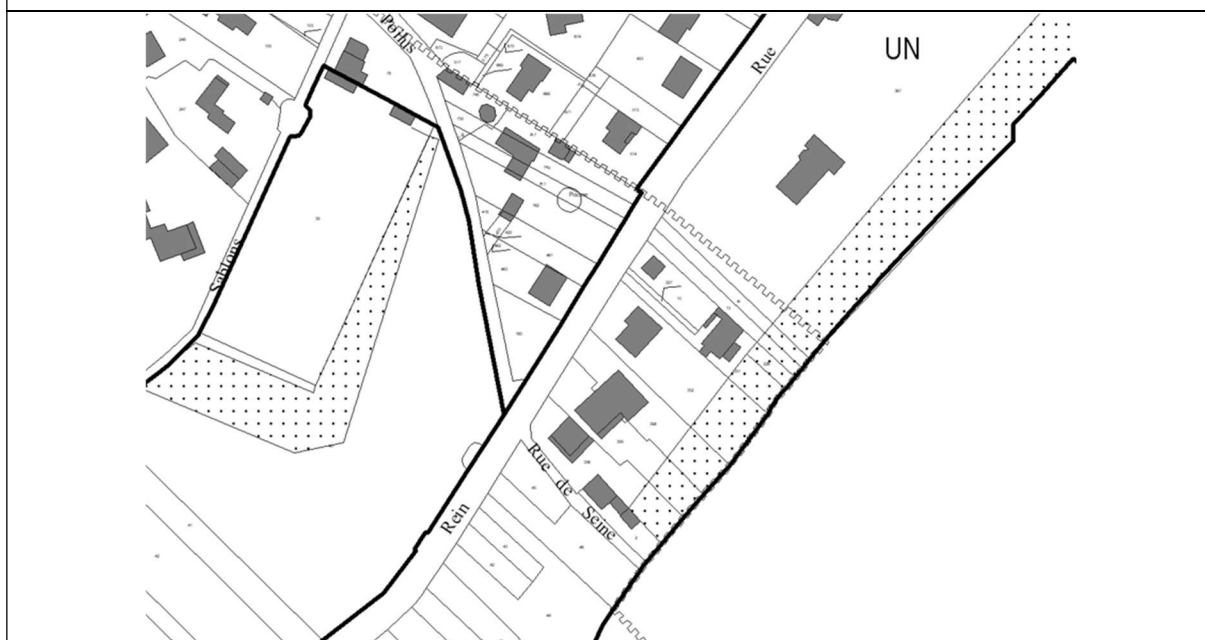


- **Création d'un emplacement réservé le long de la rue de Seine**

Les raisons amenant à la modification

La rue de Seine est une impasse assez étroite sans trottoir pour les piétons. Afin de sécuriser la déambulation piétonne, la commune souhaite réaliser un escalier en pas d'âne sur un des côtés de la rue. Pour permettre sa réalisation, un emplacement réservé d'un mètre de large a donc été instauré. Les parcelles concernées sont : Al 45 et 46 actuellement classées en zone urbaine UN, d'une superficie totale de 63 m². C'est la commune qui sera bénéficiaire de ce nouvel emplacement n°9.

Extrait du zonage du P.L.U. approuvé



Extrait du zonage modifié du P.L.U.



