

Département de l'Essonne

Commune d'Étiolles



---

# 1. Rapport de présentation

---

## Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Projet de modification – juin 2025

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2016  
Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février  
2014  
Modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012 suite aux remarques du  
contrôle de légalité  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2012



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



## A. Introduction et choix de la procédure

---

# A . Introduction et choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Étiolles a été approuvé le 26 septembre 2012 et a fait l'objet de modifications en 2012, 2014 et 2016. Depuis ces procédures, la commune a constaté des insuffisances en termes de protection des espaces naturels et de certains éléments bâtis de son territoire, ainsi que des problématiques de fonctionnement. La commune souhaite également, en lien avec les obligations de la loi SRU, être plus volontariste quant à l'implantation de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, des problématiques de lecture et de compréhension du règlement ont été identifiées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme, qui pourraient poser problème à de futurs porteurs de projet. Plusieurs propositions d'évolutions de rédaction et de réglementation ont ainsi été listées dans la perspective d'une intégration dans le cadre d'une procédure de modification du PLU et de répondre aux problématiques citées.

Si la procédure de modification permet de préciser certaines dispositions réglementaires, elle permet également d'intégrer des dispositions supra-communales ainsi que de nouvelles règles.

## Objets de la modification du plu :

**Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU d'Étiolles entend mettre en œuvre plusieurs précisions et ajustement du règlement du PLU, qui poursuivent principalement les objectifs suivants :**

1. Encadrer l'implantation et l'insertion des antennes relais ;
2. Prendre en compte les besoins liées au site archéologique ;
3. Limiter l'imperméabilisation des sols ;
4. Protéger davantage les lisières de bois ;
5. Préserver le patrimoine arboré
6. Préserver davantage le patrimoine bâti ;
7. Intégrer l'obligation de réalisation d'un pourcentage de logements sociaux ;
8. Préserver les murs d'enceinte en meulière ;
9. Instaurer des dispositions précises concernant les accès ou les aires de stationnement ;
10. Procéder à d'autres ajustements ponctuels ;
11. Rectifier un certain nombre d'erreurs matérielles.

## Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

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

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

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

**Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, sans impacts significatifs sur les droits à construire, et de modifications mineures sur le plan de zonage liées principalement à une meilleure prise en compte de la nature en ville.**

**Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.**

## B. Présentation et justification des modifications

---

## B. Présentation et justification des modifications

### Les différents points de la modification

La présente procédure de modification du PLU poursuit les objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :

- 1. Encadrer l'implantation et l'insertion des antennes relais ;**
- 2. Prendre en compte les besoins liées au site archéologique ;**
- 3. Limiter l'imperméabilisation des sols ;**
  - Intégration d'une définition de la pleine-terre
  - Ajustement de l'article 7 en zone UH
  - Ajustement de l'article 9 en zone UH
  - Ajustement de l'article 13 en zone UH
  - Ajustements de zonage
- 4. Protéger davantage les lisières de bois ;**
- 5. Préserver le patrimoine arboré ;**
- 6. Préserver davantage le patrimoine bâti ;**
- 7. Intégrer l'obligation de réalisation d'un pourcentage de logements sociaux ;**
- 8. Préserver les murs d'enceinte en meulière ;**
  - Précision de l'actuelle disposition concernant les murs existants
  - Ajout aux annexes d'un document de préconisation d'entretien des murs en pierre
- 9. Instaurer des dispositions précises concernant les accès ou les aires de stationnement ;**
  - Ajustement de la rédaction de l'article 3 en zone UH
  - Rappel des obligations du Code de la construction et de l'habitation relatives aux bornes de recharge électriques
  - Intégration des dispositions de l'annexe 2 au corps du règlement
  - Prescription de dispositions plus précises concernant la dimension des places à partir de 2 logements et ajout de dispositions favorisant un traitement des aménagements de stationnement
- 10. Procéder à d'autres ajustements ponctuels ;**
  - Prise en compte des remarques du service instructeur
  - Prise en compte des remarques de l'Architecte des Bâtiments de France
  - Actualisation et mise en cohérence du plan de zonage
- 11. Rectifier un certain nombre d'erreurs matérielles.**
  - Rectification d'erreurs de zonage
  - Rectification d'erreurs de rédaction



## **1. Encadrer l'implantation et l'insertion des antennes relais**

# 1. Encadrer l'implantation et l'insertion des antennes relais

## AVANT

EN ZONES N, UAE, UE – Art.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

*Pas de réglementation sur l'insertion des antennes relais.*

## APRES

EN ZONES N, UAE, UE – Art.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

### **Antennes relais :**

Lorsqu'une antenne doit être installée sur un pylône :

- soit elle est installée sur un pylône ou un mat existant,
- soit la localisation du pylône ou du mat permet de réduire l'impact visuel de l'ouvrage depuis l'espace public, par exemple par un rideau d'arbres, un massif boisé, un arrière-plan qui en atténue la perception ou un habillage de l'ensemble de l'ouvrage.

Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure est souhaité.

### **JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

L'ajout de dispositions d'insertion des antennes relais au sein de l'article 11 a pour objectif de réglementer leurs modalités d'implantation afin d'assurer la bonne intégration de ces installations au sein du paysage urbain.

En effet, les antennes relais pouvant être visibles depuis l'espace public et étant souvent de grande hauteur et voyantes, il s'agit ici de minimiser leur impact sur le paysage particulièrement qualitatif de la commune, tout en permettant leur bon fonctionnement.

L'un des moyens est de promouvoir l'optimisation des pylônes existants en les mutualisant pour l'accueil de plusieurs antennes relais.



## **2. Prendre en compte les besoins liés au site archéologique**

## 2. Prendre en compte les besoins liées au site archéologique

### AVANT

#### EN ZONE N – Art.2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Dans toute la zone :

(...)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les antennes et pylônes destinés aux réseaux de téléphonie mobile sont autorisés à condition qu'ils soient situés à au moins 300 mètres des habitations et que leur hauteur ne dépasse pas 25 mètres.

(...)

### APRES

#### EN ZONE N – Art.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Dans toute la zone :

(...)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Tout local ou installation lié et nécessaire aux recherches archéologiques est notamment autorisé.**

Les antennes et pylônes destinés aux réseaux de téléphonie mobile sont autorisés à condition qu'ils soient situés à au moins 300 mètres des habitations et que leur hauteur ne dépasse pas 25 mètres.

(...)

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un site archéologique, faisant l'objet de fouilles depuis une cinquantaine d'années est présent sur la commune, entre l'avenue de la Font au Soulier et la Seine, en zone N du PLU. L'objet de cette modification est de préciser et clarifier l'autorisation d'« installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » en mentionnant plus spécifiquement les locaux et installations nécessaires aux fouilles. Il s'agit ici de la précision d'une règle existante, afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction, et de ne pas venir bloquer des projets de recherches archéologiques qui auraient un intérêt public.

### **3. Limiter l'imperméabilisation des sols**

# 3. Limiter l'imperméabilisation des sols

## a. Intégration d'une définition de la pleine-terre

AVANT

### ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

*Notion non-définie.*

APRES

### ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

#### Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé, support de biodiversité, qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès imperméables, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, les milieux aquatiques (mares, étangs et autres surfaces en eau) qu'ils soient naturels ou artificiels.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le règlement actuel dispose de prescriptions relatives à l'aménagement d'espaces verts de pleine terre. Cette notion n'étant pas communément reconnue, il était nécessaire de la préciser au sein des définitions, afin de faciliter l'application de la règle pour les porteurs de projet et de simplifier le travail d'instruction.

