A faint, light blue line-art map of the Longvilliers area, showing various plots, roads, and building footprints, serving as a background for the text.

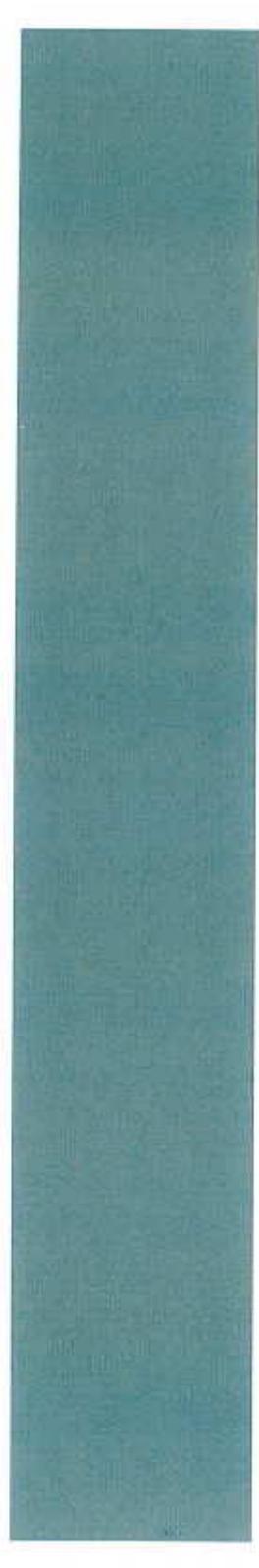
LONGVILLIERS

Présentation de la révision
allégée du PLU

DOSSIER DE CONCERTATION



gilson & associés
urbanisme et paysage



SOMMAIRE

1/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

2/ LES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTIONS DU PLU

PARTIE I

PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1/ QU'EST CE QU'UN PLU ?

Le plan local d'urbanisme est un document de **planification urbaine**, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal sur les **10-15 années à venir**.

Un rapport de présentation

Il expose l'état actuel de la commune et son évolution sur plusieurs thématiques (habitat, emploi, commerce, transport, environnement, loisirs, patrimoine, etc.). Une fois le portrait de la commune dressé, il permet de fixer le cap du projet communal.

Un projet d'aménagement et de développements durables (PADD)

Véritable projet de territoire, il fixe les orientations générales de la commune pour les 10-15 prochaines années. Ces orientations sont fixées grâce aux enjeux mis en lumière par le diagnostic de territoire.

LE PADD EST TRADUIT RÉGLEMENTAIREMENT PAR

Des outils réglementaires

Sous l'angle de la **COMPATIBILITÉ**

1/ Orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière voire des thèmes plus généraux (les circulations douces, la trame verte et bleue, etc.).

Sous l'angle de la **CONFORMITÉ**

2/ Le règlement édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles occupations et utilisation du sol. Le **zonage** retranscrit graphiquement les dispositions réglementaires.



2/ LES MOTIVATIONS DE LA RÉVISION

Le plan local d'urbanisme (Plu) de la commune de Longvilliers a été approuvé le **3 juin 2016**. La procédure de révision allégée objet de la présente notice a été prescrite le **20 novembre 2020**.

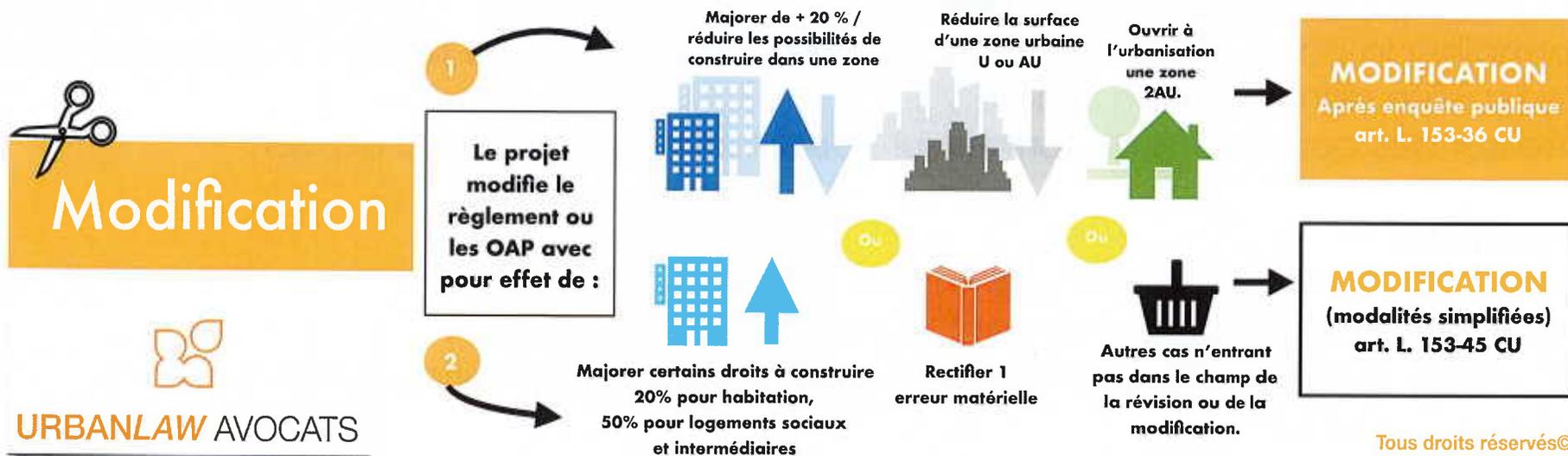
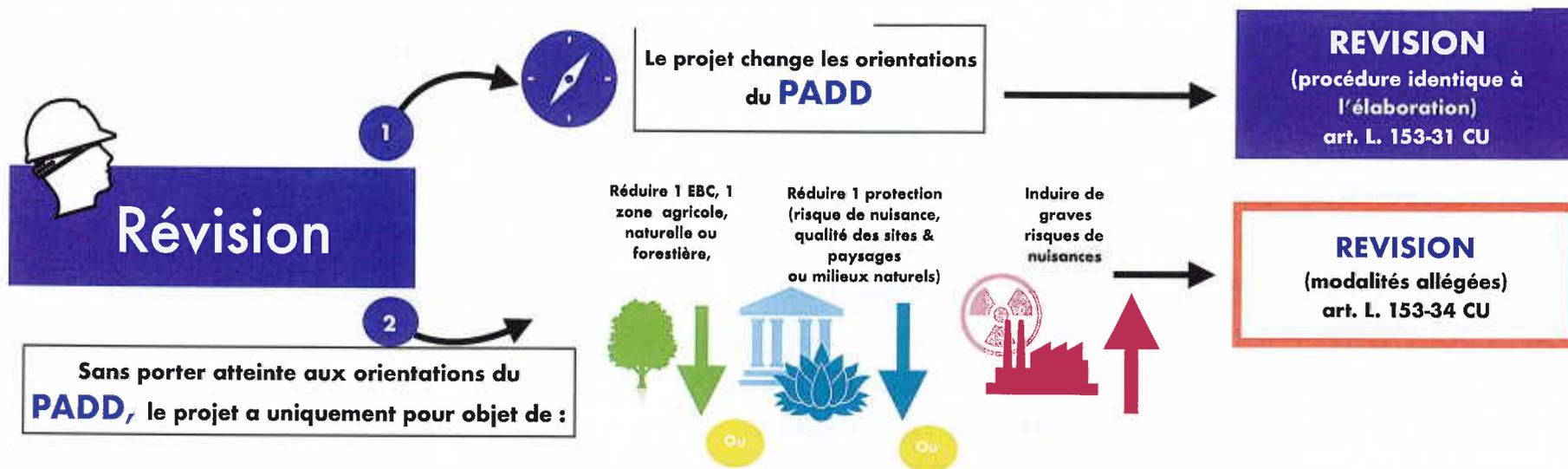
Les objets motivant le lancement de la procédure de révision sont les suivants :