2.3.2 : Les modifications apportées au zonage avec le basculement de UCd en UE

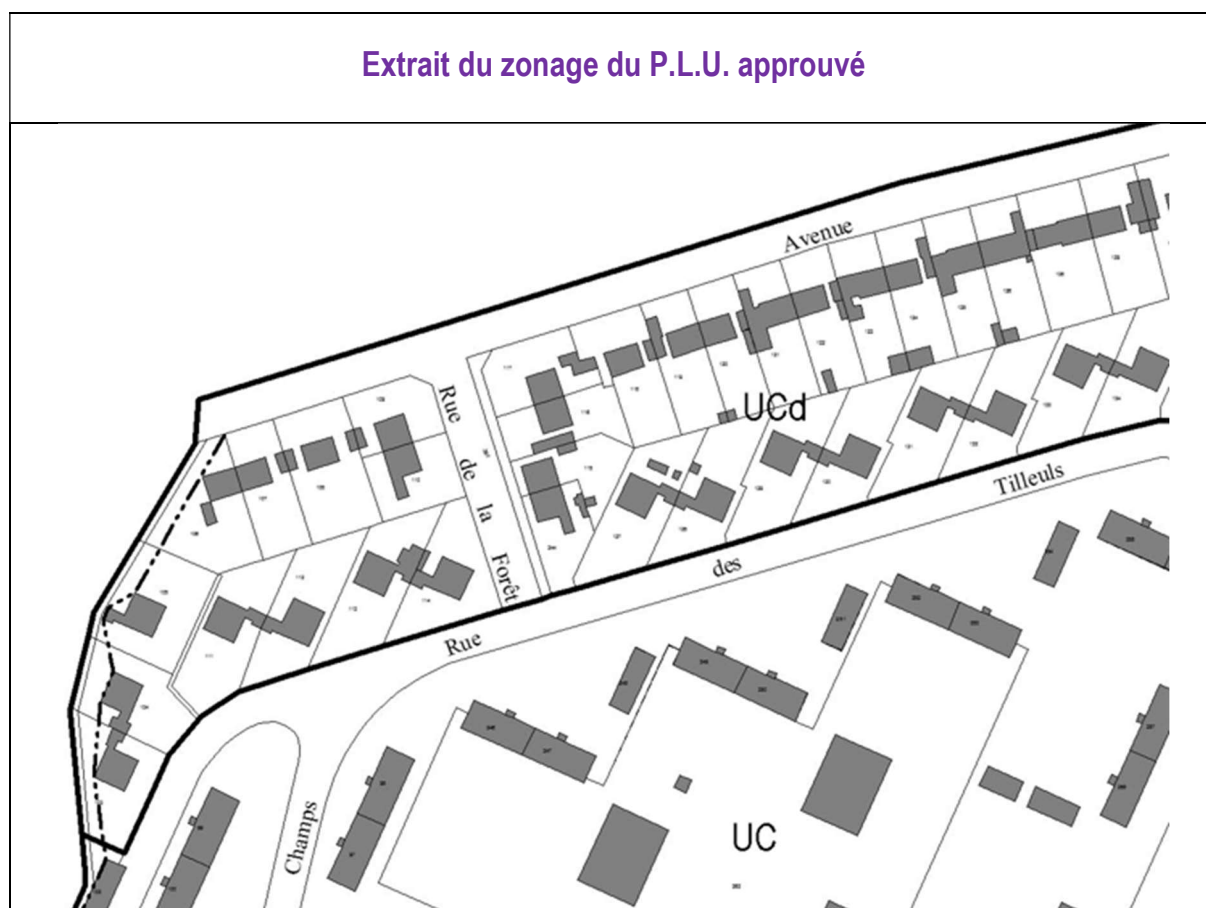
Les raisons amenant à la modification

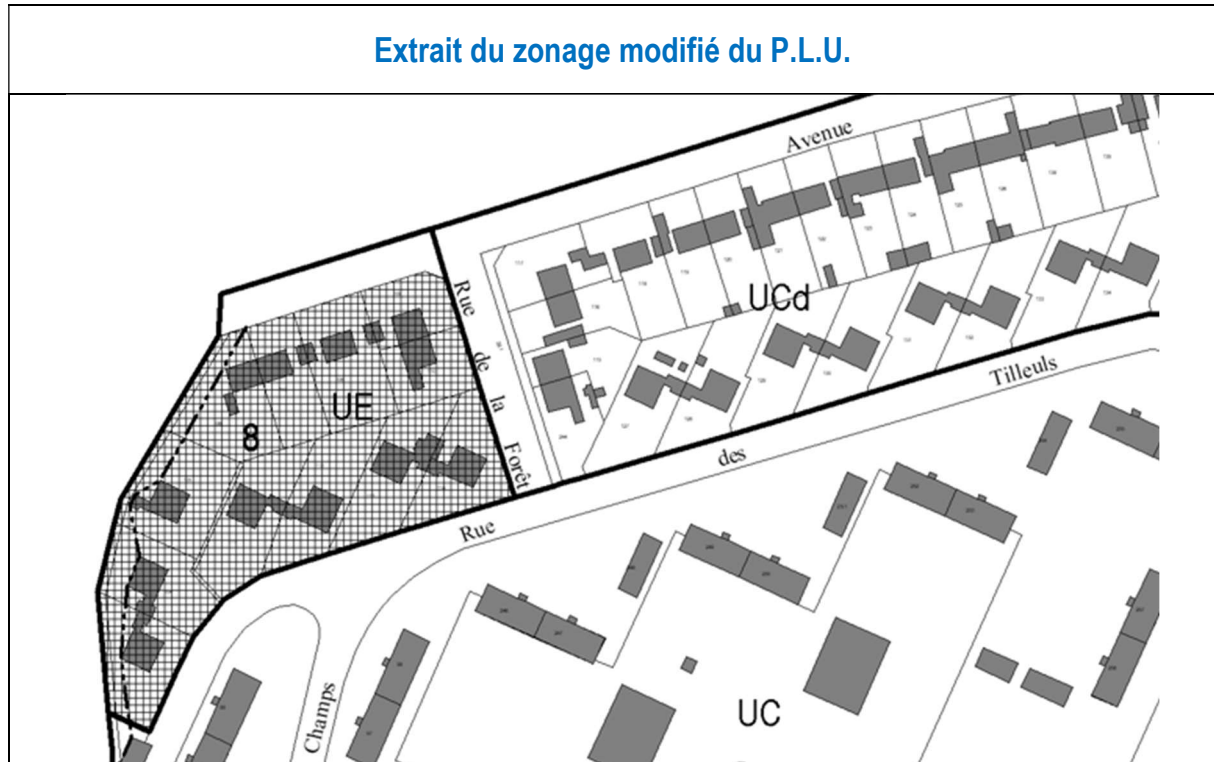
Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) des Yvelines dispose actuellement d'un Centre de Première Intervention (CPI) au Mesnil-le Roi, composé exclusivement de pompiers volontaires et d'un centre de Secours (CS) à Maisons-Laffitte. Le SDIS entend regrouper ces deux centres afin de résoudre des problèmes de structure et d'améliorer l'efficacité de son organisation. Le Mesnil le Roi et Maisons-Laffitte couvrant une population de plus de 30.000 habitants, le maintien ou l'implantation d'une caserne dans leur périmètre est justifié.

L'îlot compris entre les rues de la Forêt et des Tilleuls et l'avenue de Poissy appartenant à l'ICF La Sablière apparaît aujourd'hui comme un secteur particulièrement opportun pour l'implantation d'une nouvelle caserne. Ce site offre une surface conséquente (7 600 m²) et des possibilités d'accès rapide non seulement sur les deux communes mais également sur les communes environnantes par l'intermédiaire de la RD 308 (avenue de Poissy).

Pour permettre la réalisation d'un tel projet, il est nécessaire de basculer ce secteur, actuellement en zone UCd, en zone UE dont la vocation est d'accueillir des installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif. Le règlement de cette zone est mieux adapté pour la construction d'un tel équipement.

Les parcelles concernées par le changement de zonage sont : AB 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114.













2.3.3 : Les modifications apportées au zonage pour la protection des locaux commerciaux en rez-de-chaussée

Les raisons amenant à la modification

Pour rappel, la commune souhaite préserver son tissu de commerces de proximité implanté sur trois polarités commerciales qui sont celles du hameau des Carrières, de l'avenue de la République et de l'avenue de Poissy, au regard de l'implantation des locaux qui sont situés en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation.

Ainsi, il a été instauré une nouvelle règle dans l'article 1 des zones UA, UG et UJ où se situent ces polarités commerciales afin de protéger les cellules commerciales en interdisant leur transformation en habitation. L'ensemble des cellules ont été identifiées sur le plan de zonage. Une nouvelle légende a été créée pour les identifier (Se référer aux projets de plans de zonage 4.1 et 4.2).

