

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

*Commune de  
LATTAINVILLE - Oise (60 240) -*

*PROJET DE*

***NOTICE DE PRÉSENTATION  
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU  
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Novembre 2022

***Dossier annexé à la délibération  
municipale du***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lattainville a été approuvé le 22 août 2019. Depuis, il n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification ou de révision.

La commune de Lattainville est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle. Il convient de rappeler que les dispositions d'un PLU doivent être compatibles avec celles du SCOT, ce qui reste le cas dans le cadre de cette procédure de modification n°1 du PLU qui ne porte que sur des ajustements réglementaires sans remise en cause des orientations du projet communal.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, quelques difficultés d'application ou d'interprétation des règles écrites existantes sont constatées, en particulier sur les types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales, sur la desserte par les réseaux, sur l'implantation des constructions, sur l'emprise au sol des constructions, sur la hauteur maximale des constructions, sur l'aspect extérieur des constructions (volumes et terrassements, toiture, traitement des façades et des ouvertures, clôtures), le stationnement ou encore le traitement des espaces libres de construction, qui peuvent donc faire évoluer à la marge l'enveloppe constructible d'un terrain impliquant donc le recours à la procédure de modification avec enquête publique. Elles portent plus particulièrement sur la zone urbaine.

Par ailleurs, il convient d'annexer au règlement la carte identifiant les niveaux d'aléas au risque de remontée de nappe au sujet duquel est fait un renvoi concernant les sous-sols et les piscines enterrées.

En zone agricole et en zone naturelle, il convient d'apporter des ajustements mineurs concernant l'accès et la voirie, la desserte par les réseaux, l'emprise au sol et l'aspect des constructions.

La présente notice a pour objet de présenter cette première modification n°1 du PLU de Lattainville approuvé le 22 août 2019.

## CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Six types de modification sont apportés :

1 - Ajustement à l'article 1, à l'article 2, à l'article 3, à l'article 4, à l'article 6 et à l'article 10 du règlement de la zone Ua et de la zone Ub, à l'article 2 de la zone N, ainsi qu'à l'article 3, à l'article 4 et à l'article 6 de la zone Up, portant sur les conditions spéciales qui s'appliquent aux types d'occupation ou d'utilisation des sols, sur les conditions d'accès, de voirie et de desserte d'un terrain, sur les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et sur la hauteur des constructions.

2 - Ajustement à l'article 9 du règlement de la zone Ua, de la zone Up, et de la zone A portant sur l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, à l'article 13 du règlement de la zone Ua, de la zone Ub, de la zone Up sur le traitement des espaces restés libres de construction, de la zone A et de la zone N concernant le recul par rapport aux lisières forestières.

3 - Ajustement à l'article 11 du règlement de toutes les zones, portant sur l'aspect des constructions.

4 - Ajustement à l'article 12 du règlement de la zone Ua, Ub et Up, portant sur les règles de stationnement liées aux constructions.

5 - Ajout d'une disposition aux articles 3 à 11 de l'ensemble des zones permettant d'assouplir les règles de construction applicables aux équipements d'intérêt collectif (transformateur, pylône, station de pompage, etc.) et aux équipements publics d'intérêt général.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

***Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur des points réglementaires sans incidences sur l'environnement). La commune considère que les rectifications envisagées du PLU ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. Cette position est partagée par l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) suivant sa décision en date du 23 août 2022, ne soumettant pas évaluation environnementale la modification du PLU.***

# **1 – AJUSTEMENT À L'ARTICLE 1, À L'ARTICLE 2, À L'ARTICLE 3, À L'ARTICLE 4, À L'ARTICLE 6 ET À L'ARTICLE 10 DU RÈGLEMENT DES ZONES Ua, Ub ET Up, À L'ARTICLE 2 DE LA ZONE N, À L'ARTICLE 3, À L'ARTICLE 6 ET À L'ARTICLE 10 DE LA ZONE Up**

La zone Ua correspond aux tissus urbanisés du centre bourg accueillant de l'habitat dense et ancien. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone Ub correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d'extension du cœur historique. La vocation est majoritairement l'habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone Ua : les constructions sont, pour une grande majorité d'entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone Up correspond à deux grandes propriétés bâties, celle du château (côte du Château), celle en entrée sud du village (à l'angle de la rue de la Cavée et de la rue Jean-Baptiste Crèvecoeur). Ces deux propriétés accueillent des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

La zone N correspond aux secteurs qu'il convient de protéger de toute nouvelle construction exceptée celles nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que les abris pour animaux.

- L'article 1 du règlement de la zone Ua, de la zone Ub et de la zone Up indique les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits. Aucune précision n'est donnée quant aux possibilités de réaliser de nouvelles constructions sur sous-sol alors même que le village s'inscrit dans un fond de vallée à l'échelle du plateau du Vexin. La présence de sources ou encore le risque de remontée de nappes est significatif. Il est donc proposé d'interdire toute nouvelle construction sur sous-sol afin d'éviter des désagréments aux futurs habitants.
- L'article 2 du règlement de la zone Ua et de la zone Ub définit les occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières. Sont ainsi listées plusieurs types d'occupation ou d'utilisation des sols sans qu'il soit précisé les conditions spéciales auxquelles ils sont soumis : les constructions d'habitation et annexes ; les établissements commerciaux ; les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services ; les changements de destination autre qu'une annexe vers la création d'hébergement touristique.

Il est proposé de simplifier l'interprétation de cet article en supprimant des types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales : les constructions d'habitation et annexes ; les changements de destination. En effet, il ne paraît pas utile de fixer des conditions particulières à ces types de construction qui sont donc autorisées dans la zone Ua ou dans la zone Ub dans la mesure où elles respectent les autres règles édictées au règlement.

En ce qui concerne les établissements commerciaux et les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services, il est proposé de fixer comme condition spéciale, une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> ne rendant donc possible que l'installation de commerces de proximité (suivant d'ailleurs les dispositions du Document d'Aménagement Commercial intégré au SCOT du Vexin-Thelle).

Concernant la réalisation d'une annexe isolée à une construction à usage d'habitation qui constitue la destination principale d'un terrain, il n'est fixé aucune règle de superficie. Il n'est pas rare de constater à terme, des bâtiments annexes suffisamment grands être transformés en nouveau logement sans avoir à respecter les règles de stationnement des véhicules sur la propriété, ce qui peut poser de sérieux problèmes de stationnement à l'échelle de l'unité

foncière, avec un renvoi systématique des véhicules sur les emprises publiques qui ne sont pas toujours suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins qui en résultent. Cela peut également poser des problèmes de desserte par les réseaux publics d'eau et d'électricité, puisque la création de ces logements dans des annexes contribue à augmenter les besoins alors même que la capacité des réseaux existants n'est pas nécessairement adaptée.