- Améliorer et rendre plus lisible la préservation de certains cœur d'îlots et fonds de parcelles sur l'ensemble du territoire par un zonage spécifique ;
- Préserver voire renforcer l'identité des hameaux ;
- Terminer l'urbanisation de certains hameaux ;
- Passer de N à Ue des parcelles dans le bourg afin de permettre l'aménagement d'un nouvel équipement d'intérêt collectif ;
- Formaliser la possibilité d'édifier un bâtiment à destination d'habitation dans le hameau de La Bête dans un jardin repéré ;
- Réaliser des corrections de formes sur l'ensemble des pièces du dossier.

CONCERTATION

- Mise à disposition du public, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un document synthétique présentant le projet et ses évolutions ;
- Un cahier d'observations mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

2/ LES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION D'UN PLU



URBANLAW AVOCATS

Tous droits réservés©



LE PLANNING PRÉVISIONNEL

2020				2021									
Décembre	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	
Lancement de la procédure Réalisation du dossier Réunion de calage Ajustement « minute »				Ajustements éventuels Réunion si nécessaire CNIG Rambouillet Territoires	<u>Arrêt du projet</u> (fin mai) Examen conjoint	Publicité / arrêtés / Affichage préalable à l'enquête publique	ENQUÊTE PUBLIQUE (1 mois min.)	Réunion de prise en compte de l'enquête publique Intégration des remarques		<u>Approbation</u>	Contrôle de légalité		CNIG
CONCERTATION					Bilan de la concertation								

SAISINE MRAE
 (Examen au cas par cas)
18 mars 2021

RÉPONSE DE LA MRAE

18 mai 2021

Ce planning ne comprend pas une éventuelle soumission du dossier à évaluation environnementale (En cas d'évaluation, il faudrait ajouter 6 mois de procédure)

CDPENAF (à priori non sauf si auto-saisine à confirmer lors de l'examen conjoint)

PARTIE II

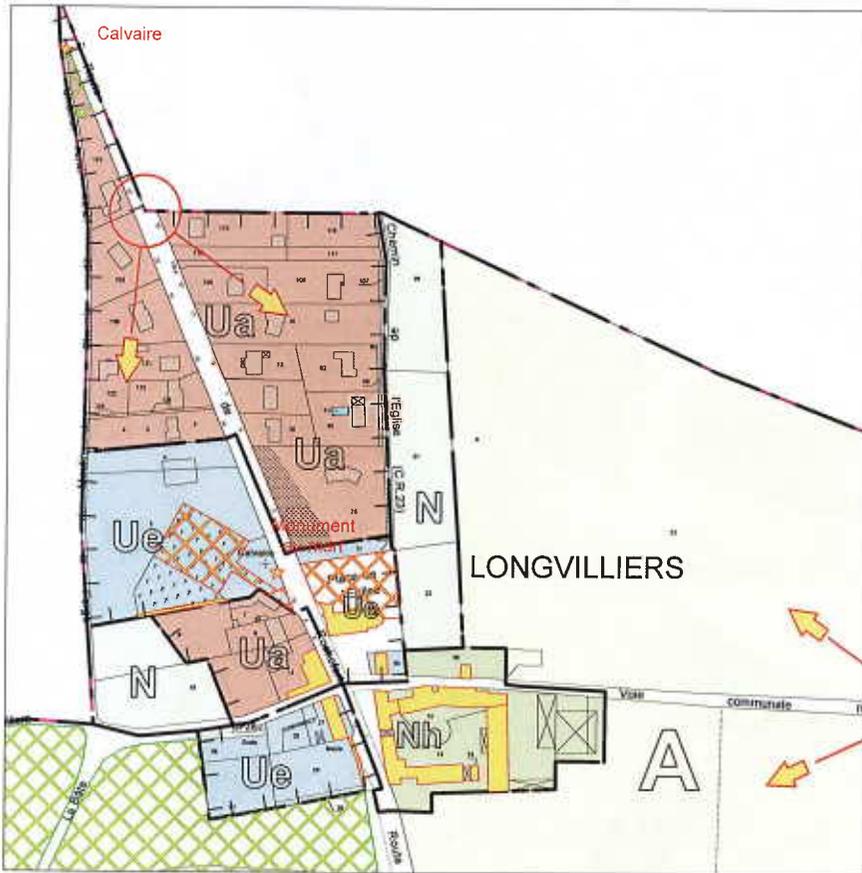
LES ÉVOLUTIONS DU PLU DE LONGVILLIERS

À l'heure actuelle ces évolutions reflètent les souhaits communaux. Elles pourront faire l'objet d'ajustements en réponse aux remarques émises :

