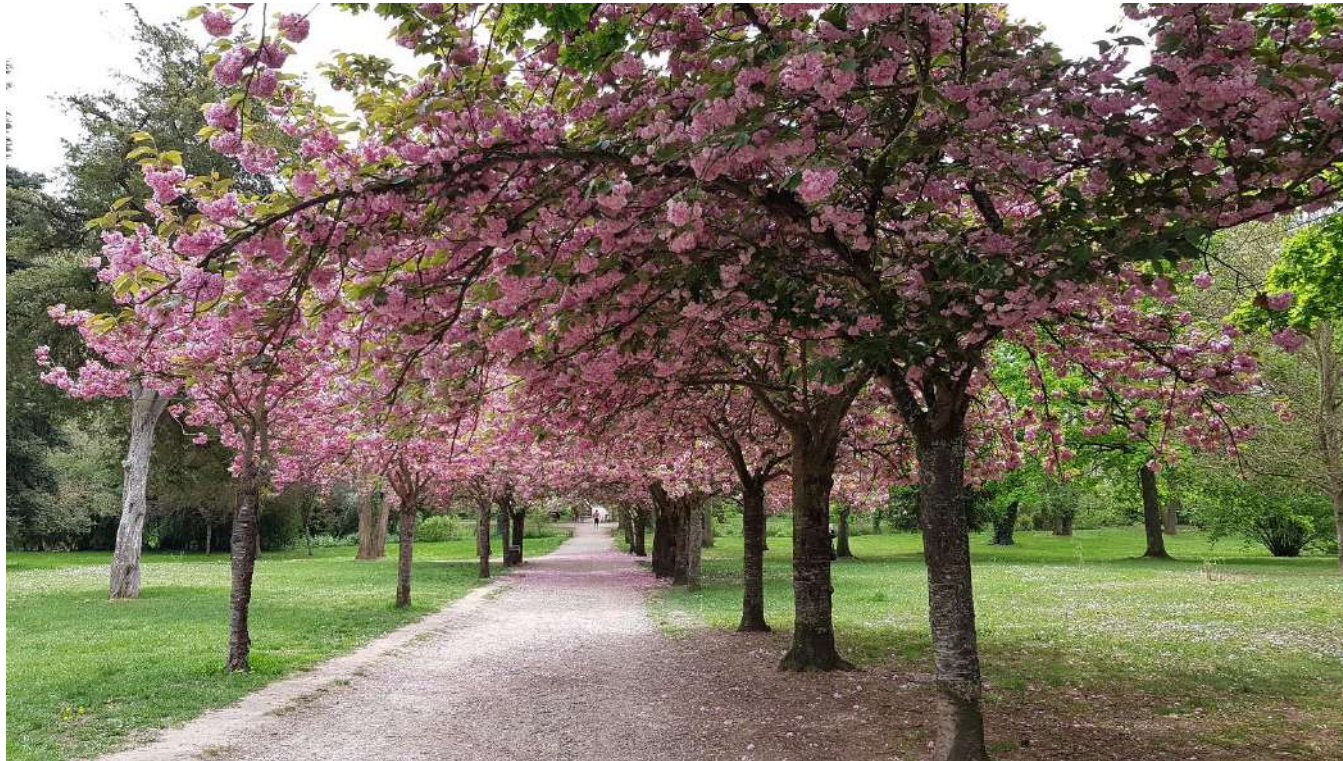


PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°2



1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation : Conseil Municipal du 07 octobre 2021

Sommaire

Sommaire	02
Introduction	03
Choix de la procédure	04
Présentation et justification des modifications	05
A - Les modifications aux articles 7 du règlement	05 - 07
B - Les modifications aux articles 10 du règlement	08
C - Les modifications aux articles 11 du règlement	09 - 29
D – Les modifications aux annexes du règlement	30 – 31
Plan de repérage et de zonage du PLU en vigueur	32

1-Introduction

La commune de Saint-Germain-Lès-Arpajon dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 29 septembre 2016 et modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet le 26 janvier 2017, puis modifié par délibération du 6 décembre 2018.

Cette modification n°1, de droit commun soumise à enquête publique portait sur la modification de l'OAP n°1, le règlement et la correction d'erreurs matérielles.