Cette définition insiste sur la préservation de la biodiversité et sur l'infiltration des eaux de pluie permise par l'instauration d'espaces de pleine terre, encourageant les porteurs de projet à participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à la lutte contre le dérèglement climatique.

# 3. Limiter l'imperméabilisation des sols

## b. Ajustement de l'article 7 en zone UH

### AVANT

#### ZONE UH – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones UH à l'exception de la zone UH5 :

Dans une bande de 35 m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement avec la ou les voies publiques : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

La longueur du linéaire implanté en limite séparative ne peut être supérieure à 15 mètres

Au-delà des 35 m, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Marges minimums à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 m ;
- Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade avec un minimum de 2m ;
- Dans le cas d'une extension en rez-de-chaussée comportant des ouvertures créant des vues, le retrait peut être ramené à 4 m minimum. Dans ce cas-là, la clôture en vis-à-vis de l'extension doit être opaque afin de protéger des co-visibilités éventuelles.

La clôture en vis-à-vis de la piscine doit être opaque afin de protéger des co-visibilités.

### APRES

#### ZONE UH – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones UH à l'exception ~~de la zone UH5 des zones UH3 et UH5~~ :

Dans une bande de 35 m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement avec la ou les voies publiques : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

La longueur du linéaire implanté en limite séparative ne peut être supérieure à 15 mètres

Au-delà des 35 m, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Marges minimums à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 m ;
- Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade avec un minimum de ~~3m~~ **2m** ;

~~• Dans le cas d'une extension en rez-de-chaussée comportant des ouvertures créant des vues, le retrait peut être ramené à 4 m minimum. Dans ce cas-là, la clôture en vis-à-vis de l'extension doit être opaque afin de protéger des co-visibilités éventuelles.~~

La clôture en vis-à-vis de la piscine doit être opaque afin de protéger des co-visibilités.

# 3. Limiter l'imperméabilisation des sols

## b. Ajustement de l'article 7 en zone UH

### AVANT

#### ZONE UH – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### En zone UH5 :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m.
- Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 m.

(...)

### APRES

#### ZONE UH – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### En zone UH3 et UH5 :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de ~~8 m~~ 6 m.
- Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 m.

(...)

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les évolutions à l'article 7 de la zone UH portent essentiellement sur la zone UH3, correspondant aux quartiers d'habitation situés au sud-est du territoire. Il s'agit d'un secteur constitué de sols argileux, particulièrement concerné par l'aléa de retrait-gonflement des argiles, et sur lequel il s'agit par conséquent de limiter l'imperméabilisation des sols afin d'éviter d'accentuer ce risque. La présente règle est modifiée pour encadrer davantage l'implantation des constructions afin de permettre le maintien d'espace libres propices à la protection des sols.

Par ailleurs, l'évolution de cette règle permet de veiller à maintenir une tranquillité de voisinage et une qualité de vie certaine, en protégeant les constructions existantes et nouvelles de covisibilités, et ce dans toutes les zones UH. Toutefois en UH3 et UH5, la règle de 8 mètres en cas d'ouverture créant des vues est jugée trop contraignante pour les particuliers, et est ramenée à 6 mètres, ce qui permet toujours de maintenir des distances préservant des vis-à-vis entre deux constructions mais en évitant de bloquer certains projets.

Plus globalement, cette évolution réglementaire entend répondre aux objectifs de la récente loi Climat et Résilience, en favorisant l'infiltration des eaux pluviales et en limitant les risques d'ilots de chaleur urbains.

# 3. Limiter l'imperméabilisation des sols

## c. Ajustement de l'article 9 en zone UH

### AVANT

#### ZONE UH – Art.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### En zone UH1 :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 15% de la surface de l'unité foncière.

##### En zone UH3 :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 35% de la surface de l'unité foncière.

##### En zone UH2 :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.

##### En zone UH5 :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup>. Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 200 m<sup>2</sup> elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

(...)

### APRES

#### ZONE UH – Art.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### En zone UH1 :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 15% de la surface de l'unité foncière.

##### En zone UH3 :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 35% de la surface de l'unité foncière.

**Pour les terrains issus d'une division foncière après la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (XX/XX/XXXX), l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 20% de l'unité foncière.**

##### En zone UH2 :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.

##### En zone UH5 :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière.

##### En toute zone :

L'emprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup>. Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 200 m<sup>2</sup> elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

(...)

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Toujours dans une optique de préservation des sols, l'emprise au sol des constructions au zone UH3 est revue, et ce pour les constructions issues de divisions foncières. L'objectif est d'encadrer la densification permise par le tissu lâche de la zone UH3 et souhaitée par le SDRIF, en permettant aux projets de densification de se faire tout en assurant une emprise au sol raisonnée. À noter que l'emprise au sol moyenne actuelle en zone UH3 est de 12,9% de surface par unité foncière (calculs réalisés à partir des données de la dgfp). La règle de 20% d'emprise au sol autorisée pour les nouvelles constructions issues de divisions foncières permet ainsi de garantir un équilibre entre des surfaces d'habitation confortables et des espaces libres de pleine terre.

Une erreur de rédaction est également rectifiée : la règle de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale des constructions semblait ne s'appliquer qu'à la zone UH5 alors qu'elle visait toute la zone UH.

# 3. Limiter l'imperméabilisation des sols

## d. Ajustement de l'article 13 en zone UH

### AVANT

#### **ZONE UH – Art.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. Cette proportion est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.

En zone UH3, un coefficient de biodiversité est instauré : Pour 1 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie au sol autorisée, doivent être maintenus 2 m<sup>2</sup> d'espace perméable (pleine terre).

(...)

### APRES

#### **ZONE UH – Art.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement.

- **En zone UH1** : cette proportion est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.
- **En zones UH2, UH4 et UH5** : cette proportion est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.
- **En zone UH3** : cette proportion est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière. Pour les terrains issus d'une division foncière après la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (XX/XX/XXXX), la proportion de surface de terrain à traiter en aménagement paysager végétal de pleine terre est fixée à 50% de l'unité foncière.

~~En zone UH3, un coefficient de biodiversité est instauré : Pour 1 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie au sol autorisée, doivent être maintenus 2 m<sup>2</sup> d'espace perméable (pleine terre).~~

(...)

#### **JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La modification de la règle de proportion d'espace de pleine terre doit se lire en parallèle des ajustements ci-avant relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de l'emprise au sol. En effet, l'ajustement conjoint de ces trois éléments s'inscrit dans une logique de densification raisonnée de la zone UH, permettant de garantir des droits de constructions aux porteurs de projets qui ne viendraient pas à l'encontre des objectifs de lutte contre le dérèglement climatique de la commune, et plus généralement de la loi Climat et Résilience, et qui permettrait de préserver les sols argileux du secteur de toute imperméabilisation des sols abusive.