Légende :	
	Zone : UA, UC, UE, UG, UH, UJ, UN, AU, A, N
	Espace Boisé Classé (EBC)
	Emplacement réservé
	Siège d'exploitation agricole
	Zone de carrière
	Lisière de bois par rapport au massif forestier de Saint-Germain-en-Laye
	Site urbain constitué
	Interdiction de transformer en habitation les surfaces existantes d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux en rez-de-chaussée

2.3.4 : Les évolutions de la superficie des zones modifiées

Zones du P.L.U.	Avant modification	Après modification	Variation	
UCd	3,3 ha	2,4 ha	- 9 000 m ²	- 27%
UE	13,5 ha	14,4 ha	+ 9 000 m ²	+ 7%

2.4 : Les évolutions apportées aux Annexes

Les raisons amenant à la modification

Trois emplacements réservés ont été créés dans le cadre de cette procédure de modification :

- L'ER 7 le long d'une partie de la rue du Buisson Richard pour élargir la voie ;
- L'ER 8 pour accueillir la future caserne des pompiers sur l'îlot compris entre les rues de la Forêt et des Tilleuls et l'avenue de Poissy.
- L'ER 9 pour aménager un cheminement piéton rue de Seine.

Le dossier des Annexes comprend la liste des emplacements réservés qui doit donc évoluer pour intégrer ces trois nouveaux ER.

<u>Version en vigueur du 3 - Liste des emplacements réservés</u>					
Emplacements réservés					
N° au P.L.U	Adresse	Affectation	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie en m²
1	Berges de Seine	Aménagement d'un chemin rustique sur rive le long des berges de Seine, utilisable par les piétons et les cyclistes	Commune	ZA : 26, 25, 23, 22, 21, 20, 19, 18 ZB : 34, 32, 31 ZC : 6 AN : 87, 90, 93, 96, 99, 121, 102, 105, 174, 110, 112, 115 AI : 166, 163, 160, 157, 154, 151, 172, 169, 148, 145, 142, 139, 136, 133, 130, 127, 124, 121, 116, 114, 112, 110	49 677
2	Carrefour av Marceau rue de la République, rue des Côtes	Aménagement du carrefour av Marceau, rue de la République, rue des Côtes	Commune	AE : 98	52
3	Carrefour RD 308, bd Pasteur	Aménagement du carrefour RD 308, bd Pasteur	Commune	AB : 318, 696	48

4	Rue Jules Rein	Réalisation d'un équipement public et d'un programme mixte favorisant le logement social	Commune	AL : 226	12 409
5	Rue Jules Rein	Réalisation d'un programme de logements sociaux	Commune	AL : 16, 17, 18, 19, 20	5 584
6	RD 159	Aménagement d'une piste cyclable	Commune	ZA : 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 42, 43, 25, 48, 49 ZD : 34, 32, 31 ZC : 6	8 223

Nouvelle version du 3 - Liste des emplacements réservés

Emplacements réservés					
N° au P.L.U	Adresse	Affectation	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie en m²
1	Berges de Seine	Aménagement d'un chemin rustique sur rive le long des berges de Seine, utilisable par les piétons et les cyclistes	Commune	ZA : 26, 25, 23, 22, 21, 20, 19, 18 ZB : 34, 32, 31 ZC : 6 AN : 87, 90, 93, 96, 99, 121, 102, 105, 174, 110, 112, 115 AI : 166, 163, 160, 157, 154, 151, 172, 169, 148, 145, 142, 139, 136, 133, 130, 127, 124, 121, 116, 114, 112, 110	49 677
2	Carrefour av Marceau rue de la République, rue des Côtes	Aménagement du carrefour av Marceau, rue de la République, rue des Côtes	Commune	AE : 98	52
3	Carrefour RD 308, bd Pasteur	Aménagement du carrefour RD 308, bd Pasteur	Commune	AB : 318, 696	48

4	Rue Jules Rein	Réalisation d'un équipement public et d'un programme mixte favorisant le logement social	Commune	AL : 226	12 409
5	Rue Jules Rein	Réalisation d'un programme de logements sociaux	Commune	AL : 16, 17, 18, 19, 20	5 584
6	RD 159	Aménagement d'une piste cyclable	Commune	ZA : 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 42, 43, 25, 48, 49 ZD : 34, 32, 31 ZC : 6	8 223
7	Rue du Buisson Richard	Elargissement de la voie	Commune	AM : 212, 213, 277, 214, 216, 217, 218, 219, 220, 278, 278, 221, 222, 223, 224, 279, 464	472
8	Îlot compris entre les rues de la Forêt et des Tilleuls et l'avenue de Poissy	Réalisation d'un équipement public	Département	AB : 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114	7 630
9	Rue de Seine	Elargissement de la voie pour l'aménagement d'un cheminement piéton	Commune	AI : 45, 46	63

2.5. : La compatibilité du P.L.U. avec le P.C.A.E.T. de la CA Saint Germain Boucles de Seine

Les raisons amenant à la modification

La CA Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS) a adopté le 28 juin 2023 son Plan Climat Air Energie Territorial (P.C.A.E.T.), document de planification qui s'impose aux P.L.U.