Il est donc proposé de limiter à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la réalisation des nouvelles annexes isolées (hors abri de jardin par ailleurs admis dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), par unité foncière. Cette superficie permet de réaliser un bâtiment annexe en mesure d'assurer le stationnement couvert d'au moins 2 véhicules et/ou d'offrir un espace de rangement suffisant à l'échelle d'une unité foncière, dans le cas présent, principalement vouée à un usage d'habitation mono-familiale. L'abri de jardin à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol offre une capacité de rangement importante tout en permettant à ce type de construction de rester discret à l'échelle de l'unité foncière, notamment par rapport à la dimension de la construction principale.

Par ailleurs, l'article 2 de la zone naturelle (N) définit les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales. Celles-ci prévoient la possibilité de réaliser des équipements d'infrastructures liées à la voirie et aux réseaux, ainsi que les équipements d'intérêt général ; les équipements collectifs ou de services publics ; les abris pour animaux.

Pour ces derniers, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, ni de caractéristiques quant à leur gabarit général. L'esprit de la règle est d'autoriser des abris limités en taille afin de rester discret dans le paysage et d'avoir des incidences très limitées sur les milieux qui composent la zone naturelle, tout en permettant d'offrir une protection face aux intempéries, aux animaux mis en pâture.

Il est donc proposé de compléter la règle en précisant qu'il est admis par unité foncière, un abri pour animaux fermé au maximum sur trois côtés, sans dalle de béton, d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup>. Cette règle permet donc la réalisation d'un abri pour animaux par pâture, en structure légère et sans porter atteinte à la nature du sol en évitant la dalle de béton dans le milieu naturel.

- L'article 3 du règlement de la zone Ua, de la zone Ub et de la zone Up définit les conditions de desserte et d'accès sur une voie, pour rendre constructible un terrain. La règle applicable indique qu'un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée et que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent également être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

Il s'avère que cette formulation n'est pas évidente à interpréter, en particulier sur la question de ramassage des ordures ménagères et sur la notion d'accès direct à une voie, tandis qu'aucune voie privée ne dessert des habitations.

En outre, dans les zones Ua et Up, il est indiqué que l'ouverture de portes et de portillons sur la forêt est interdite. La notion de forêt est sujette à interprétation dans le cas présent. Il est donc proposé de remplacer cette notion par la notion « d'espaces boisés classés » qui figurent clairement au règlement graphique (plan de zonage) du dossier PLU.

Il est proposé de rectifier la rédaction de la manière suivante :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (la partie du terrain où se fait l'accès doit donner directement sur la voie) à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux

voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques (au titre de la sécurité routière et de la circulation des piétons).

- L'article 4 du règlement de la zone Ua, de la zone Ub et de la zone Up indique les conditions de desserte par les réseaux. Concernant l'assainissement des eaux usées, il est demandé de réserver au moins 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et libre de toute construction pour installer un dispositif de traitement adapté, en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en charge de vérifier si les dispositifs d'assainissement prévus puis installés sont conformes à la législation en vigueur, constate que la règle des 250 m<sup>2</sup> ne peut être imposée systématiquement du fait que, suivant la nature des sols, il est possible de mettre en place un dispositif nécessitant moins d'emprise à mobiliser.

Il est donc proposé de rectifier la rédaction de la manière suivante :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles par rapport au terrain naturel.

Concernant les eaux pluviales, les règles fixées sont très détaillées et posent la question de la vérification de leur respect une fois la construction réalisée ou aménagée. Il est donc proposé de les simplifier par la formule suivante :

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).

- L'article 6 du règlement de la zone Ua et de la zone Ub fixe les conditions d'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

En zone Ua, il est indiqué que les constructions doivent être implantées à l'alignement de manière à poursuivre la continuité urbaine existante tandis qu'en zone Ub, il est imposé un retrait minimal fixé à 5 mètres de l'alignement sur la voie publique. En outre, dans les deux zones, il est indiqué que les constructions principales à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement sur la rue, au-delà de cette bande, seulement les extensions des constructions et leurs annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> sont autorisées. Un schéma figure au règlement pour illustrer la règle.

Il est constaté que ce schéma ne reflète pas réellement la règle fixée. De plus, la rédaction utilisée laisse un doute dans l'interprétation de ce qui est admis dans les premiers mètres depuis l'alignement sur la rue puis au-delà de 20 mètres. Enfin, les terrains situés à l'angle de deux voies publiques voient leur constructibilité fortement réduite par cette règle de 20 mètres qui s'impose depuis chacune des voies publiques.

Il est donc proposé une nouvelle écriture complète de cet article et une suppression du schéma qui ne permet finalement pas d'expliquer la règle avec exactitude. La nouvelle rédaction est donc :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de manière à poursuivre la continuité urbaine existante. L'agrandissement d'une construction existante pourra néanmoins se faire dans le prolongement de l'existant sans nécessairement venir à l'alignement sur la voie publique.

- Aucune construction nouvelle destinée à l'habitation, à usage de commerces, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.

Dans les deux cas, les compléments apportés à la réglementation de l'article 6 visent à éviter toute forme de densification de la trame urbaine, notamment sur l'arrière des terrains, qui pose des problèmes d'accès par les réseaux publics, de stationnement des véhicules, de promiscuité entre voisins, pas en phase avec la vie recherchée par les habitants dans un village comme Lattainville.

Ces règles permettent de conserver, à l'arrière des terrains construits, des espaces peu bâtis utilisés en jardin d'agrément, potager ou encore espace de délaissement pour les résidents. Ces emprises assurent également une transition douce entre les parties urbanisées plus près des rues à l'échelle du village et l'espace agricole ou naturel qui vient au contact de la trame urbanisée.

- L'article 10 du règlement de la zone Ua et de la zone Ub fixe la hauteur maximum des constructions. Les règles retenues au règlement actuel fixent à la fois une hauteur métrique (9 mètres au faîtage), à la fois une hauteur qui renvoie à une notion de niveaux (Rez-de-chaussée plus un étage et un seul niveau de combles aménageables) pour les habitations. Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit, sans fixer de hauteur maximale. En outre, il n'est pas indiqué comment calculer la hauteur des constructions alors que suivant les rues, le dénivelé peut être important entre l'endroit où est implanté le bâtiment sur le terrain et la hauteur observée au niveau de la rue qui le dessert.