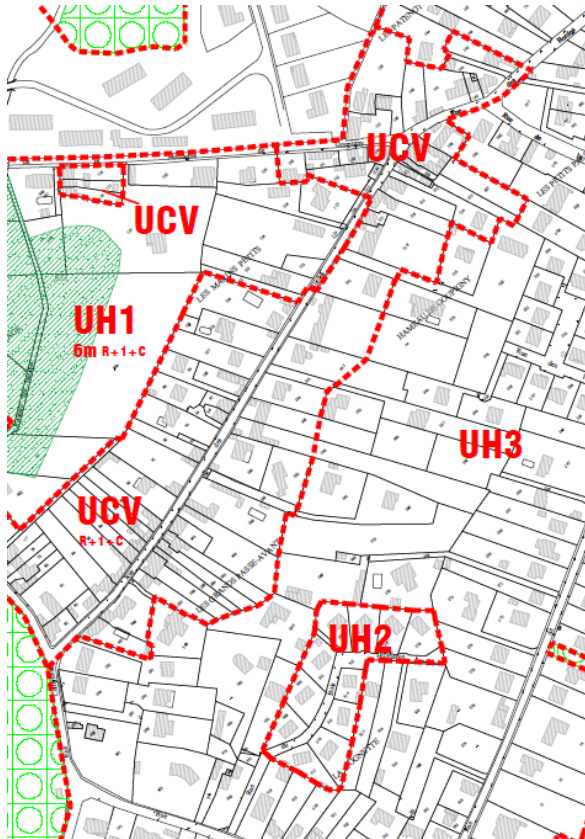
La règle de proportion de pleine terre est ajustée à la hausse pour l'ensemble des sous-secteurs UH, au regard de leurs caractéristiques paysagères actuelles (la zone UH1, correspondant au Vallon des Hauldres très végétalisé, passe de 40% de pleine terre à 60%).

La règle de coefficient de biodiversité en zone UH3 est supprimée, afin de ne pas complexifier la compréhension des règles et d'engendrer de potentielles contradictions avec la règle de pleine terre.

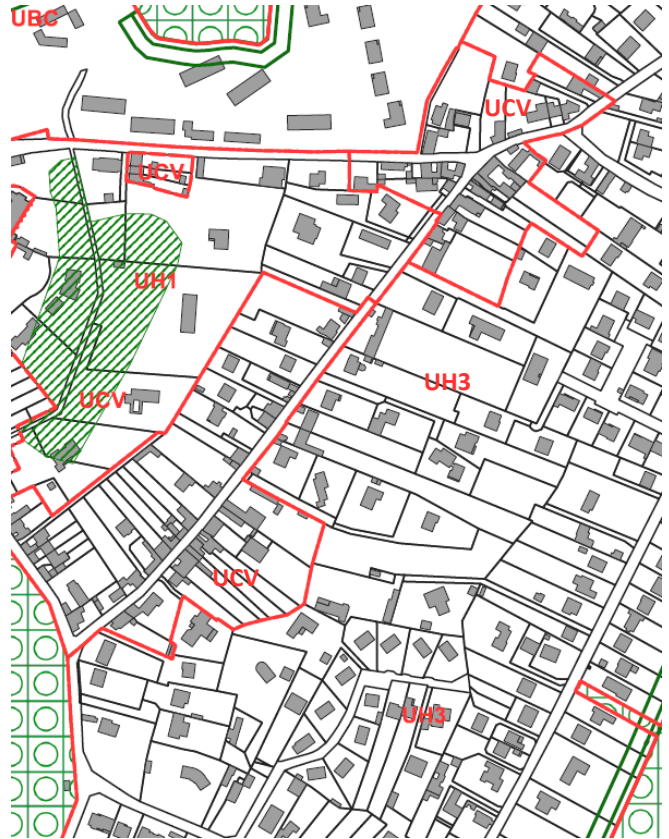
### 3. Limiter l'imperméabilisation des sols

#### e. Ajustements de zonage

AVANT



APRES



#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les limites de la zone UH3 ont été modifiées au niveau de la rue des Bordes. Cet ajustement a pour objectif de classer ces secteurs d'habitat de type spontané au sein d'une zone dont le règlement correspond davantage au tissu existant et permet des évolutions plus cohérentes. Par ailleurs, le règlement de la zone UH3 ayant été modifié dans le cadre de cette modification pour limiter l'imperméabilisation des sols, ces ajustements ont pour objectif de participer à cet effort de lutte contre le dérèglement climatique. Cet ajustement de zonage était d'autant plus important que les parcelles concernées par ce changement de zone disposent de vastes superficies, dont l'artificialisation aurait pu porter gravement préjudice au fonctionnement des sols argileux.

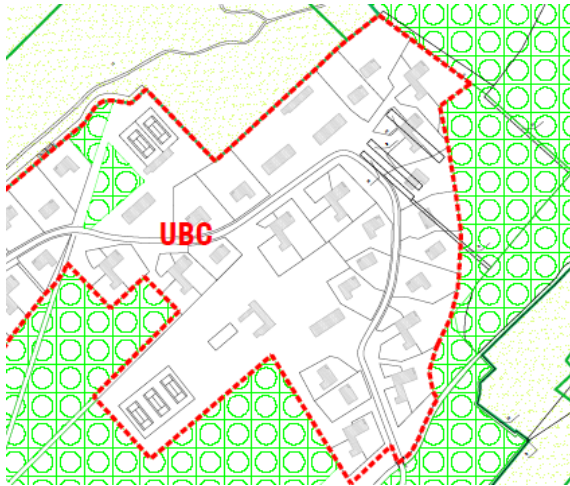
## 4. Protéger davantage les lisières de bois

# 4. Protéger davantage les lisières de bois

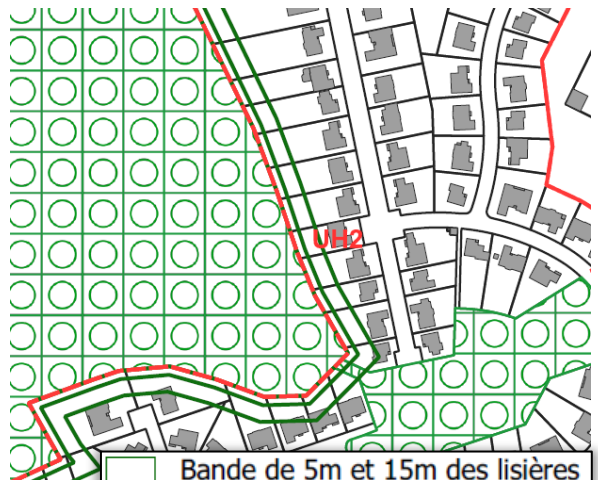
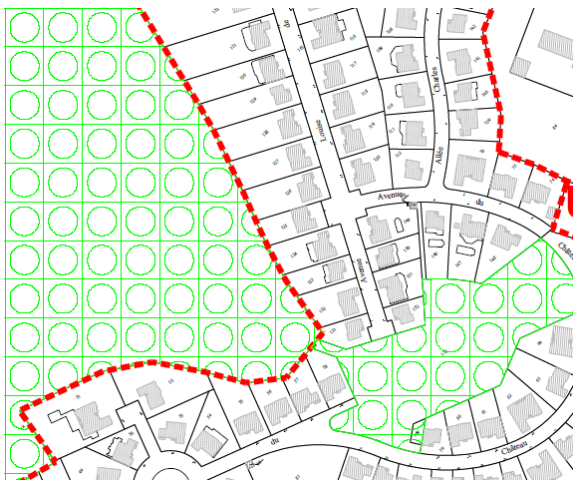
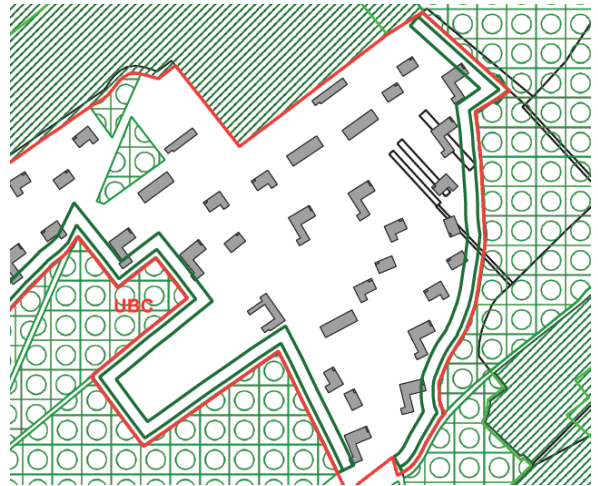
AVANT