Dans le cadre de cette procédure, la commune, en partenariat avec la CA Saint-Germain Boucles de Seine, a donc souhaité évaluer les pièces de son Plan Local d'Urbanisme, d'un point de vue réglementaire, au regard de leur compatibilité avec la P.C.A.E.T. et proposer des ajustements au règlement du P.L.U. afin de le rendre compatible avec le P.C.A.E.T.

Synthèse des axes du P.C.A.E.T. de la CA Saint Germain Boucles de Seine

Le P.C.A.E.T. est un projet territorial autour d'objectifs chiffrés et d'un plan d'actions à l'échelle de l'agglomération, pour atténuer et s'adapter au changement climatique. Son objectif est de permettre à l'intercommunalité de coordonner la transition énergétique et climatique sur le territoire.

Le P.C.A.E.T. vise en tout premier lieu à améliorer la qualité de l'air, réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre (GES), développer les énergies renouvelables et favoriser l'adaptation au changement climatique.

Le P.C.A.E.T. s'articule autour de 5 axes d'intervention déclinant un ensemble d'actions :

Axe 1 : Favoriser la mobilisation générale pour une mise en œuvre efficace des orientations Climat- Air-Energie

1.1 : Faire de l'administration de la CASGBS une administration écoresponsable exemplaire

1.2 : Faciliter l'implication de tous les citoyens, des associations, des acteurs du territoire

➤ **Cet axe ne peut pas être traité par le PLU**

Axe 2 : Préserver et valoriser nos ressources environnementales

2.1 : Miser sur l'agriculture de proximité et contribuer à en adapter les pratiques

2.2 : Protéger la forêt, accompagner son adaptation et en faire un facteur de résilience

2.3 : Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques et prévenir les risques par une gestion proactive

2.4 : Développer une approche globale en matière de biodiversité

➤ **Cet axe peut être traité par le PLU**

Axe 3 : Développer une économie locale et durable

3.1 : Accroître la production d'énergies renouvelables locales

3.2 : Réduire et valoriser nos déchets

3.3 : Développer l'économie circulaire et de la fonctionnalité

➤ **Cet axe peut être traité par le PLU**

Axe 4 : Améliorer les conditions de déplacement par de nouvelles pratiques sobres et décarbonées

4.1 : Renforcer les liaisons entre communes en proposant une offre alternative aux transports carbonés

4.2 : Développer l'usage des modes actifs

4.3 : Renforcer l'usage des transports en commun

4.4 : Accompagner le déploiement des motorisations propres

➤ **Cet axe peut être traité par le PLU**

Axe 5 : Favoriser la résilience des bâtiments, des espaces publics et des aménagements

5.1 : Promouvoir un aménagement durable et favoriser l'éco-conception des espaces publics pour faire face aux risques naturels, climatiques et sanitaires

5.2 : Agir pour éco-rénover l'habitat et assurer la pérennité des constructions nouvelles.

5.3 : Favoriser l'éco-rénovation des bâtiments publics et d'activités

➤ **Cet axe peut être traité par le PLU**

2.5.1 : Les éléments du P.L.U. déjà compatibles avec le P.C.A.E.T. par axe d'intervention

Axe 1 : Favoriser la mobilisation générale pour une mise en œuvre efficace des orientations Climat- Air-Energie