- Lors de la concertation ;
- Par les personnes publiques associées (PPA) ;
- Lors de l'enquête publique

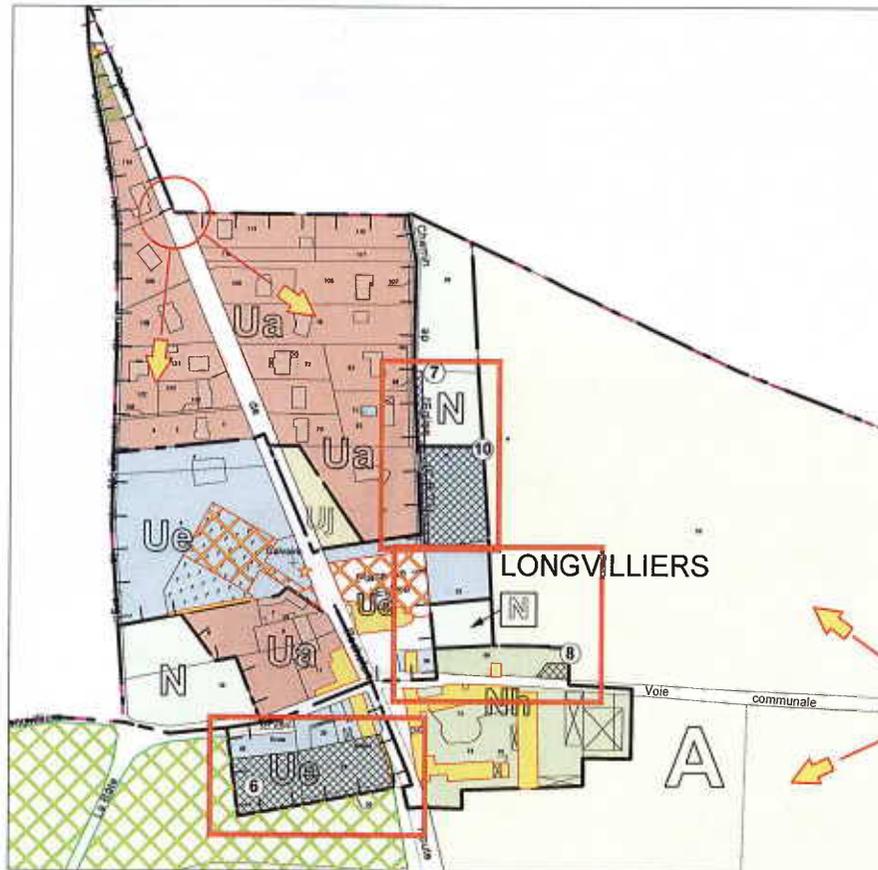
Dans le bourg

ZONAGE DU PLU ACTUEL



SONT ENCADRÉES EN ROUGE,
LES ÉVOLUTIONS PRESSENTIES

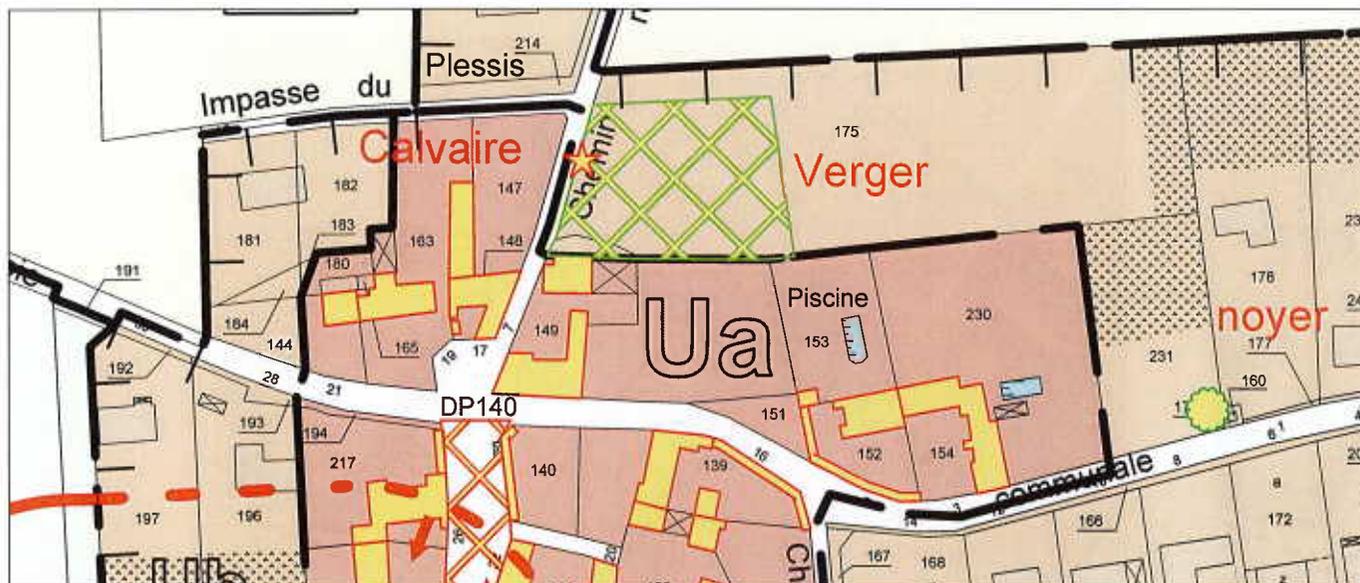
ZONAGE DU PLU APRÈS RÉVISION



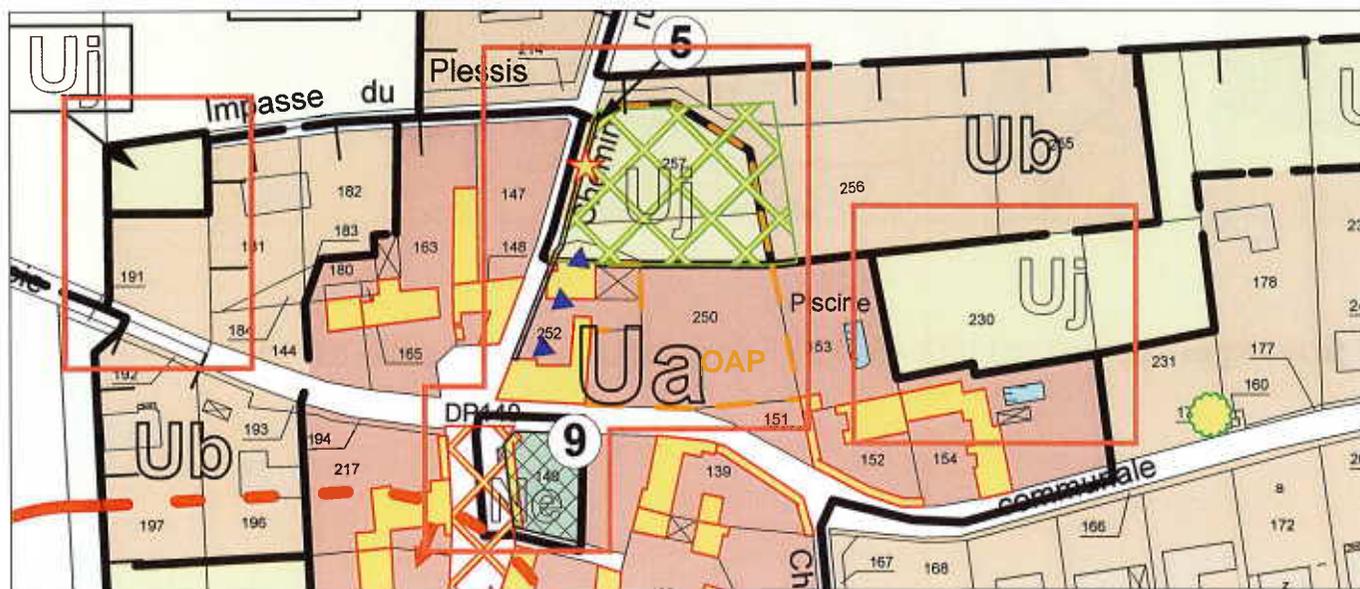
- Passage de A à **Nh** d'une petite partie de la parcelle 22
- Passage de A à **Nh** la pointe Est de la parcelle 85 afin de créer une cohérence de zonage
- Passage de N à **Ue** sur une grande partie des parcelles communales 23 et 21 afin d'accueillir un projet de micro-crèche et à plus long terme, une salle communale
- Ajout de **l'emplacement réservé n°6** destiné à l'agrandissement de l'école
- Ajout de **l'emplacement réservé n°7** destiné à l'aménagement de la voirie
- Ajout de **l'emplacement réservé n°8** destiné à l'aménagement de cette entrée de bourg