APRES

PLAN DE ZONAGE  
(extraits)



PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ  
(extraits)



□ Bande de 5m et 15m des lisières de massifs forestiers

## 4. Protéger davantage les lisières de bois

### AVANT

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES – DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES ZONES

*Pas de réglementation sur la protection des lisières.*

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une lisière de protection des espaces boisés est créée au sein des zones urbaines à proximité d'espaces boisés classés (EBC) situés en zone N. L'objectif de cette règle est d'éviter l'imperméabilisation de ces espaces de transition entre milieux urbanisés et milieux végétalisés, reconnus pour accueillir un écosystème spécifique et riche sur le plan biologique.

Une bande de 5 mètres interdite de toute construction est ainsi proposée, permettant la protection stricte et le maintien de cet espace propice à la biodiversité, à laquelle s'ajoute une bande de 10 mètres plus permissive en termes de constructions et garantissant une transition plus « douce » entre espace boisé et espace urbanisé.

### APRES

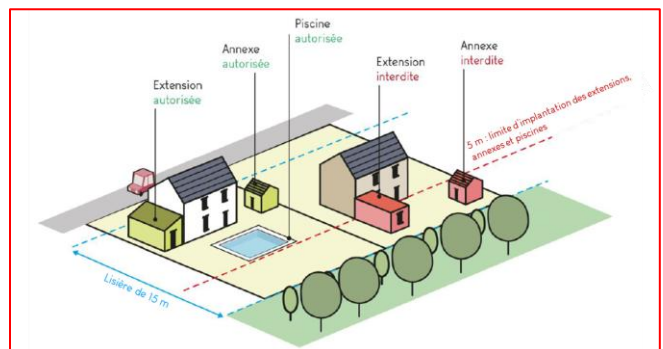
#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES – DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES ZONES

##### Protection de lisière de bois et forêt :

Toute construction nouvelle est interdite dans une bande de **5 mètres** d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.

Dans une bande située **entre 5 et 15 mètres** depuis la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdits toutes constructions principales nouvelles. En revanche, sont autorisées :

- toute extension de construction principale existante,
- toute construction d'annexes,
- toute extension d'annexes existantes,
- toute piscine creusée.



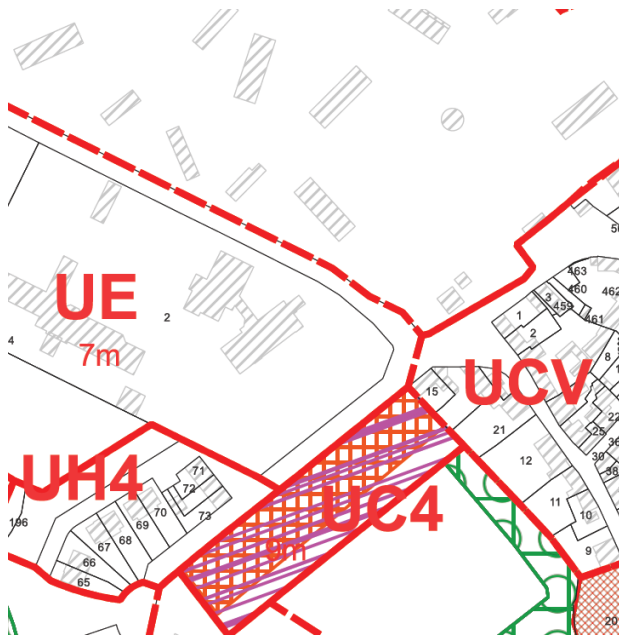
## 5. Préserver le patrimoine arboré

# 5. Préserver le patrimoine arboré

AVANT

## PLAN DE ZONAGE

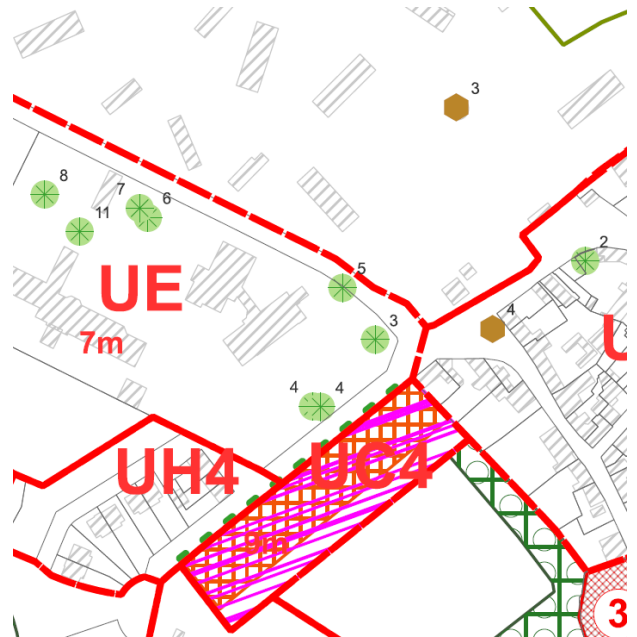
Aucun repérage d'arbres remarquables ou d'alignement d'arbres



APRES

## PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ

Identification et repérage sur le plan de zonage d'arbres remarquables et d'alignements d'arbres



- Alignement d'arbres
- Arbre remarquable
- Élément de patrimoine

### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un recensement des arbres remarquables et des alignements d'arbres a été effectué sur les espaces publics, de loisirs ou de respiration, en bordure de voie et sur le domaine privé de volontaires.

Il s'agit ici de protéger les éléments paysagers et arborés remarquables, y compris au-delà des périmètres protection existants.

Cette démarche traduit un enjeu majeur de préservation du cadre et de la qualité de vie d'Étiolles.

## 5. Préserver le patrimoine arboré

### AVANT

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES – DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES ZONES

*Pas de réglementation sur la protection des arbres remarquables et des alignements d'arbres.*

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le règlement mis en place vise en tout premier lieu à interdire l'abattage (sauf cas spécifiques) des arbres remarquables repérés afin de les préserver et de les pérenniser dans le temps.

Au-delà de ce prérequis indispensable, le règlement vise également à assurer la pérennité de ces arbres en encadrant également leur élagage ou encore le traitement du sol autour de leur pied.

Enfin, et si il n'y a pas d'autres solution que l'abattage, le règlement intègre une obligation de compensation.

La liste des arbres identifiés est ajoutée en annexe du règlement par soucis de clarté et de transparence sur les éléments repérés.

Concernant les alignements d'arbres, le règlement garanti leur conservation en interdisant tout aménagement susceptible de les compromettre et en imposant la compensation en cas d'abattage inévitable.

### APRES

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES – DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES ZONES

##### **Arbres remarquables**

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Leurs coupes et abattages sont strictement interdits sauf en cas de danger avéré pour la sécurité des personnes ou des biens. Toute demande d'abattage doit être accompagnée d'un rapport d'expertise établi par un arboriste certifié et doit obtenir une autorisation préalable de la mairie.