Après quatre années d'application du règlement, la commune souhaite faire évoluer son règlement et procéder à quelques modifications de celui-ci, dont l'application est rendue difficile. En effet, certains articles peuvent être sujets à interprétation.

La présente modification a pour principal objet l'ajustement du document d'urbanisme réglementaire de la commune, de manière à permettre une meilleure lisibilité et application de celui-ci.

1- Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de l'article L.153-45 que le choix de la modification a été retenu. L'article L.153-31 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 ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification (article L.153-36 à 48 du CU) ° :

Soit de droit commun en application des dispositions de l'article L 153-41,

Soit simplifiée en application de l'article L.153-45 à 48, lorsque la commune envisage de modifier le règlement et que ces modifications n'entraînent pas (suivant l'article L 153.41 du CU) :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Ces conditions sont respectées par la présente modification simplifiée. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

A - Article 7 des zones UCV1 - UCV2, UR1, UR2, UR3 et UR4 relatif à L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
<p>7-2-1. Les constructions annexes</p> <p>Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.</p> <p>Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol <u>peuvent</u> être implantées sur une seule des limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2.50 mètres.</p>	<p>7-2-1. Les constructions annexes</p> <p>Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.</p> <p>Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol <u>doivent</u> être implantées sur une seule des limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2.50 mètres.</p>

Justification : Le terme employé relatif à l'implantation des constructions des annexes de plus de 10 m² sur le terrain (« pouvoir » à la place de « devoir »), était source d'interprétations différentes sur les possibilités d'implanter ces bâtiments sur le terrain, augmentant les possibilités de construire sur plusieurs limites séparatives, allant à l'encontre de la cohérence urbaine recherchée et pouvant impacter les cœurs d'îlots destinés à être davantage végétalisés qu'urbanisés.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

A. Article 7 de la zone 1AUH, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe)	En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (Annexés au règlement)

Justification : L'article 7 stipule que les cahiers des prescriptions architecturales sont annexés, or celui-ci a été omis. Il convient donc de rétablir cette omission et d'annexer les deux cahiers des prescriptions architecturales dûment approuvés au règlement du PLU.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

A - Article 7 de la zone UR4, relatif à L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
<p>7-1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7-1-1 Dans une bande de 25 mètres mesurée parallèlement aux linéaires des limites entre les parcelles privées et les voies ou emprises publiques, les constructions pourront être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait.</p>	<p>7-1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7-1-1 Dans une bande de 25 mètres mesurée parallèlement aux linéaires des limites entre les parcelles privées et les voies ou emprises publiques, les constructions devront être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait.</p>

Justification : Le terme employé sur l'implantation des constructions principales (« pouvoir » à la place de « devoir »), était source d'interprétations différentes sur les possibilités d'implanter les bâtiments sur le terrain, augmentant le risque de demandes de construction en fond de parcelle, allant à l'encontre de la cohérence urbaine recherchée dans cette zone, laquelle recommande de préserver la nature en ville, de limiter l'imperméabilisation des sols et de manière plus globale, de préserver la qualité du cadre de vie. Aussi, la notion de nécessité : « devront » à la place de « pourront » a été ajoutée.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

B - Article 10 de toutes les zones relatives à la hauteur des constructions, à l'exception des zones 1AUH et 2AUI

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	AJOUT AU REGLEMENT
<p>(chaque zone a sa rédaction spécifique sur la hauteur autorisée qui reste inchangée à l'exception de ce qui sera ajouté au cadre suivant →</p>	<p>Il est ajouté aux articles 10 suivant la rédaction déjà existante :</p> <p><i>« La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder :... »</i></p> <p><i>(Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) ».</i></p>

Justification : Dans le calcul de la hauteur, un point de référence devait être apporté. Aussi, la notion de « Terrain Naturel » **moyen** a été ajoutée. Il doit être également précisé que le point de référence du niveau du rez-de-chaussée créé doit se faire au niveau du Terrain Naturel **existant**.