- Ajout de **l'emplacement réservé n°10** destiné à l'aménagement d'un nouvel équipement public

Dans le hameau du Petit Plessis

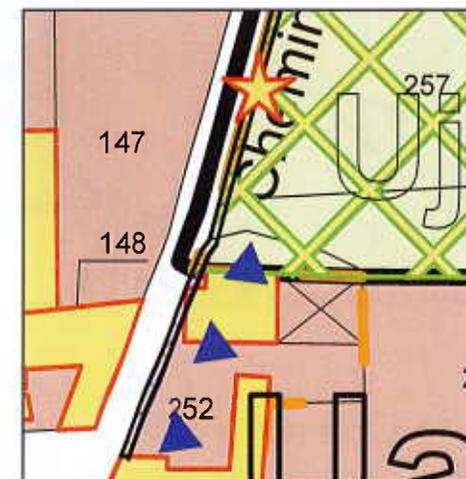
ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS RÉVISION



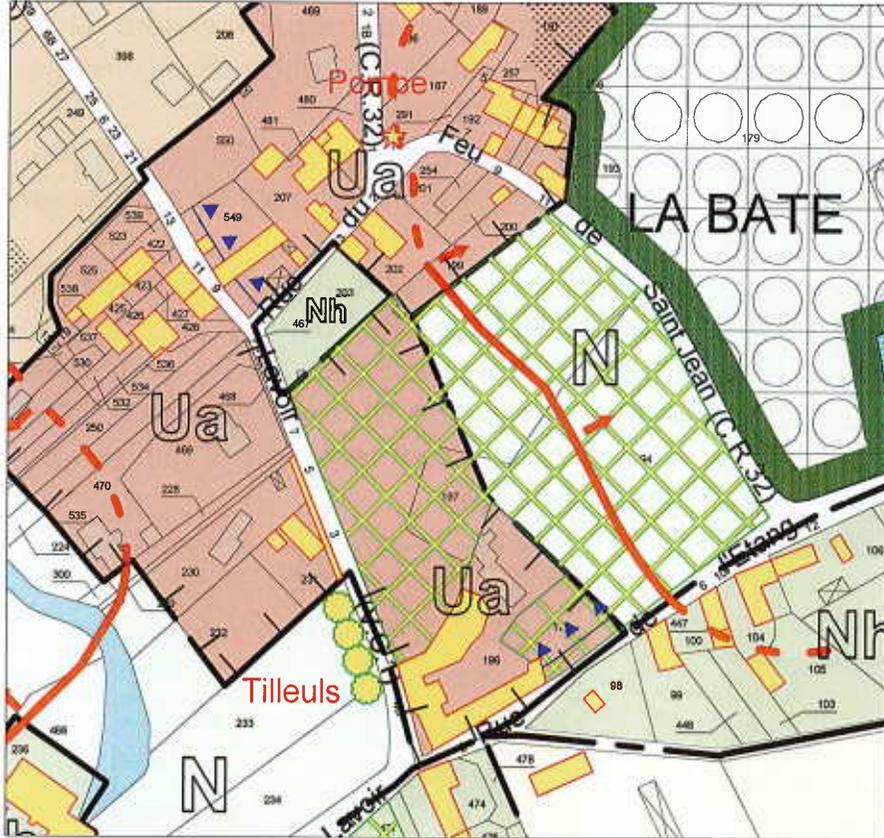
- Délimitation d'un nouveau secteur d'**OAP** précisé dans les pages suivantes
- Ajout de l'**emplacement réservé n°5** le long des parcelles 252, 250 et 257 destiné à l'élargissement de la voirie
- Ajout d'une **règle de recul minimum (1 m)** afin de construire en retrait le mur menaçant de s'effondrer
- Le nord de la parcelle ZB 230 voisine d'un ancien terrain cultivé à protéger **passé en Uj**
- Le nord de la parcelle 250 et la parcelle 257 **passent en Uj** afin de préserver le verger
- La parcelle 140 est maintenant concernée par le **secteur Ne** et complétée par l'ajout de l'**emplacement réservé n°9** afin de préserver le verger