L'élagage des arbres remarquables doit être limité aux interventions strictement nécessaires pour garantir leur santé et leur sécurité. Toute intervention d'élagage doit être réalisée par des personnes compétentes et qualifiées et faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Toute activité de construction, de terrassement ou de modification de terrain à proximité des arbres remarquables doit respecter une zone de protection égale à plus d'un mètre de la surface de la canopée de l'arbre projetée au sol autour de chaque arbre. Dans cette zone, toute intervention susceptible de nuire aux racines, au tronc ou à la canopée de l'arbre est interdite.

En cas d'abattage autorisé d'un arbre remarquable, des mesures de compensation doivent être mises en place, telles que la plantation de nouveaux arbres de même essence et d'une taille significative, à un endroit défini en concertation avec la mairie.

##### **Alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation d'un alignement sont interdits.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation permettant de préserver et/ou reconstituer l'alignement.

#### ANNEXES - ANNEXE 4 - LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

*La liste des arbres remarquables a été créée et ajoutée en annexe du règlement.*

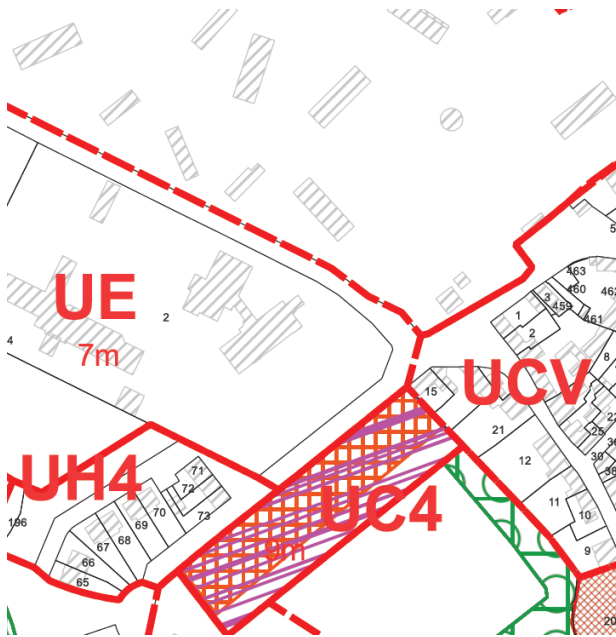
## 6. Préserver davantage le patrimoine bâti

## 6. Préserver davantage le patrimoine bâti

AVANT

### PLAN DE ZONAGE

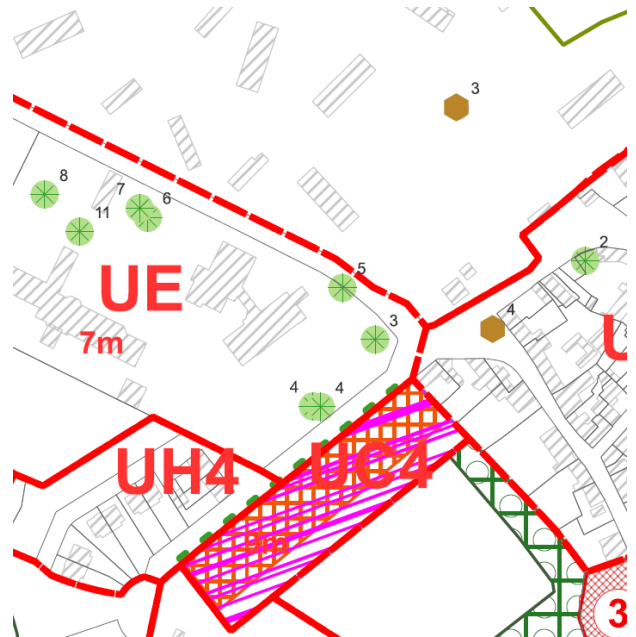
*Aucun repérage de patrimoine bâti*



APRES

### PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ

*Identification et repérage sur le plan de zonage d'éléments de patrimoine bâti*



- Alignement d'arbres
- Arbre remarquable
- Élément de patrimoine

### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un recensement du patrimoine bâti de la commune a été effectué. Il s'agit ici de protéger les éléments paysagers et bâtis remarquables, y compris au-delà des périmètres protection existants.

Cette démarche traduit un enjeu majeur de préservation du cadre et de la qualité de vie d'Étiolles.

## 6. Préserver davantage le patrimoine bâti

### AVANT

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES – DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES ZONES

*Pas de réglementation sur la protection du patrimoine bâti remarquable.*

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le règlement mis en place vise en tout premier lieu à interdire la démolition (sauf cas spécifiques) des éléments de patrimoine remarquables repérés afin de les préserver et de les pérenniser dans le temps.

Au-delà de ce prérequis indispensable, le règlement vise également à préserver les caractéristiques architecturales de ces bâtiments qui les rendent justement remarquables. Pour cela, plusieurs règles sont édictées pour encadrer les modifications extérieures (extensions, modifications de façade, de toiture, etc.) ainsi que les travaux de restauration, rénovation.

Le règlement entend aller plus loin en encadrant également les aménagements situés à proximité des bâtis repérés.

Le règlement est, enfin, complété sur le sujet avec l'intégration de fiches spécifiques par élément protégé en annexe permettant de décrire plus précisément leurs caractéristiques.

Un travail plus large de recensement d'éléments qui participent de la qualité paysagère de la commune a été mené. Il est porté à la connaissance des habitants en intégrant le PLU au sein des annexes informatives. L'objectif étant d'informer les habitants mais aussi de les sensibiliser sur le sujet afin de préserver ce patrimoine local.

### APRES

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES – DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES ZONES

##### **Patrimoine bâti remarquable**

Le plan de zonage identifie des éléments de patrimoine bâti remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite, sauf si cela se justifie par des motifs de mise en danger de personnes ou de biens.
- Toute modification extérieure des bâtis remarquables, incluant les extensions, les modifications de façade, les changements de toitures ou de matériaux, doit être soumise à une autorisation préalable. Les modifications doivent respecter les caractéristiques architecturales et historiques du bâtiment.
- Les travaux de restauration et de rénovation des bâtis remarquables doivent privilégier l'utilisation de matériaux et de techniques traditionnelles afin de préserver leur authenticité et leur intégrité architecturale.
- Toute activité de construction ou de modification du terrain à proximité des bâtis remarquables doit respecter une zone de protection définie par une étude annexe pour éviter les impacts négatifs sur la stabilité et l'intégrité des bâtiments.
- Toute installation doit être discrète et respecter l'esthétique du bâtiment. Les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires de grande taille sont interdits.

Pour plus de détails sur les préconisations, une note présentant les exemples de recommandations de l'Architect des Bâtiments de France est disponible en annexe du PLU.

#### **ANNEXES - ANNEXE 5 - LISTE DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE**

*Une fiche spécifique par bâtiment remarquable identifié au plan de zonage a été créé et ajouté en annexe du règlement.*

#### **ANNEXES DU PLU**

*Est ajouté aux annexes informatives du PLU un document intitulé : « recensement des éléments du patrimoine remarquable » qui a vocation, au delà des éléments les plus majeurs protégés dans le cadre de cette modification du PLU, de donner à voir d'autres éléments du patrimoine paysagers de la commune pour informer et sensibiliser les habitants sur le sujet.*



## **7. Intégrer l'obligation de réalisation d'un pourcentage de logements sociaux**

## 7. Intégrer l'obligation de réalisation d'un pourcentage de logements sociaux

### AVANT

Zones UH3 et UCV – Art.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Mixité sociale non-réglémentée.*

(...)