En fonction de la forme architecturale de la construction (hauteur de 4 à 5 mètres par niveau par exemple), il est ainsi possible de constater une construction sur rez-de-chaussée et un niveau de combles qui aurait au final une hauteur aussi importante qu'une construction sur rez-de-chaussée, 1 étage et 1 niveau de combles. L'effet initial attendu par cette règle qui était de maintenir à l'échelle des îlots, une harmonie des hauteurs des constructions autorisées n'est pas vraiment atteint.

Il est donc proposé de compléter les règles proposées en ne conservant qu'une hauteur métrique maximale, mesurée au faîtage pour les constructions à usage d'habitation et autres constructions admises, tout en donnant une hauteur maximale au faîtage pour les abris de jardin (3,50 mètres) et les annexes isolées (6 mètres réduite à 3,50 mètres si l'annexe est implantée en limites séparatives). Il est précisé que les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU pourront conserver leur hauteur en cas d'extension ou de réparation, afin de prendre en compte les constructions déjà supérieures à 9 mètres au faîtage.

Enfin, il est proposé de préciser comment sera calculée la hauteur de la construction principale en prenant comme point de référence le milieu de la façade du terrain au niveau de la rue qui le dessert, afin de limiter les effets de pente. En effet, une habitation située en retrait de 10 mètres par rapport à la rue en zone Ub par exemple, sur un terrain en pente, pourrait donc avoir une hauteur maximale de 9 mètres à laquelle s'ajouterait la hauteur du dénivelé du terrain entre ce point et la rue, ce qui pourrait nuire à la cohérence des hauteurs moyennes observées à l'échelle de la rue comme cela était bien respectée par le bâti ancien.

La nouvelle rédaction proposée est donc la suivante :

- La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée en limites séparatives.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.
- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements publics d'intérêt général.

### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ua

- L'article 1 du règlement est ajusté de la manière suivante en modifiant le dernier alinéa relatif aux sous-sol (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

(...)

1.10 - ***Toute nouvelle construction sur sous-sol.***

- L'article 2 du règlement est ajusté de la manière suivante en ajoutant un alinéa sur la superficie maximale des annexes isolées et des constructions à usage d'activités autorisées (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

~~2.1 - Les constructions d'habitation et annexes.~~

***Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un abri de jardin dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.***

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement dans dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, le stationnement, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.3 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.4 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

2.5 - Les établissements commerciaux ***dans la limite d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> par établissement.***

2.6 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.7 - La construction destinée aux bureaux, aux professions libérales, aux services ***dans la limite d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup>.***

~~2.8 - Les changements de destination.~~

2.9 - Le changement de destination des annexes n'est autorisé que pour la création d'hébergement touristique.

- L'article 3 du règlement de la zone Ua est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (***la partie du terrain où se fait l'accès doit donner directement sur la voie***) à une voie publique ~~ou privée.~~

~~3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères. **Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.**~~

~~3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.~~

~~3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique. **La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques (au titre de la sécurité routière et de la circulation des piétons).**~~

~~3.5 - L'ouverture de portes et de portillons sur la forêt **les espaces boisés classés identifiés au plan** est interdite.~~

- L'article 4 du règlement de la zone Ua et est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

4.2 - Assainissement des eaux usées :

~~4.2.1 - Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.~~

~~4.2.2 - A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel. **Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles par rapport au terrain naturel.**~~

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

~~4.3.1 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé. **Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).**~~

~~4.3.2 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées.~~

~~4.3.3 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et **au plus en** 48 heures.~~

~~4.3.4 - La vidange des ouvrages d'infiltration en moins de 24 heures est aussi autorisée.~~

~~4.3.5 - Une distance minimale de 1 mètre devra être assurée entre le fond des ouvrages d'infiltration et les plus hautes eaux de la nappe.~~

- L'article 6 du règlement de la zone Ua est complété de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

~~6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. **Les constructions doivent être implantées à l'alignement de manière à poursuivre la continuité urbaine existante.**~~

***L'agrandissement d'une construction existante pourra néanmoins se faire dans le prolongement de l'existant sans nécessairement venir à l'alignement sur la voie publique.***

~~6.2— Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.~~

~~6.3 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 20 mètres, à compter de l'alignement sur rue. ***Aucune construction nouvelle destinée à l'habitation, à usage de commerces, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.***~~

~~6.4— Au delà de cette bande de 20 mètres, seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>, sont autorisées.~~

***L'illustration figurant au règlement est supprimée.***

- L'article 10 du règlement de la zone Ua est modifié de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

***La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.***

***La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 6 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée en limites séparatives.***

~~10.1— La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage. ***La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.***~~

~~10.2— Pour toutes les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.~~

***Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.***

***Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements publics d'intérêt général.***

## MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ub

- L'article 1 du règlement est ajusté de la manière suivante en modifiant le dernier alinéa relatif aux sous-sol (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

(...)

***1.8 - Toute nouvelle construction sur sous-sol.***

- L'article 2 du règlement est ajusté de la manière suivante en ajoutant un alinéa sur la superficie maximale des annexes isolées et des constructions à usage d'activités autorisées (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

~~2.1 — Les constructions d'habitation et annexes.~~

***Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un abri de jardin dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.***

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement dans dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, le stationnement, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.3 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.4 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

2.5 - Les établissements commerciaux **dans la limite d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup>.**

2.6 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.7 - La construction destinée aux bureaux, aux professions libérales, aux services **dans la limite d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup>.**

~~2.8 - Les changements de destination.~~

- L'article 3 du règlement de la zone Ub et est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (**la partie du terrain où se fait l'accès doit donner directement sur la voie**) à une voie publique ~~ou privée~~.