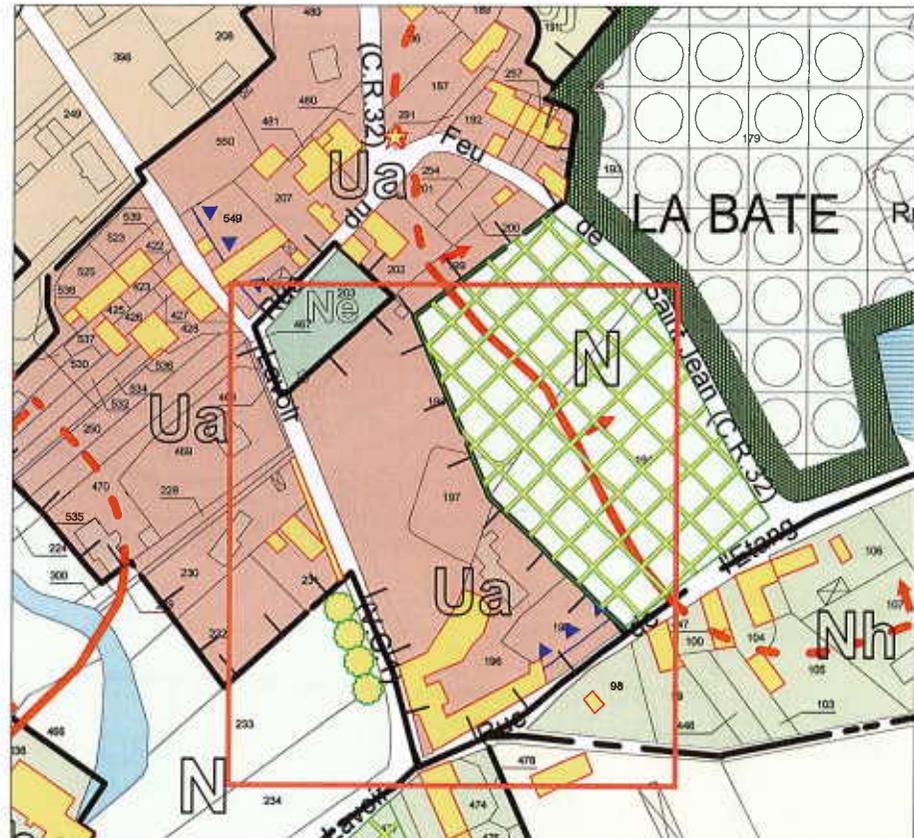
- Passage de A à **Ub et Uj** à l'ouest du hameau sur respectivement 600m² et 400m² environ pour permettre la construction d'une maison d'habitation

Dans le hameau de La Bête

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS RÉVISION

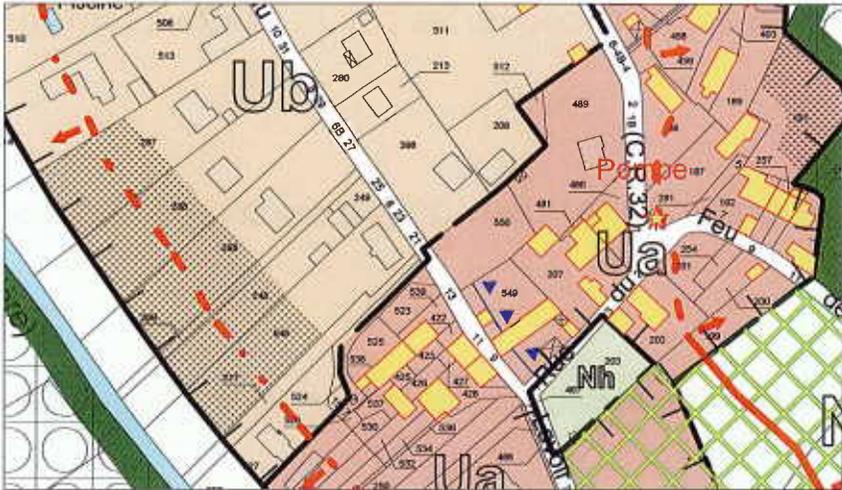


- Réduire sur environ 5 000 m² l'**ensemble paysager repéré** au titre de la loi paysage, soit la partie de la trame localisée en zone Ua ;