### APRES

Zones UH3 et UCV – Art.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Mixité sociale** : les opérations de logements supérieures à une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> et de plus de 3 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

(...)

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune d'Étiolles a pour objectif de répondre favorablement aux exigences de la loi SRU, demandant 25% de logements sociaux. Une règle favorisant la mixité sociale est ajoutée aux zones UH3 et UCV, qui sont les secteurs urbanisés de la commune permettant le plus d'évolutions bâties, en opposition aux lotissements pavillonnaires fortement constitués des autres sous-secteurs UH (la zone UC comprenant par ailleurs déjà des secteurs de mixité sociale).

## 8. Préserver les murs d'enceinte en meulière

## 8. Préserver les murs d'enceinte en meulière

### a. Précision de l'actuelle disposition concernant les murs existants

#### AVANT

**EN ZONE UCV – Art.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

#### III – Dispositions applicables aux clôtures

Le choix des matériaux, les couleurs doivent être fait de manière à garantir une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.

(...)

#### APRES

**EN TOUTES ZONES – Art.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

#### III – Dispositions applicables aux clôtures

Le choix des matériaux, les couleurs doivent être fait de manière à garantir une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

**En cas de démolition d'un mur en pierre, celui-ci devra être reconstruit à l'identique en lieu et place.**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.

(...)

### b. Ajout aux annexes d'un document de préconisation d'entretien des murs en pierre

→ Ajout aux annexes du PLU du document «Conseils pour la restauration – La pierre meulière », de la DRAC d'Île-de-France.

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune dispose de nombreux murs en pierres meulières, distillées sur l'ensemble de son territoire, qui participent grandement à sa qualité architecturale et paysagère et à son identité. L'évolution réglementaire proposée permet de les protéger et de garantir leur maintien.

Parallèlement, un document de préconisations est ajouté aux annexes, afin de faciliter l'entretien de ces murs, notamment pour les particuliers.

 **9. Instaurer des dispositions précises concernant les accès ou les aires de stationnement**

## 9. Instaurer des dispositions précises concernant les accès ou les aires de stationnement

### a. Ajustement de la rédaction de l'article 3 en zone UH

#### AVANT

##### **ZONE UH – Article 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

2 - Conditions liées à la desserte du terrain par une voie d'accès existante ou par une voie d'accès nouvellement créée

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée respectant les conditions suivantes :

- Pour toute opération conduisant à la desserte de 1 ou 2 logements y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la desserte de 3 logements et plus y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Les voies et chemin d'accès se terminant en impasse (chemins privés réalisés sur des parcelles privées) desservant plus de deux logements y compris des logements existants doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### APRES

##### **ZONE UH – Article 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

2 - Conditions liées à la desserte du terrain par une voie d'accès existante ou par une voie d'accès nouvellement créée

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée respectant les conditions suivantes :

- Pour toute opération conduisant à la desserte de 1 ou 2 logements y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la desserte de 3 logements et plus y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur toute sa longueur, ~~avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.~~ Les voies et chemin d'accès se terminant en impasse (chemins privés réalisés sur des parcelles privées) desservant plus de deux logements y compris des logements existants doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

# 9. Instaurer des dispositions précises concernant les accès ou les aires de stationnement

## a. Ajustement de la rédaction de l'article 3 en zone UH

### AVANT

- Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, un agrandissement de faible importance d'une construction existante à la date d'application du présent règlement peut être autorisé à condition d'être située à moins de 150 mètres d'une bouche d'incendie.
- Les voies de desserte doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

### APRES

- Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, un agrandissement de faible importance d'une construction existante à la date d'application du présent règlement peut être autorisé à condition d'être située à moins de 150 mètres d'une bouche d'incendie.
- **Les accès et chemins d'accès doivent être totalement libres à la circulation des véhicules, ne doivent pas présenter d'obstacle dans leur largeur.**
- Les voies de desserte doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces ajustements à la marge interviennent à la demande du service instructeur de Grand Paris Sud, afin de clarifier la règle de largeur de la voirie au regard des rues à sens unique d'une part et afin d'optimiser l'utilisation des chemins et accès et d'éviter les incidents quotidiens d'autre part.

## 9. Instaurer des dispositions précises concernant les accès ou les aires de stationnement

### b. Rappel des obligations du Code de la construction et de l'habitation relatives aux bornes de recharge électriques

#### AVANT

##### EN TOUTE ZONE - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

(...)

#### APRES

##### EN TOUTE ZONE - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

[Rappel de l'article R113-11 du Code de la construction et de l'habitation: \(...\)](#)

(...)

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un rappel au Code de la construction et de l'habitation est ajouté à l'article 12 du règlement, concernant les obligations d'équipement en bornes de recharge électriques, afin de faciliter la bonne information des porteurs de projet sur ce sujet.

# 9. Instaurer des dispositions précises concernant les accès ou les aires de stationnement

## c. Intégration des dispositions de l'annexe 2 au corps du règlement

### AVANT

#### EN TOUTE ZONE - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(...)

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les règles relatives au stationnement sont situées en annexe du règlement dans le PLU en vigueur. Il est proposé de les intégrer à l'article 12 de chaque zone afin d'en faciliter l'appréhension.

Par ailleurs, cette réorganisation a mis en lumière certaines contradictions entre la règle générale et les règles de stationnement spécifiques à chaque zone, qui ont été rectifiées.

### APRES

#### EN TOUTE ZONE - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(...)

~~Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.~~

→ Le texte de l'annexe 2 « NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION » est intégré à l'article 12 : (...)

Règles applicables aux constructions à usage de logement :

- ~~En toute zone, sauf UH, UBC et UC : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher au logement, avec un minimum de 1 place par logement, auxquels on ajoutera 10 % pour les places visiteurs.~~
- ~~En Cette règle n'est pas applicable pour les constructions des zones UBC et UC : la règle applicable est celle qui est inscrite à l'article 12 des zones concernées.~~ il est demandé 2 places dont une couverte par logement, à l'exception des 2 pièces et studios : 1 place.
- En zone UH : il est demandé 2 places par logement.

## 9. Instaurer des dispositions précises concernant les accès ou les aires de stationnement

### d. Prescription de dispositions plus précises concernant la dimension des places à partir de 2 logements et ajout de dispositions favorisant un traitement des aménagements de stationnement

#### AVANT

#### **EN TOUTE ZONE - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

##### **I - Dimensions des places et des voies d'accès :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

##### **Les rampes de parkings**

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

# 9. Instaurer des dispositions précises concernant les accès ou les aires de stationnement

## d. Prescription de dispositions plus précises concernant la dimension des places à partir de 2 logements et ajout de dispositions favorisant un traitement des aménagements de stationnement

APRES

### EN TOUTE ZONE - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### I - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

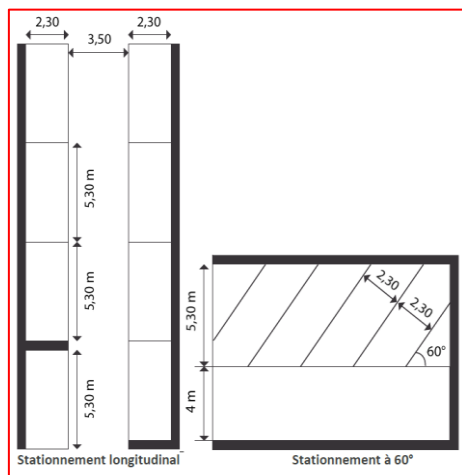
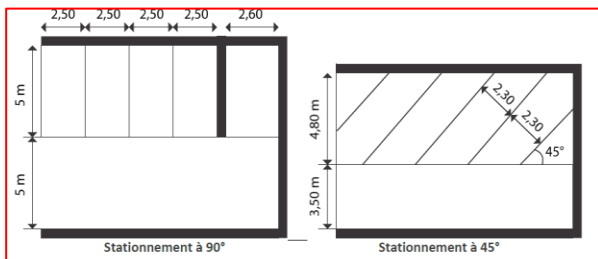
#### **Pour les opérations de plus de 2 logements :**

Selon la manière dont les places sont réalisées, les règles de longueur, de largeur et de dégagement minimum présentées doivent être respectées.