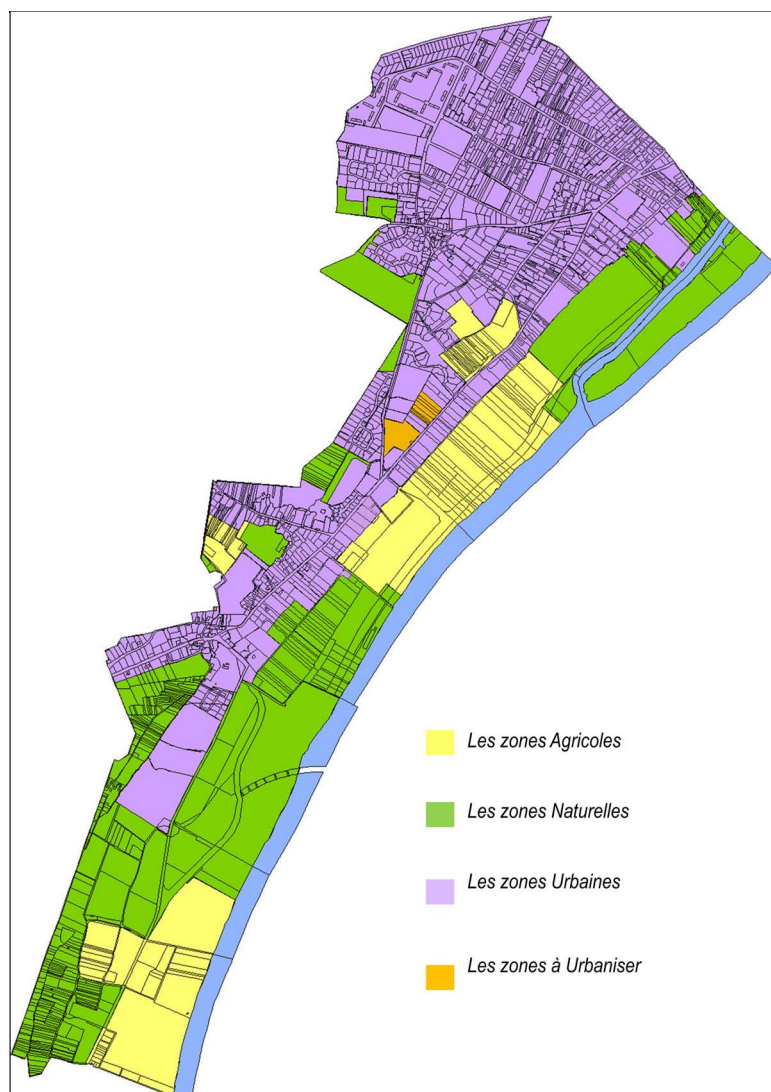
Cet axe ne peut pas être traité dans le cadre d'un P.L.U. Aucune action de cet axe n'impacte le P.L.U.

Axe 2 : Préserver et valoriser nos ressources environnementales

Le P.L.U. du Mesnil-le-Roi répond déjà à plusieurs actions de cet axe :

« Pérenniser le foncier et l'activité agricoles »

Le P.L.U. traite de cette thématique à travers son P.A.D.D. et son règlement. Le P.A.D.D. a, en effet, inscrit l'orientation suivante : « Protéger les espaces agricoles ». Ainsi, pour protéger l'ensemble des terres agricoles mesniloise, ces dernières ont été classées en zone « A » qui totalise 59 ha soit 18% du territoire communal. Le règlement de cette zone n'autorise aucune construction hormis celles directement nécessaires à l'exploitation agricole.



« Agir en faveur du développement des circuits courts à terme »

Le règlement du P.L.U. permet le développement des circuits courts liées à l'activité de maraîchage sur la commune. En effet, le règlement de la zone agricole dite A, autorise l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m² de surface de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

« Sauvegarder les zones naturelles d'expansion des crues de la Seine »

Le P.L.U. traite de cette thématique à travers son P.A.D.D. et son règlement. Le P.A.D.D. a, en effet, inscrit l'orientation suivante : « Conforter, par une gestion adaptée, la prairie communale et sa noue » afin de protéger ce site qui est une des dernières prairies alluviales d'Île-de-France. De plus, l'ensemble des berges de la commune sont classées en zones naturelles humides et ainsi protégées.

« Prendre en compte les eaux de ruissellement pour favoriser l'infiltration »

Le P.L.U. prend déjà en compte cette thématique via son règlement en imposant, dans l'article 13, un pourcentage de pleine terre minimum spécifique pour chaque zone urbaine afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie à la parcelle.