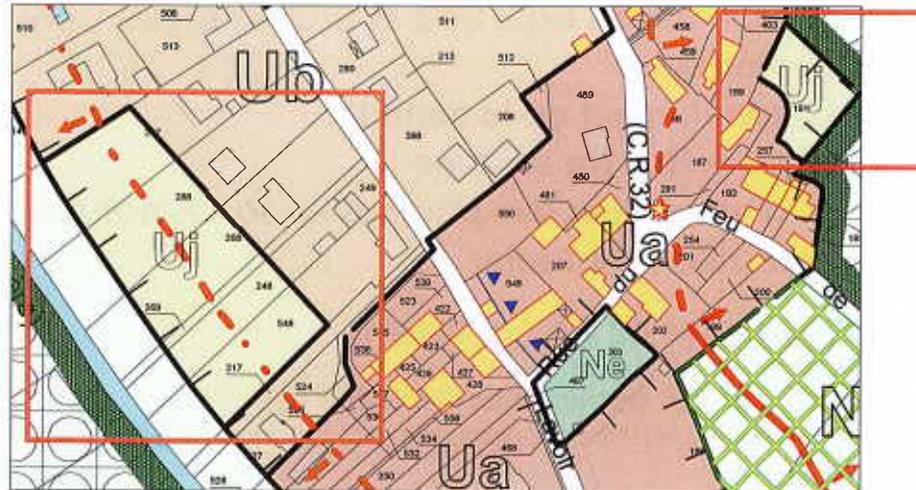
Sur l'ensemble du territoire

LA ZONE Uj

ZONAGE DU PLU ACTUEL

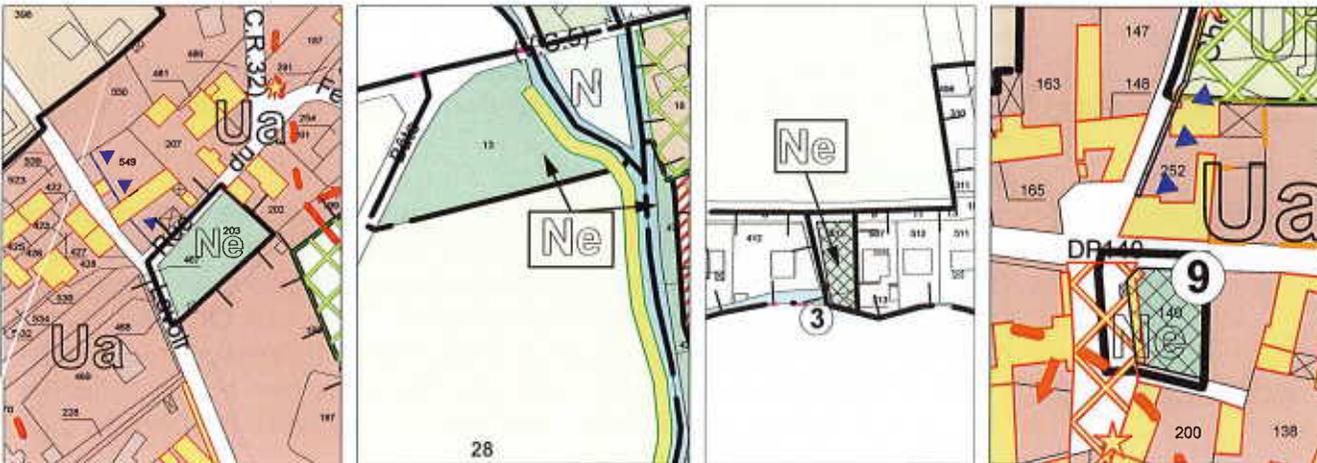


ZONAGE DU PLU APRÈS RÉVISION



- Suppression de la trame « Terrain cultivé à protéger » au profit d'une nouvelle **zone Uj** pour des raisons d'adaptation au contexte législatif. La zone Uj reprendra dans le cas présent, exactement les mêmes règles édictées au PLU en vigueur concernant les «Terrains Cultivés à Protéger».

LA ZONE Ne



La **zone Ne** vient rectifier des « incohérence de zonage » sur des parcelles communales ou vouées à le devenir dans les hameaux de La Bête, du Petit-Plessis et du Bouc-Etourdi. Dans le centre du hameau de La Bête, le terrain enherbé faisant aujourd'hui office de parking était en zone Nh « La création d'un secteur Ne a pour objectif d'offrir une fonction et/ou un usage à des secteurs communaux sans pour autant porter atteinte au caractère naturel et aux enjeux environnementaux de ces derniers.

2/LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

Les ajustements du règlement écrit ont consisté à :

- Correction de forme : mise à jour des articles de l'ancien Code de l'Urbanisme
- **Suppression** aux articles Ua2, Ub2 et Uh2 les règles concernant les zones recouvertes par la **trame « terrains cultivés à protéger »** ;
- En remplacement, **ajout de la zone Uj**.
- Ajout du **sous-secteur Ne** en zone N
- Autorisation **d'aménager des piscines** en zones naturelles (N) et agricoles (A) de manière encadrée à proximité des habitations existantes.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT DE LA ZONE Uj

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uj

Il s'agit d'une zone urbaine destinée principalement aux jardins et cœurs d'îlot.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Dans toute la zone : les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Article Uj 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Les constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux figurant à l'article Uj 2 sont interdits.

Article Uj 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont seuls autorisés :

- les abris de jardin, les garages et les serres à condition que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 40 m² ;
- les piscines si elles ne sont pas couvertes.

Article Uj 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article Uj 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT

Article Uj 5 Supprimé

Article Uj 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m..

Article Uj 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Toute construction -à l'exception des piscines- est interdite dans une bande de 5 m de largeur à compter des limites séparatives mitoyennes des zones agricole et naturelle.

Article Uj 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uj 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions -à l'exception des piscines- est limitée à 40 m² réalisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Article Uj 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant travaux au faitage ne dépassera pas 5 m

Serres : leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au faitage

ne dépassera pas 3 m.

Article Uj 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les prescriptions sont identiques à celles de l'article Ua 11.

Article Uj 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Uj 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article Uj 14 Supprimé

Article Uj 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Uj 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ECRIT DE LA ZONE N

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux espaces naturels de la commune.

Une partie de la zone est concernée par le risque inondation (ainsi que cela figure aux annexes du Plu).

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5 III 2°)...

Rappel : dans les périmètres des monuments historiques et dans les sites inscrits, des dispositions particulières pourront être imposées selon l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le secteur Ne correspond à des équipements collectifs en zone naturelle.

[...]