#### **Les rampes de parkings**

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

En cas de rampe en double sens, le stockage de 2 véhicules en attente devra être assuré dans l'emprise foncière du projet.



# 9. Instaurer des dispositions précises concernant les accès ou les aires de stationnement

## d. Prescription de dispositions plus précises concernant la dimension des places à partir de 2 logements et ajout de dispositions favorisant un traitement des aménagements de stationnement

APRES

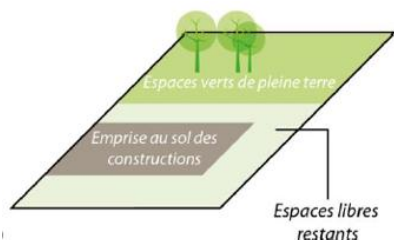
### EN TOUTE ZONE - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### III - Modalités de réalisation

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine-terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, d'est-à-dire aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine-terre ou d'espaces au sols poreux et perméables.



Exemple de mise en oeuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux

- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. »



Gravillon

Béton drainant



Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés




Platelage bois

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les règles de dimensionnement des places de stationnement sont précisées et clarifiées par le biais de schémas, afin d'accompagner au mieux les porteurs de projets dans la compréhension des règles.

Les modalités de réalisation de ces espaces de stationnement sont également complétés, afin de favoriser au maximum l'usage de matériaux perméables. Cette règle s'inscrit dans l'objectif poursuivi par la commune de préservation des sols, de limitation de l'artificialisation, d'infiltration optimale des eaux pluviales et de réduction des îlots de chaleur urbains.



## **10. Procéder à d'autres ajustements ponctuels**

## 10. Procéder à d'autres ajustements ponctuels

### a. Prise en compte des remarques du service instructeur

Le service instructeur de Grand Paris Sud a transmis à la commune un certain nombre de remarques à intégrer au sein de la modification du PLU, issus de leur expérience quotidienne de lecture et de mise en application du règlement actuel. Les modifications suivantes ne viennent pas impacter les règles et les droits à construire sur le territoire communal, mais visent à simplifier, clarifier et développer certaines de ces dispositions, afin d'en faciliter la lecture pour les habitants et agents du service.

#### AVANT

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

**Constructions existantes non conformes aux règles du PLU :** Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Pas de mention du PPRI de la Seine.

**Espaces Boisés Classés :** Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'urbanisme.

#### APRES

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

**Constructions existantes non conformes aux règles du PLU :** Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou la non-aggravation de ces règles qui sont sans effet à leur égard.

Le PPRI de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2003. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il figure en annexe du dossier du PLU. Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRI reportées sur le plan zonage, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.

**Espaces boisés classés :** Les ~~espaces classés en~~ espaces boisés classés ~~et~~ figurant ~~comme tels~~ sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

## 10. Procéder à d'autres ajustements ponctuels

### a. Prise en compte des remarques du service instructeur

Le service instructeur de Grand Paris Sud a transmis à la commune un certain nombre de remarques à intégrer au sein de la modification du PLU, issus de leur expérience quotidienne de lecture et de mise en application du règlement actuel. Les modifications suivantes ne viennent pas impacter les règles et les droits à construire sur le territoire communal, mais visent à simplifier, clarifier et développer certaines de ces dispositions, afin d'en faciliter la lecture pour les habitants et agents du service.

#### AVANT

##### ANNEXE 1 – DÉFINITIONS :

**Annexe** : est considéré comme construction annexe, une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (exemple : une construction à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, piscine...).

#### APRES

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

**Annexe** : est considéré comme annexe, **une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après** :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (exemple : une construction à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, piscine...)
- **une construction dont la hauteur est inférieure à 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faitage ;**
- **une construction non contiguë à une construction principale.**

#### AVANT

##### ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins xx % d'espaces plantés paysagés de pleine terre.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour xx m<sup>2</sup> de terrain.

#### APRES

##### ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins xx % d'espaces plantés paysagés de pleine terre.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour xx m<sup>2</sup> de terrain.

**Les arbres de hautes tiges à planter devront être d'essence endémique, dont la liste figure en Annexe 3 du présent règlement.**

##### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les demandes d'ajustements du service instructeur sont prises en compte dans le cadre de la présente modification. Il s'agit essentiellement de clarifier les règles existantes, sans les modifier, afin de faciliter le travail d'instruction d'autorisation d'urbanisme.

# 10. Procéder à d'autres ajustements ponctuels

## b. Prise en compte des remarques de l'Architecte des Bâtiments de France

### AVANT

**EN TOUTE ZONE – ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

I – Dispositions générales applicables à tous types de constructions

#### a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures doivent être à couvertures traditionnelles. Toutefois des toitures terrasses sont autorisées pour les constructions dont la hauteur est de deux niveaux minimums. En cas de toiture à pentes, la pente maximum des toitures principales ne peut excéder 45°. Cependant, des pentes supérieures à 45° sont autorisées dans le cas de toiture « à la Mansard » : toitures à brisis et terrassons sont autorisés.

#### b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les linéaires de façade d'un seul tenant n'excéderont pas 40 m. Au-delà d'un linéaire de 15 m, un rythme de composition devra être créé dans l'organisation de la façade, soit par le biais d'un décrochement, soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

### APRES

**EN TOUTE ZONE – ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

I – Dispositions générales applicables à tous types de constructions

#### a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures doivent être à couvertures traditionnelles. **Les petites tuiles plates ou tuiles mécaniques à côte grand moule seront privilégiées.**

Toutefois des toitures terrasses sont autorisées pour les constructions dont la hauteur est de deux niveaux minimums. En cas de toiture à pentes, la pente maximum des toitures principales ne peut excéder 45°. Cependant, des pentes supérieures à 45° sont autorisées dans le cas de toiture « à la Mansard » : toitures à brisis et terrassons sont autorisés.

**En cas d'implantation de fenêtres de toit, celles-ci devront être situées dans l'axe des ouvertures existantes de la construction et devront éviter les superpositions. Les fenêtres de toit veilleront à s'implanter dans les deux tiers inférieurs du pan de la toiture.**

#### b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

**Le ravalement des façades de constructions privilégieront des teintes neutres (ton pierre, sable beige), et éviteront les teintes blanches, jaunes ou ocres.**

Les linéaires de façade d'un seul tenant n'excéderont pas 40 m. Au-delà d'un linéaire de 15 m, un rythme de composition devra être créé dans l'organisation de la façade, soit par le biais d'un décrochement, soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux. 44

# 10. Procéder à d'autres ajustements ponctuels

## b. Prise en compte des remarques de l'Architecte des Bâtiments de France

### AVANT

EN TOUTE ZONE , sauf UAE, UE et N – ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

#### II – Dispositions applicables aux clôtures

La clôture peut être constituée :

- Soit par un mur en pierre meulière en en maçonnerie enduite.
- Soit par un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré, la hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti. Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive

Des portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives. Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Les murs existants d'une hauteur supérieure à 2 mètres pourront être conservés.