~~3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.~~

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique. **La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques (au titre de la sécurité routière et de la circulation des piétons).**

- L'article 4 du règlement de la zone Ub et est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

4.2 - Assainissement des eaux usées :

~~4.2.1 - Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.~~

~~4.2.2 - A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles par rapport au terrain naturel.~~

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

~~4.3.1 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé. **Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).**~~

~~4.3.2 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées.~~

~~4.3.3 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et **au plus en** 48 heures.~~

~~4.3.4 - La vidange des ouvrages d'infiltration en moins de 24 heures est aussi autorisée.~~

~~4.3.5 - Une distance minimale de 1 mètre devra être assurée entre le fond des ouvrages d'infiltration et les plus hautes eaux de la nappe.~~

- L'article 6 du règlement de la zone Ub est complété de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

~~6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.~~

~~6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant. **L'agrandissement d'une construction existante pourra néanmoins se faire dans le prolongement de l'existant sans nécessairement venir à l'alignement sur la voie publique.**~~

~~6.3 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 20 mètres, à compter de l'alignement sur rue. **Aucune construction nouvelle destinée à l'habitation, à usage de commerces, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.**~~

~~6.4 - Au delà de cette bande de 20 mètres, seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>, sont autorisées.~~

***L'illustration figurant au règlement est supprimée.***

- L'article 10 du règlement de la zone Ub est modifié de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

***La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.***

***La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 6 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée en limites séparatives.***

~~10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage. **La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.**~~

~~10.2 - Pour toutes les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.~~

***Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.***

***Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements publics d'intérêt général.***

## MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Up

- L'article 1 du règlement est ajusté de la manière suivante en modifiant le dernier alinéa relatif aux sous-sol (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

(...)

### **1.8 - Toute nouvelle construction sur sous-sol.**

- L'article 3 du règlement de la zone Up et est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

~~3.1 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.~~ **Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.**

3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique. **La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques (au titre de la sécurité routière et de la circulation des piétons).**

3.4 - L'ouverture de portes et de portillons sur ~~la forêt~~ **les espaces boisés classés identifiés au plan** est interdite.

- L'article 4 du règlement de la zone Up et est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

### ~~4.2 - Assainissement des eaux usées :~~

~~4.2.1 Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.~~

4.2.2 - ~~A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.~~ **Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles par rapport au terrain naturel.**

### ~~4.3 - Assainissement des eaux pluviales :~~

~~4.3.1 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.~~ **Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les**

**eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).**

4.3.2 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées.

4.3.3 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et **au plus en** 48 heures.

~~4.3.4 - La vidange des ouvrages d'infiltration en moins de 24 heures est aussi autorisée.~~

~~4.3.5 - Une distance minimale de 1 mètre devra être assurée entre le fond des ouvrages d'infiltration et les plus hautes eaux de la nappe.~~

## MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE N

- L'article 2 du règlement est complété de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) :

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie et les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 - ***Par unité foncière, un abri pour animaux lié à un pâturage dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être fermé au maximum sur trois côtés et sans dalle de béton.***

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 22 août 2019 restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification n°1 du PLU.

## **2 - AJUSTEMENT À L'ARTICLE 9 DU RÈGLEMENT DES ZONES Ua, Up, ET A, ET À L'ARTICLE 13 DU RÈGLEMENT DES ZONES Ua ET Ub**

La zone Ua correspond aux tissus urbanisés du centre bourg accueillant de l'habitat dense et ancien. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone Ub correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d'extension du cœur historique. La vocation est majoritairement l'habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone Ua : les constructions sont, pour une grande majorité d'entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone Up correspond à deux grandes propriétés bâties, celle du château (côte du Château), celle en entrée sud du village (à l'angle de la rue de la Cavée et de la rue Jean-Baptiste Crèvecoeur). Ces deux propriétés accueillent des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

La zone A reprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit des emprises largement vouées à l'activité agricole.

La zone N correspond aux secteurs qu'il convient de protéger de toute nouvelle construction exceptée celles nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que les abris pour animaux.

L'article 9 du règlement fixe l'emprise au sol des constructions. L'article 13 permet de réglementer les conditions de traitement des emprises restées libres de construction à l'échelle du terrain qui reçoit un projet, notamment en précisant les plantations qui pourraient y être réalisées.

En zone Ua, il n'est pas fixé d'emprise au sol rendant donc possible une urbanisation sur une très grande partie d'un terrain, qui interroge sur le risque de densification démesurée du bâti (jusqu'à 75% de l'unité foncière) à l'échelle d'un village comme Lattainville, d'autant que de nombreux terrains comptent plusieurs centaines de m<sup>2</sup>. Les dispositions fixées à l'article 13 demandent de maintenir au moins 25% de l'espace libre d'un terrain, en surface végétalisée de pleine terre hors stationnement et circulation. Ce pourcentage paraît faible au regard des besoins d'installer des dispositifs d'assainissement autonome adaptés et de la nécessité de gérer sur place les eaux pluviales.

En zone Up, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain et au moins 75% de la parcelle doit être traitée en surface perméable ou végétalisée. Il s'avère que l'emprise au sol des bâtiments déjà existants sur l'unité foncière inscrite en zone Up, située à l'angle de la rue de la Cavée et de la rue Jean-Baptiste Crèvecoeur, est d'environ 15%, n'autorisant donc plus aucune extension.

En zone agricole, la formule utilisée pour définir l'emprise au sol maximale autorisée en cas d'extension d'une construction à usage d'habitation n'est pas suffisamment précise en n'indiquant qu'un pourcentage (30%) sans le référer à la surface de plancher ou à l'emprise de la construction en question, tout en précisant à l'article 2 qu'il est admis une extension mesurée de 30% maximum de surface de plancher et d'emprise au sol d'une habitation existante. Ces différentes rédactions prêtes à confusion dans l'application de la règle.

En zone Ua, il est donc proposé d'instaurer une emprise au sol maximale des constructions tout en autorisant une extension de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions qui auraient déjà atteint l'emprise au sol fixée. Ce peut être le cas sur des constructions anciennes implantées sur des petits terrains. Cette emprise de 20 m<sup>2</sup> permet ainsi d'accepter

une pièce complémentaire, voire une véranda ou encore une annexe, en mesure de répondre aux besoins des occupants, sans aboutir à une densité excessive du bâti sur le terrain.

Il est proposé de fixer une emprise au sol maximale des constructions en zone UA, correspondant à 50% de la superficie totale du terrain, ce qui laisse donc au moins autant de surface disponible pour répondre aux besoins en assainissement, en stationnement de surface, aux espaces de circulations et prévoir un minimum d'emprise faisant l'objet d'un traitement paysager (voir ci-après les modifications proposées à l'article 13). Une emprise au sol maximale du bâti limitée à 50 % de la superficie totale du terrain est en phase avec ce qui peut être observé, dans une très large majorité des cas, des terrains déjà urbanisés en zone UA. Pour autant, pour un terrain qui aurait déjà atteint, voire dépassé cette emprise au sol maximale, il est proposé d'autoriser uniquement une extension limitée de la construction dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, pour répondre à un besoin ponctuel, tout en garantissant le maintien d'emprises non bâties suffisantes pour répondre à la gestion des eaux de ruissellement, aux besoins de stationnement ainsi qu'au maintien d'espaces de verdure.