Axe 3 : Préserver et valoriser nos ressources environnementales

Le P.L.U. du Mesnil-le-Roi répond déjà à une des actions de cet axe :

« Soutenir les projets de production locale d'énergies renouvelables »

Le P.L.U. autorise l'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques, mais il est exigé néanmoins via l'article 11 que leur implantation s'intègre dans la composition d'ensemble de la construction.

Axe 4 : Faciliter les déplacements avec des pratiques sobres et décarbonées

Le P.L.U. du Mesnil-le-Roi répond déjà à deux actions de cet axe :

« Déployer le Plan Vélo et Encourager la pratique de la marche »

Le P.A.D.D. traite de cette thématique dans une l'orientation qui porte sur la circulation, de déplacements doux, de stationnement via les objectifs suivants :

- Rechercher et réaliser les améliorations possibles de la voirie pour la sécuriser au regard de la circulation actuelle et tout particulièrement à l'égard des cyclistes.
- Favoriser les déplacements doux au sein de la commune en sécurisant les cheminements piétons sur ses nombreuses voies étroites.
- Réaliser un chemin rustique pour piétons et cyclistes sur la rive de la Seine dans le cadre d'un aménagement des berges en liaison avec le département et le SMSO.

Axe 5 : Favoriser la résilience des bâtiments, des espaces publics et des aménagements

Le P.L.U. du Mesnil-le-Roi répond déjà à une des actions de cet axe :

« Développer les espaces verts et désimperméabiliser les sols dans les zones urbaines pour lutter contre les îlots de chaleur urbains »

Le P.A.D.D. traite de cette thématique à travers l'orientation suivante : « Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel et collectif » afin de préserver et inciter la végétalisation de son tissu urbain.

Le P.L.U. prend déjà en compte cette thématique via son règlement dans l'article 13 en imposant un pourcentage de pleine terre minimum spécifique pour chaque zone urbaine. Ces surfaces libres doivent être végétalisés.

Le P.L.U. a protégé les espaces boisés sur le territoire communal via leur classement en Espaces Boisés Classés et ainsi protéger les îlots de fraîcheur. Ils couvrent, aujourd'hui, une superficie de 21,14 hectares, ce qui correspond à 6% du territoire.

Le P.L.U. a également protégé plus d'une centaine d'arbres isolés ou formant en bosquet dans les zones urbaines au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Leur coupe et abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires.

Les Espaces Boisés Classés dans le P.L.U.



2.5.2 : Les nouveaux points réglementaires ajoutés au P.L.U. dans le cadre de cette procédure qui répondent aux objectifs environnementaux du P.C.A.E.T.

Concernant l'axe 2 : Préserver et valoriser nos ressources environnementales

« Agir en faveur du développement des circuits courts à terme »

- ⇒ La nouvelle règle sur l'encadrement du stationnement dans le cas de construction d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans l'article 12 de la zone agricole

« Prendre en compte les eaux de ruissellement pour favoriser l'infiltration »

- ⇒ L'obligation de réaliser des places de stationnement en surface drainante dans l'article 12 de toutes les zones
- ⇒ L'obligation d'une épaisseur minimum de substrat sur les dalles végétalisées et les toits terrasses végétalisés dans l'article 13 de toutes les zones urbaines
- ⇒ L'autorisation des toitures terrasses végétalisées dans les zones pavillonnaires UG et UH au niveau de l'article 11

« Développer les usages de récupération de l'eau de pluie par les communes et par les particuliers »

- ⇒ Le rappel dans l'article 4 de toutes les zones que des dispositifs de récupération des eaux de pluie peuvent être installés sous réserve du respect de la législation en vigueur

« Lutter contre l'apparition et le développement des espèces invasives »

- ⇒ L'insertion d'une liste d'espèces végétales recommandées et d'une liste des plantes exotiques envahissantes à proscrire dans les annexes du règlement

Concernant l'axe 3 : Préserver et valoriser nos ressources environnementales

« Soutenir les projets de production locale d'énergies renouvelables »

- ⇒ L'insertion d'un nouvel article portant sur les performances énergétiques et environnementales dans toutes les zones urbaines et à urbaniser (Article 15)