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont seuls admis dans la zone N :

- 1 les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière, au tourisme forestier (randonnées, découverte de la nature), aux activités cynégétiques et halieutiques sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale et qu'il ne s'agisse pas d'habitation.
- 2 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics - à l'exception des antennes relais et de radiotéléphonie mobile quelle que soit leur hauteur - 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.

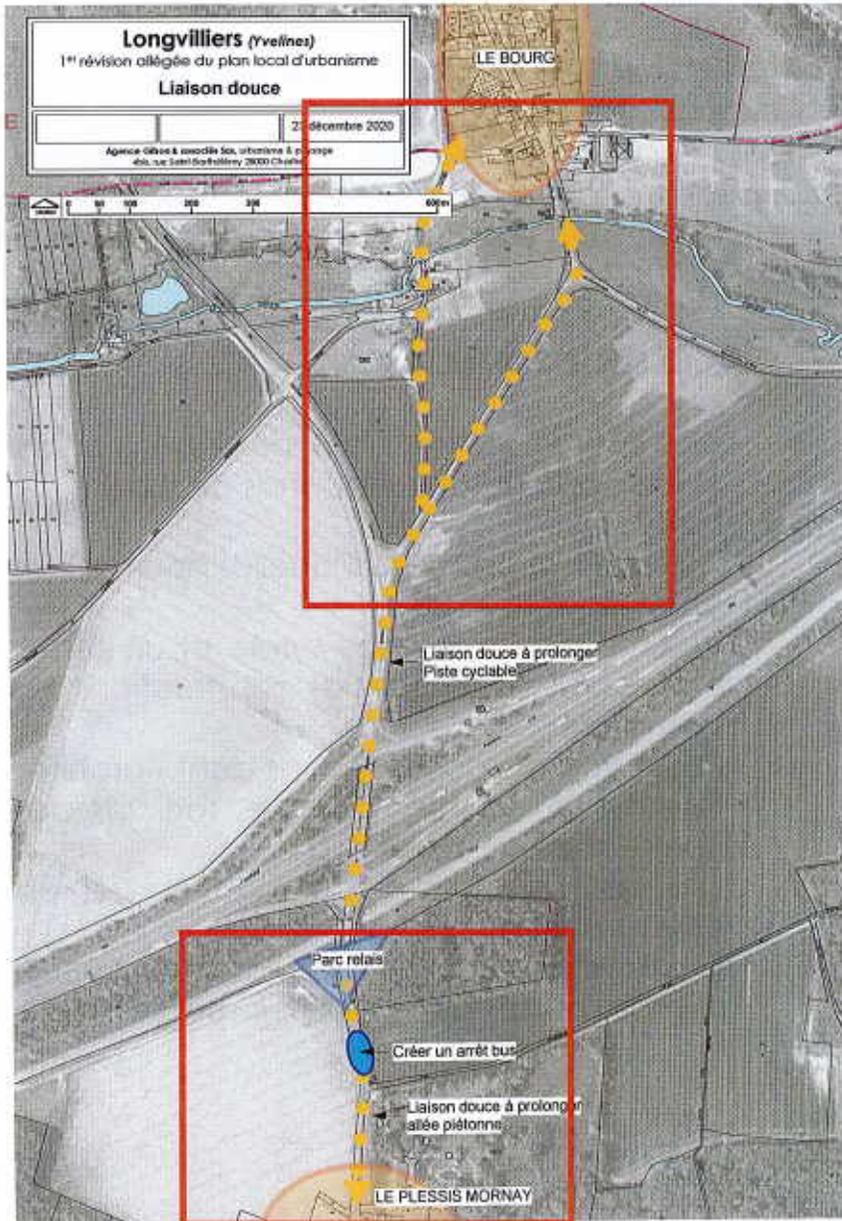
- 3 Les abris pour animaux à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 5 000 m² et à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 m² et qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.
- 4 Les bassins des piscines sont autorisés dans la limite d'emprise au sol de 100 m² maximum et à condition d'être situés au plus ou égal à 50 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale. Dans les secteurs compris en Zones d'intérêt écologique à conforter figurant au plan des contraintes, les bassins des piscines sont autorisés dans la limite d'emprise au sol de 50 m² maximum et à condition d'être situés au plus ou égal à 30 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale.
- 5 Les systèmes d'assainissement autonomes.
- 6 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, à l'activité agricole, à l'activité forestière ou s'ils sont d'intérêt collectif.

Sont seules admises dans le secteur Ne les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1. Les travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés à des équipements collectifs tels cimetière, station d'épuration, espaces verts urbains ou non... ;**
- 2. Les constructions si elles sont destinées à la pratique collective du sport et si leur emprise au sol n'excède pas 150 m² ;**
- 3. Les aires de stationnement si au moins la moitié de leur superficie est réalisée en matériau perméable ;**
- 4. Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

3/ LES ÉVOLUTIONS DES OAP

2 – Trames verte et bleue, liaisons douces (mise à jour)



- Prolongement des liaisons douces à créer entre :
 - Le parc relais et le Plessis Mornay
 - Le parc relais et le bourg de Longvilliers