En zone Up, il est proposé de fixer une règle rendant possible de nouvelles constructions sur l'unité foncière sur une emprise maximale limitée à 10% de l'emprise au sol des bâtiments déjà existants au moment de l'entrée en vigueur du plan. À titre d'exemple, sur l'unité foncière située à l'angle de la rue de la Cavée et de la rue Jean-Baptiste Crèvecoeur, l'emprise au sol totale du bâti existant est d'environ 950 m<sup>2</sup>, autorisant donc la possibilité de construire un bâtiment supplémentaire de 95 m<sup>2</sup>. Cela permettrait donc de répondre à des besoins spécifiques (piscine extérieure par exemple) qui ne pourraient pas être satisfaits dans les bâtiments existants.

Dans la zone A, il est proposé de préciser que l'extension d'une construction d'habitation est admise dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, en rappelant que ces deux zones n'ont pas vocation à accueillir un développement significatif de l'habitat. La règle proposée permet néanmoins de répondre à des besoins d'amélioration d'une habitation pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou encore d'agrandissement de la famille des occupants.

L'article 13 du règlement d'un PLU définit les conditions de traitement des espaces restés libres de construction, notamment en précisant les plantations qui pourraient y être réalisées. Il fixe notamment une emprise minimale devant être végétalisée et traitée en pleine terre, afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Cela est d'autant plus important qu'une grande partie de la trame urbaine du village est concernée par un aléa fort de risque de remontée de nappes.

Actuellement zone Ua, il est ainsi demandé à ce qu'au moins 25% de l'espace libre après implantation des constructions soit traité à l'échelle du terrain en surface végétalisée de pleine terre hors stationnement et circulation. Au regard des nouvelles dispositions proposées à l'article 9 qui rendent possibles jusqu'à 50% d'un terrain occupé par du bâti, c'est donc encore 25% qui pourrait être imperméabilisé et être traité sans végétalisation. À titre d'exemple, sur une superficie moyenne de terrain à 600 m<sup>2</sup>, c'est 150 m<sup>2</sup> qui pourrait être totalement imperméabilisé en plus de l'emprise occupée par les constructions. Cela permet beaucoup au regard des enjeux liés à la gestion des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales.

Il est proposé de porter à au moins 30% de la superficie totale d'un terrain voué à être construit, la surface devant rester végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation. Il est rappelé que le terrain qui aurait déjà atteint les 50% d'emprise au sol construite et qui ne compte plus 30% de surface végétalisée, peut néanmoins recevoir une extension de la construction jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En zone Up, la règle actuelle demande qu'au moins 75% du terrain soit traité en surface perméable ou végétalisée. Sachant que la règle proposée à l'article 9 permet de porter à 17% de la superficie totale du terrain, l'emprise au sol maximale des constructions, il ne resterait donc plus que 8% qui pourrait être imperméabilisé mais non construit, ce qui paraît un peu juste.

Il est donc proposé de réduire à 70%, la surface minimale du terrain devant rester végétalisée ou être en surface perméable.

En zones Ua et Ub, il est constaté une rédaction contradictoire entre le premier alinéa de l'article 13 qui demande que les surfaces libres de toute construction soient traitées en espaces verts d'agrément et le troisième alinéa qui demande que la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, soit au moins égale à 50% de l'espace libre. Suivant ce second alinéa et la règle fixée à l'article 9 qui limite à 30% de la superficie totale du terrain, l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation, c'est donc jusqu'à 20% d'espaces libres de construction qui pourrait être imperméabilisé et non traité en espace vert (en contradiction avec le premier alinéa).

Il est donc proposé de reformuler la rédaction du premier alinéa de la manière suivante :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement ~~doivent être traités en espaces verts d'agrément~~ et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

En zones Ua, Up, A et N, le dernier alinéa de l'article 13 demande un recul des constructions de 30 mètres des lisières forestières. Ce terme de « lisières forestières » est sujet à interprétation car il est difficile de considérer qu'il existe véritablement des forêts à Lattainville (il s'agit plutôt de boisements), il est donc proposé de le remplacer par « des espaces boisés classés identifiés aux plans (règlement graphique) » qui eux sont clairement cartographiés. En outre, il convient de préciser qu'il s'agit des constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol afin de ne pas empêcher, dans cette bande de 30 mètres, l'implantation d'un abri de jardin sur une unité foncière comptant une habitation.

#### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ua

- La rédaction de l'article 9 du règlement de la zone Ua est ajustée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

~~Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.~~

***L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété.***

***Dans la mesure où il aurait déjà atteint ou dépassé l'emprise au sol fixée, un immeuble existant avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié, peut être réparé, aménagé ou agrandi dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de bâtiment supplémentaire.***

- L'article 13 du règlement de la zone Ua est ajusté de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement ~~doivent être traités en espaces verts d'agrément~~ et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 – Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à **30%** ~~25%~~ de l'espace libre.

13.4 – Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste de végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit. La charte paysagère est jointe en annexe de ce règlement.

13.5 – Un recul des constructions **faisant plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**, de 30 mètres est obligatoire des ~~lisières forestières~~ **espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique).**

## MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- L'article 13 du règlement de la zone Ub est rectifié au premier alinéa de la manière suivante (en barré ci-après) :

~~13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.~~

(...)

## MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Up

- La rédaction de l'article 9 du règlement de la zone Up est ajustée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

~~9.1 - La projection verticale de toutes les constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain~~ **de l'emprise au sol totale des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU sur l'unité foncière**, sauf en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

- L'article 13 du règlement de la zone Up est ajusté de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 – Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à **70%** ~~75%~~ de l'espace libre.

13.4 – Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste de végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit. La charte paysagère est jointe en annexe de ce règlement.

13.5 – Un recul des constructions **faisant plus de 20 m2 d'emprise au sol**, de 30 mètres est obligatoire des ~~lisières forestières~~ **espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique)**.

## MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE A

- La rédaction de l'article 9 du règlement de la zone A est ajustée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

9.1 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

9.2 - Pour les habitations existantes, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% maximum **du bâtiment existant**.

- L'article 13 du règlement de la zone A est ajusté de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

(...)