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune s'est associée à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de cette procédure de modification, afin d'avoir un regard expert sur les règles inscrites au règlement relatives à l'aspect architectural et paysager des constructions, leurs atouts et manquements. Les recommandations faites par l'ABF ont dans la mesure du possible été intégrées à l'article 11, afin de préserver ce qui constitue l'identité paysagère d'Étiolles.

### APRES

EN TOUTE ZONE, sauf UAE, UE et N – ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

#### II – Dispositions applicables aux clôtures

La clôture peut être constituée :

- Soit par un mur en pierre meulière en en maçonnerie enduite.
- Soit par un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré, la hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti. Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive

Des portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives. Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres. **Si un portillon est intégré à l'ouvrage, il devra être de la même couleur que la clôture existante.**

Les murs existants d'une hauteur supérieure à 2 mètres pourront être conservés.

## 10. Procéder à d'autres ajustements ponctuels

### b. Prise en compte des remarques de l'Architecte des Bâtiments de France

AVANT

APRES

→ Ajout d'une annexe informative, reprenant les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

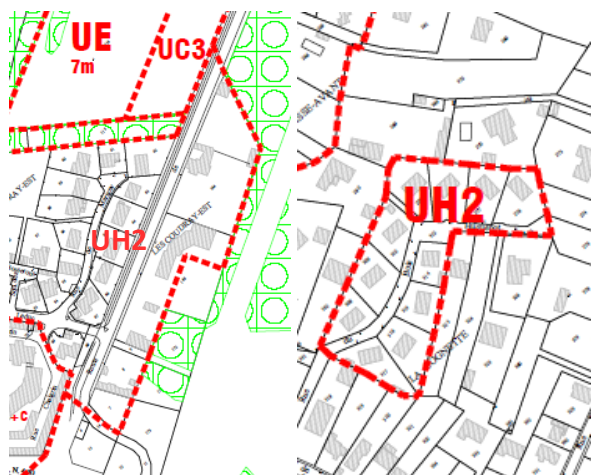
#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les recommandations faites par l'ABF qui ne pouvaient intégrer l'article 11 du règlement, car ne relevant pas des prérogatives réglementaires du PLU ont été synthétisées et intégrées sous la forme d'une annexe informative au PLU. Ce document ayant une visée avant tout pédagogique avec l'idée d'accompagner les pétitionnaires et porteurs de projets pour tirer vers le haut les projets.

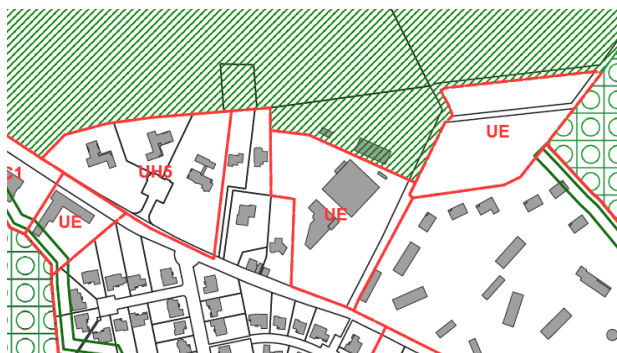
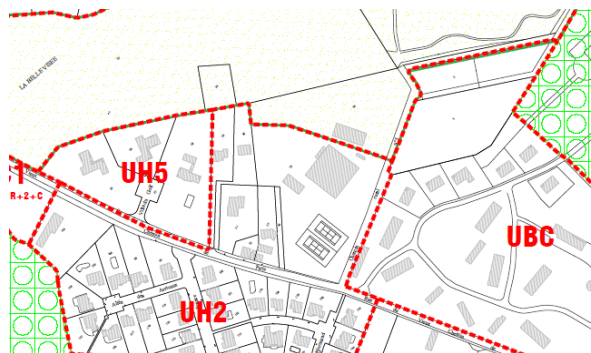
# 10. Procéder à d'autres ajustements ponctuels

## c. Actualisation et mise en cohérence du plan de zonage

AVANT



APRES



### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Des ajustements de zonage ont été réalisés sur certains secteurs, afin de mieux prendre en compte la réalité du tissu urbain existant ou des fonctions des bâtiments existants, et d'y associer un règlement permettant de préserver et/ou faire évoluer leurs formes urbaines de manière plus appropriée.

- Plusieurs secteurs ont été en classé en zone UE en raison de leur fonction d'équipement public
- La zone UH3 est étendue à trois secteurs (à l'ouest du territoire, l'enclave UH2 présente au sein de l'actuelle zone UH3 et à certaines parcelles à l'est de la rue des Bordes), dont les formes urbaines correspondaient davantage à un tissu urbain spontané

# 10. Procéder à d'autres ajustements ponctuels

## d. Précision de définition

### AVANT

#### ANNEXE 1 – DÉFINITIONS :

##### Voies d'accès ou voie de desserte :

Voie extérieure à la parcelle ou à l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté et permettant d'accéder à cette parcelle ou à cette unité foncière.

### APRES

#### ANNEXE 1 – DÉFINITIONS :

##### Voies d'accès ou voie de desserte :

Voie extérieure à la parcelle ou à l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté et permettant d'accéder à cette parcelle ou à cette unité foncière. **L'emprise de la voie de desserte comprend l'ensemble de l'emprise publique ouverte à la circulation (routière, piétonne, etc.) ; elle comprend donc la chaussée, le trottoir et tout autre aménagement destiné à la circulation.**

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La définition de voie d'accès ou voie de desserte est précisée afin d'explicitier ce que comprend ce terme. La modification vise à en faciliter la compréhension et la mise en application.



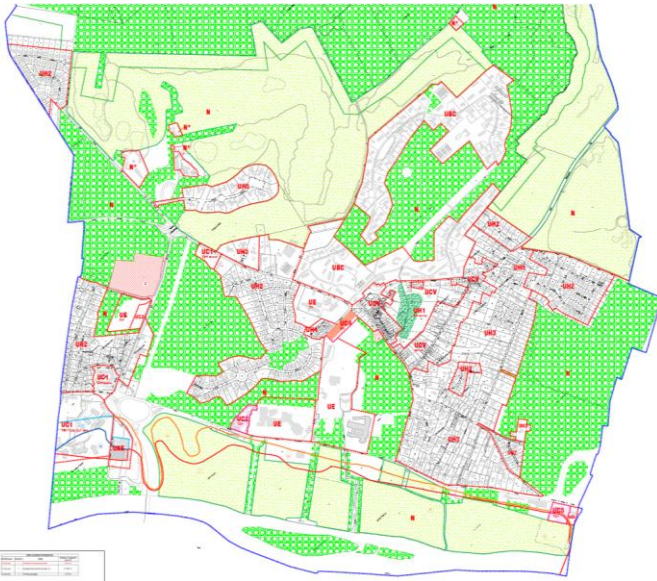
**11. Rectifier un certain nombre d'erreurs matérielles**

# 11. Rectifier un certain nombre d'erreurs matérielles

## Rectification d'erreurs de zonage

AVANT

**PLAN DE ZONAGE**  
(extrait)



APRES

**PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ**  
(extrait)



### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Des erreurs matérielles sur le plan de zonage ont été relevées, à l'instar d'une erreur de figuré sur l'espace paysager remarquable en zone UH1. Elles sont corrigées dans le cadre de la présente modification.