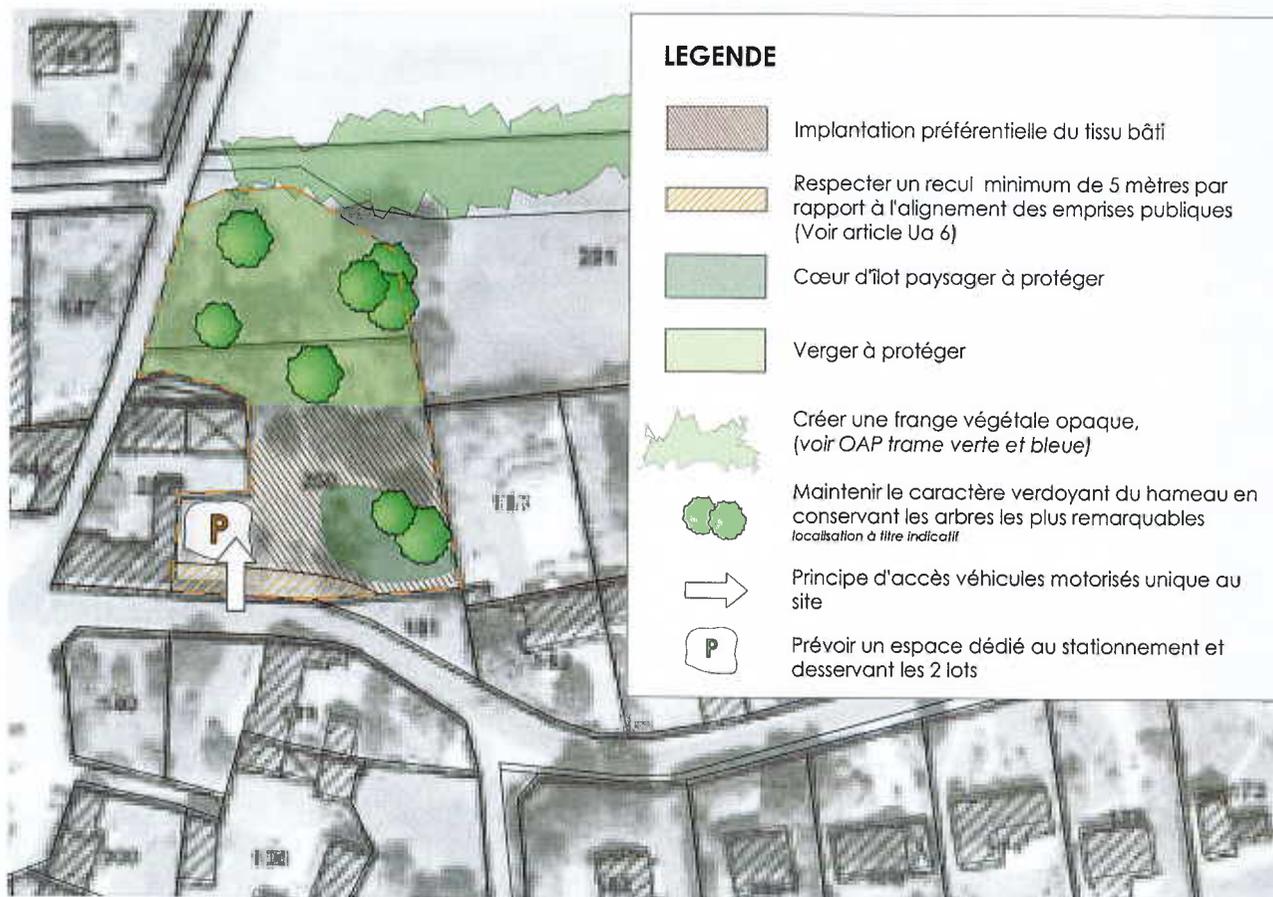
Il s'agit de prendre en compte des aménagements certains à venir.

3 – Le Petit Plessis (OAP créée)

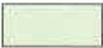


LES OBJECTIFS SONT :

- Préserver le paysage qualitatif et l'identité du hameau du Petit Plessis ;
- Préserver l'aspect rural ;
- Assurer la qualité de l'entrée du hameau, ne pas en banaliser l'image ;
- Préserver la richesse écologique du verger ;
- Garantir la maintien des cœurs d'îlots et des espaces de respiration ;
- Permettre l'aménagement des dents creuses et l'intensification du tissu tout en garantissant la qualité et la bonne intégration des futures constructions.



LEGENDE

-  Implantation préférentielle du tissu bâti
-  Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques (Voir article Ua 6)
-  Cœur d'îlot paysager à protéger
-  Verger à protéger
-  Créer une frange végétale opaque, (voir OAP trame verte et bleue)
-  Maintenir le caractère verdoyant du hameau en conservant les arbres les plus remarquables (localisation à titre indicatif)
-  Principe d'accès véhicules motorisés unique au site
-  Prévoir un espace dédié au stationnement et desservant les 2 lots

QUID DES ORIENTATIONS ?

- Une implantation du bâti destinée à préserver le cadre rural et les fonds de jardins existants ;
- Au total 2 maisons individuelles pourront être aménagées ;
- Volume de cohérence rurale et un aspect extérieur traditionnel des constructions sera demandé ;
- Possibilités de constructions dont l'architecture est plus contemporaine, toujours dans une recherche de qualité ;
- Une gestion du stationnement sur les emprises privées ;
- Préservation des fonds de jardin, du verger au nord et des arbres les plus remarquables.

EN RÉSUMÉ

Les évolutions réglementaires de la 1^{ère} révision allégée sont les suivantes :

- Mises à jour de forme de certains n° d'articles (L.151-19 et L.151-23 notamment)
- Suppression de la trame terrain cultivé à protéger (TCP) dans les zones concernées
- Création de la zone Uj
- Création du secteur Ne en zone N
- Mise à jour des articles 2 des zones A et N

Les évolutions du zonage sont les suivantes :

- Ajout des emplacements réservés 5, 6, 7, 8, 9 et 10 ;
- Passage en Ue d'une partie des parcelles 21 et 23 du bourg ;
- Passage en Ne d'une partie des parcelles 22 et 85 du bourg ;
- Passage en Ne des parcelles (totalité ou partie) 203, 13, 47, 42, 49, 45 de La Bête, 312 du Bouc-Etourdi et 140 du Petit-Plessis ;
- Passage en Ub et Uj d'une partie de la parcelle 159 au Petit Plessis ;
- Réduction d'une trame L151-23 en zone urbaine sur le hameau de La Bête ;
- Remplacement de la trame « terrain cultivé à protéger » par la zone Uj « secteur de fonds de jardins en zone urbaine » ;
- Création d'une OAP au Petits Plessis

Les évolutions des OAP sont les suivantes :

- Mise à jour de l'OAP n°2
- Création de l'OAP n°3



LA SUITE

L'enquête publique devrait se dérouler aux alentours de l'été 2021.

Restez informés via le site internet
longvilliers-yvelines.fr
ou directement en mairie.