13.7 - Un recul des constructions **faisant plus de 20 m2 d'emprise au sol**, de 30 mètres est obligatoire des ~~lisières forestières~~ **espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique)**.

## MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE N

- L'article 13 du règlement de la zone N est ajusté de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

(...)

13.8 - Un recul des constructions ***faisant plus de 20 m2 d'emprise au sol***, de 30 mètres est obligatoire des ~~lisières forestières~~ ***espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique)***.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 22 août 2019 restent inchangées dans le cadre du deuxième point de cette modification n°1.

### **3 - AJUSTEMENT À L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT DE TOUTES LES ZONES**

La zone Ua correspond aux tissus urbanisés du centre bourg accueillant de l'habitat dense et ancien. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone Ub correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d'extension du cœur historique. La vocation est majoritairement l'habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone Ua : les constructions sont, pour une grande majorité d'entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone Up correspond à deux grandes propriétés bâties, celle du château (côte du Château), celle en entrée sud du village (à l'angle de la rue de la Cavée et de la rue Jean-Baptiste Crèvecoeur). Ces deux propriétés accueillent des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

La zone A reprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit des emprises largement vouées à l'activité agricole.

La zone N correspond aux secteurs qu'il convient de protéger de toute nouvelle construction exceptée celles nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que les abris pour animaux.

L'article 11 du règlement définit les règles relatives à l'aspect des constructions. Il se compose de plusieurs rubriques fixant des règles générales, des règles quant aux volumes et terrassements, aux toitures, aux matériaux de couverture, aux ouvertures en toitures, aux capteurs solaires et installations techniques, au traitement des façades de la construction (y compris les ouvertures), aux clôtures et aux ouvrages divers.

La mise en œuvre du PLU depuis 2019 amène à constater des difficultés dans l'interprétation de plusieurs règles posant donc des interrogations quant aux conditions de leur application. Il est notamment reproché à certaines règles d'avoir un caractère trop subjectif (notamment les deux derniers alinéas de la rubrique « Généralités », de reposer sur des notions ambiguës (comme la notion de « terrain originel naturel » et « terrain naturel »), d'être trop restrictives (comme la pente imposée à 45° pour les toitures, les matériaux possibles pour les ouvertures) ou de manquer de souplesse (comme les pans de toiture et les matériaux de couverture imposés sur les annexes, le traitement des volets roulants), d'être incomplètes (notamment dans la rubrique « Capteurs solaires, antennes et installations techniques » où ne sont pas abordées les pompes à chaleur). Enfin, les règles sur les clôtures méritent d'être précisées en ce qui concerne l'aspect des portails et les conditions de passage de la petite faune en précisant que celles-ci ne sont pas possibles sur les murs pleins existants réalisés en pierres naturelles de pays.

Dans la rubrique « Généralités » des zones Ua, Ub et Up, il est donc proposé de supprimer les deux derniers alinéas trop subjectifs dans leur interprétation.

Dans la rubrique « Volumes et terrassements » des zones Ua, Ub et Up, il est proposé de reprendre la formulation de la règle proposée afin de simplifier son interprétation.

Dans la rubrique « Toitures » des zones Ua, Ub, Up et N, il est proposé de préciser que la pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale (au lieu d'au minimum 45° sur l'horizontale), de supprimer l'alinéa sur les annexes en lui substituant une règle autorisant une toiture à un pan pour une annexe adossée à un mur ou encore une toiture plate pour l'abri de jardin, de réduire à 20° la pente de toiture sur un bâtiment d'activités.

Dans la rubrique « Matériaux de couverture » des zones Ua, Ub et Up, il est proposé de modifier la règle pour les annexes en leur obligeant d'avoir recours aux mêmes matériaux de couverture que celui de la construction principale uniquement si elles sont visibles de la voie publique. Si ce n'est pas le cas, la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques ou terre cuite, en bac-acier peint dans la masse, en zinc ou traitée en toiture végétalisée. Le shingle est également autorisé sur l'abri de jardin.

Dans la rubrique « Les capteurs solaires, antennes et installations publiques » des zones Ua, Ub et Up, il est proposé de reprendre le premier alinéa en précisant que dès lors que les capteurs (ou panneaux) solaires sont posés en toiture, ils ne seront pas visibles depuis la voie publique et auront nécessairement une teinte en harmonie avec la teinte des matériaux de la couverture ou couvriront tout le pan de toiture qui les reçoit. En outre, il est proposé de compléter cette rubrique en indiquant que les pompes à chaleur ne seront pas visibles depuis la voie publique, placées à au moins 4 mètres des limites séparatives des terrains voisins comptant une habitation (ou pouvant en accueillir une) et seront nécessairement au sol ou sur un support limité à 1 mètre de hauteur, afin de limiter la gêne possible pour les voisins et de ne pas altérer l'harmonie architecturale du village. De plus, une règle rappellera que la pose d'éolienne individuelle est soumise à autorisation du fait de la présence du site inscrit du Vexin français.

Dans la rubrique « Façades, matériaux, ouvertures en façades » des zones Ua, Ub et Up, concernant les ouvertures en façades, en zones Ua et Up, il est proposé d'autoriser le bois mais aussi l'aluminium et de préciser que les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont interdits, et qu'il y a obligation de conserver ou de poser des volets traditionnels à barres et sans écharpe à 1 ou 2 battants ouvrant à la française, côté rue, afin de respecter l'architecture typique du Vexin qui caractérise les tissus bâtis les plus anciens du village. Dans la zone Ub, il sera précisé que les volets roulants sont acceptés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'extérieur.

Dans la rubrique « Clôtures » des zones Ua, Ub, Up, A et N, il convient de préciser que les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sauf pour les murs anciens existants réalisés en pierres naturelles de pays qui participent pleinement à l'ambiance architecturale et paysagère d'un village du Vexin français. Dans les zones Ua et Up, il sera également précisé que les portails à lames seront pleins ou ajourés.

#### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de la rubrique « Généralités » de l'article 11 du règlement des zones Ua, Ub et Up, est ajustée de la manière suivante (en barré ci-après) :

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

~~11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.~~

~~11.1.4 - Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.~~

- La rédaction de la rubrique « Volumes et terrassements » de l'article 11 du règlement des zones Ua, Ub et Up, est ajustée de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

11.2.1 - ~~Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain originel naturel et non le terrain naturel à la construction.~~ **Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.**

- La rédaction de la rubrique « Toitures » de l'article 11 du règlement des zones Ua, Ub et Up, est ajustée de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

11.3.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - La pente des toitures ~~ne doit pas être inférieure à 45°~~ **sera comprise entre 35° et 50°** sur l'horizontale, à l'égout de toiture. Toutefois elle pourra être :

- pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble,
- supérieure à 10° pour les vérandas et autres extensions,
- supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m, **pour les annexes isolées et pour les bâtiments à usage d'activités.**

11.3.3 - ~~Les constructions dont la hauteur maximale excède 4 mètres doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.~~ **L'annexe adossée à un mur pourra avoir une toiture à un pan. L'abri de jardin pourra avoir un toit plat.**

11.3.4 - Les nouvelles constructions devront reprendre les dispositions traditionnelles prévoyant des rives scellées, à l'exception des annexes.

- La rédaction de la rubrique « Matériaux de couverture » de l'article 11 du règlement des zones Ua, Ub et Up, est ajustée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

(...)

11.4.5 - Les toitures des annexes seront traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal **dès lors qu'elles sont visibles de la voie publique. Si ce n'est pas le cas, la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques ou terre cuite, en bac-acier peint dans la masse, en zinc ou traitée en toiture végétalisée. Le shingle est également autorisé sur l'abri de jardin.**

(...)

- La rédaction de la rubrique « Les capteurs solaires, antennes et installations techniques » de l'article 11 du règlement des zones Ua, Ub et Up, est ajustée de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

11.6.1 - Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, **dès lors qu'ils sont posés en toiture**, ~~ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin.~~ Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie seront en rapport avec le matériau de support dominant **de la toiture, ou alors les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques occuperont nécessairement tout le pan de toiture (hors ouvertures) sur lequel ils seraient installés.**

11.6.2 - ~~Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel.~~

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La pose sera évitée sur la façade principale.

**11.6.4 – Les pompes à chaleur (et autres dispositifs de climatisation) ne seront pas visibles depuis la voie publique, installées à au moins 4 mètres des limites séparatives des terrains voisins accueillant une habitation (ou pouvant en accueillir une) et seront nécessairement posées au sol (ou sur un support dans la limite de 1 mètre de hauteur par rapport au sol).**

**11.6.5 – Il est rappelé que la pose d'éoliennes individuelles est nécessairement soumise à autorisation du fait de la présence du site inscrit du Vexin français.**

- La rédaction de la rubrique « Façades, matériaux, ouvertures en façades » de l'article 11 du règlement des zones Ua et Up, est ajustée de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

b) Ouvertures en façades

(...)

11.7.16 - Les volets ***ouvrant à la française*** seront réalisés en bois ***ou en aluminium*** à deux ou trois barres (pas de Z).

11.7.17 - ~~Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves).~~ ***Les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'extérieur et que les volets traditionnels à un ou deux battants ouvrant à la française sont conservés (quand ils existent) ou installés sur une construction neuve.***

Et pour la zone Up uniquement :

11.7.19 - D'une manière générale, les matériaux et techniques traditionnelles devront être mis en œuvre afin de répondre à la réglementation des sites protégés afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur. De fait, le PVC, l'aluminium, et la fibre de verre (entre autre) non compatibles avec le respect du bâti traditionnel ne peuvent être autorisés.

- La rédaction de la rubrique « Façades, matériaux, ouvertures en façades » de l'article 11 du règlement de la zone Ub, est ajustée de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

b) Ouvertures en façades

(...)

11.7.13 - Les volets ***ouvrant à la française*** seront réalisés en bois à deux ou trois barres (pas de Z).

11.7.14 - ~~Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves).~~ ***Les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'extérieur.***

- La rédaction de la rubrique « Clôtures » de l'article 11 du règlement des zones Ua et Up, est ajustée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

(...)

11.8.6 - L'emploi de grands portails en bois à lames verticales ***ajourées ou non***, en fer, métallique à barreaudage vertical, en harmonie de proportion et de couleur avec l'unité bâtie est obligatoire.

11.8.7 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, ***à l'exception des murs anciens existants réalisés en pierres naturelles de pays.***

- La rédaction de la rubrique « Clôtures » de l'article 11 du règlement des zones Ub, A et N, est ajustée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

(...)

11.8.5 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, ***à l'exception des murs anciens existants réalisés en pierres naturelles de pays.***

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 22 août 2019 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification n°1.

## **4 – AJUSTEMENT À L'ARTICLE 12 DU RÈGLEMENT DES ZONES Ua, Ub ET Up**

La zone Ua correspond aux tissus urbanisés du centre bourg accueillant de l'habitat dense et ancien. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone Ub correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d'extension du cœur historique. La vocation est majoritairement l'habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone Ua : les constructions sont, pour une grande majorité d'entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone Up correspond à deux grandes propriétés bâties, celle du château (côte du Château), celle en entrée sud du village (à l'angle de la rue de la Cavée et de la rue Jean-Baptiste Crèvecoeur). Ces deux propriétés accueillent des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'article 12 du règlement définit les règles relatives au stationnement des véhicules à aménager dans l'emprise d'une propriété recevant une construction. Il est constaté que les règles actuelles ne prévoient des places de stationnement que pour les constructions vouées au logement, alors que d'autres types d'usages des sols sont admis dans les zones urbaines, à savoir les activités économiques ou encore l'hébergement touristique. En outre, cet article 12 est à compléter par les dispositions du code de l'urbanisme demandant de fixer des règles pour le stationnement des vélos en cas d'habitat collectif ou encore pour les bureaux et les services.

Il est donc proposé de compléter les règles en tenant compte également de la configuration de la trame urbaine du village qui repose sur des rues souvent étroites dans lesquelles dès qu'il est observé un nombre significatif de véhicules en stationnement, des difficultés de circulation ou des problèmes de sécurité routière (circulation des piétons, des poussettes, des vélos) sont constatés. Les conséquences sont effectivement : gêne à la circulation (notamment des véhicules de services, de livraison, des engins agricoles, etc.), gêne entre voisins (véhicules mal stationnés gênant l'accès à la propriété voisine, problème de visibilité), gêne pour les piétons et les cycles décourageant le recours à ce mode de déplacements pourtant sans impact pour l'environnement et à privilégier pour la santé humaine.

Aussi, pour les constructions destinées à l'habitation qui correspondent à la grande majorité du bâti du village, il est précisé que les deux places minimum de stationnement imposées par logement, s'entendent comme des places non couvertes du fait qu'il est fréquent de voir le garage servir comme pièce de rangement mais pas comme lieu de stationnement d'un des véhicules du ménage qui se retrouve alors dans la rue. La transformation d'un bâtiment existant vers du logement crée aussi des besoins en stationnement pour les nouveaux occupants. Il est donc nécessaire de préciser que la règle demandant au moins deux places de stationnement non couvertes par logement s'applique dans ce cas de figure.

En cas de création d'hébergement touristique, il semble utile de demander au moins une place de stationnement par gîte rural ou par chambre d'hôtes, ou encore par chambre d'un hôtel afin d'éviter tout report sur l'espace public.

Pour les nouvelles activités économiques (dans le but de ne pas pénaliser les activités existantes qui n'auraient pas la possibilité matérielle d'accueillir des places de stationnement dans l'emprise de leur propriété), il est demandé de prévoir au moins une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction, afin de répondre aux besoins des salariés ou encore des véhicules de l'entreprise.

Enfin, pour le stationnement des vélos, il est proposé l'aménagement d'au moins une place (au minimum 1,5 m<sup>2</sup> par vélo) par logement dans un immeuble d'habitat collectif ainsi qu'au moins une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction à usage de bureaux ou de services, tout en rappelant que cette problématique est moins forte dans un village comme Lattainville en comparaison d'une ville plus importante.

En outre, il paraît important de préciser la dimension minimale d'une place de stationnement pour un véhicule, la disposition des places les unes par rapport aux autres sur une même propriété, et le traitement au sol mis en œuvre pour réaliser ces places. En effet, pour peu que les places aménagées soient trop étroites, ou encore rendent difficile la manœuvre des véhicules dans la propriété, il est fort à parier qu'elles ne seront que partiellement utilisées avec le risque de continuer à constater un excès de stationnement sur les emprises publiques. C'est pourquoi il est demandé au moins 17,50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par place aménagée afin de s'assurer que chaque véhicule entrant dans la propriété puisse en ressortir facilement, en prévoyant un espace de manœuvre suffisant.

Il est demandé qu'au moins une place sur deux, nouvellement aménagées, soit traitée en surface non imperméabilisée afin de contribuer à la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la propriété et éviter l'accentuation des rejets systématiques vers l'espace public.

### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DES ZONES Ua et Ub et Up

- La rédaction de l'article 12 du règlement des zones Ua, Ub et Up est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique. ***Chaque place nouvellement aménagée aura une emprise d'au moins 17,50 m<sup>2</sup> par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances.***

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé, à l'intérieur de la propriété :

- ***au moins 2 places de stationnement non couvertes (le carport n'est pas considéré comme une place couverte)*** par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés. ***Au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant.***

***Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,50 m<sup>2</sup> par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.***

- ***Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.***

- ***Au moins un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction nouvelle à destination d'activité artisanale, de bureaux ou de services, et de toute nouvelle activité commerciale.***

***Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,50 m<sup>2</sup> par vélo) par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction à usage de bureaux ou de services.***

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ***ainsi au moins une place sur deux nouvellement aménagées sera traitée en surface perméable.***

~~12.4 - Afin de contribuer à la gestion des eaux pluviales, les aires de stationnement seront composées de matériaux perméables.~~

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 22 août 2019 restent inchangées dans le cadre du quatrième point de cette modification n°1.

## **5 – AJOUT D’UNE DISPOSITION AUX ARTICLES 3, 4, 6 À 11 DE L’ENSEMBLE DES ZONES POUR LES ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT GÉNÉRAL ET LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS PUBLIQUES**

La zone Ua correspond aux tissus urbanisés du centre bourg accueillant de l’habitat dense et ancien. Les constructions sont le plus souvent implantées à l’alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone Ub correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d’extension du cœur historique. La vocation est majoritairement l’habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu’en zone Ua : les constructions sont, pour une grande majorité d’entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone Up correspond à la grande propriété bâtie située à l’angle de la rue des Groux et de la rue de la Lande. Cette propriété accueille des éléments de patrimoine à protéger au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme.

La zone A reprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s’agit des emprises largement vouées à l’activité agricole.

La zone N correspond aux secteurs qu’il convient de protéger de toute nouvelle construction exceptée celles nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans chacune de ces zones, les articles 3 à 13 du règlement définissent des règles sur les conditions de l’occupation du sol pour les constructions et les installations autorisées dans la zone. Il est constaté que les règles définies s’appliquent également et de la même manière qu’à toutes les autres constructions et installations admises, aux équipements d’infrastructure et de réseaux divers (transformateur, réserve incendie, pylône, bassin de régulation des eaux pluviales, etc.) ainsi qu’aux constructions et installations publiques (mairie, école, église, etc.). Or, en raison de leur gabarit, de leur implantation ou de leur aspect, de leur besoin de desserte ou non par les réseaux, ces constructions et installations peuvent différer de manière significative aux autres constructions de la trame urbaine.

Ainsi, pour les petits équipements de voirie et de réseaux divers qui présentent le plus souvent un intérêt général, leur implantation ainsi que leur emprise au sol sont souvent calées en fonction de la parcelle sur laquelle ils s’implantent. Leur aspect extérieur est souvent contraint par des impératifs techniques ou de coût de réalisation.

Pour les constructions et installations publiques, il est fréquent qu’historiquement leur gabarit, leur implantation et leur aspect diffèrent du reste du tissu urbain, parce qu’elles constituent souvent des repères dans la trame urbaine d’un village (cas de la mairie, de l’église, de l’école, etc.). Il paraît intéressant de maintenir ce concept urbain qui a prévalu par le passé, au regard des futurs projets d’équipements publics que la commune pourrait porter.

Il est donc proposé d’assouplir les dispositions du règlement fixées aux articles 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 des zones urbaines, de la zone agricole et de la zone naturelle, pour ce qui concerne les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d’infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d’eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d’épuration, etc.), ainsi que les constructions et installations publiques présentant un intérêt général.

Pour cela, il convient de d’ajouter à la fin de chacun de ces règles un alinéa précisant que les règles fixées dans le corps du texte de l’article ne s’appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d’infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d’eau potable, poste de détente de gaz,

bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux constructions et installations publiques présentant un intérêt général.

#### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction des articles 3,4 6, 7, 8, 9, 10 et 11 de la zone Ua, de la zone Ub, de la zone Up, de la zone A et de la zone N, est complétée de l'alinéa suivant quand cela est nécessaire au regard des règles fixées précédemment dans le corps du texte du reste de l'article :

Les règles fixées précédemment ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 22 août 2019 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification n°1.