Il doit être également renvoyé à l'**annexe du règlement pour la définition et le calcul** du « Terrain Naturel moyen » afin de définir un point de référence pour les terrains concernés par une déclivité. ~~dans tous les cas et non seulement pour les terrains en pente~~

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

C - Article 11 des zones UCV1 - UCV2 relatif aux clôtures

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
<p>11-4-1. Les clôtures</p> <p>Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. ▪ En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse. ▪ La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. ▪ Les clôtures doivent être composées : <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, - d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage, à l'exclusion de tous matériaux synthétique. La hauteur de la haie végétale ne doit pas dépasser 2 mètres. <p>Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire</p>	<p>11-4- Les clôtures</p> <p>Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.</p> <p>Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Elément de pilier inclus) devront être constituées exclusivement, au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'un mur plein toute hauteur, réalisé en maçonnerie enduite, • d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit : <ul style="list-style-type: none"> - d'une grille, ou - d'un barreaudage de qualité, éventuellement doublé d'une haie végétale. <p>Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.</p> <p><u>Exceptions :</u></p> <p>Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l'alignement des rues suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rue de Chanteloup, - Rue René Dècle, - Route de Leuville, - Route de Corbeil. <p>« Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires ».</p>

strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4-2. Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

~~Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois.~~

~~Les palissades en bois sont acceptées sur les limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives.~~

Les palissades en bois ou en matériaux composite teintés dans la masse sont acceptées uniquement sur les limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 m.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative.

Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

11-4-2. Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Justification :

Afin de faciliter la lecture du paragraphe sur les clôtures et dans un souci de clarté, leurs prescriptions ont fait l'objet de réajustements (sauts de lignes, titres modifiés).

Les propriétés situées en milieu urbain sont peu concernées par le passage et la circulation des animaux. Seuls les terrains situés à l'orée des espaces naturels, agricoles, boisés ou de la vallée de l'Orge, doivent permettre le passage de la petite faune.

Afin de répondre à un besoin d'intimité dans l'espace privé, ont été ajoutées les possibilités d'édifier des murs pleins toute hauteur jusqu'à 2 mètres, et de réaliser un élément simplement ajouré au lieu de « largement » ajouré, comme le règlement le précisait.

Dans un souci de garantir un traitement qualitatif des clôtures, a été ajouté au terme « barreaudage », la notion « de qualité ».

Les panneaux en béton ne pourront être envisagés qu'en limite séparative.

La hauteur des clôtures a été relevé à 2 mètres maximum (Elément de pilier inclus) afin de répondre à une demande.

Sur les axes les plus empruntés et sur les entrées de ville, les murs pleins toute hauteur seront interdits, et ce afin d'éviter l'effet « couloir » induit par leur multiplication au sein d'une même rue, rendant l'espace public plus rigide et froid.

L'utilisation de certains matériaux composant les brises-vues, tels que le PVC ou le bois non traité, se détériorent vite et sont susceptibles de dégrader le paysage visuel des rues. Aussi, il apparaît nécessaire de l'interdire dans le règlement. Seules les palissades en bois, ou **en matériaux composite seront acceptées en limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives.**

Il est ajouté la disposition relative aux opérations d'ensemble (lotissement ...), afin de rester en cohérence avec les autres zones et afin d'autoriser des clôtures conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

C - Article 11 des zones - UR1 - UR2

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
<p>11-4. Les clôtures <u>et les portails</u></p> <p>11-4-1. Les clôtures</p> <p>Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.</p> <p>✦ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. ✦ En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.</p> <p>✦ La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre et 2 mètres exceptionnellement en limites séparatives pour des raisons de sécurité (bordure de voie ferrée ou proximité d'un bassin).</p> <p>✦ Les clôtures doivent être composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux 	<p>11-4. Les clôtures <u>et les portails</u></p> <p>11-4-1. Les clôtures</p> <p>Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation <u>des petits animaux pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC, et de la vallée de l'Orge.</u></p> <p>Les clôtures dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Elément de pilier inclus) devront être constituées exclusivement, au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'un mur plein toute hauteur de 2 mètres maximum (Elément de pilier inclus), réalisé en maçonnerie enduite ; • d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit : <ul style="list-style-type: none"> - d'une grille, ou - d'un barreaudage de qualité, éventuellement doublé d'une haie végétale. • d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale. <p>Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.</p>

synthétiques. La hauteur de la haie végétale ne doit pas dépasser 2 mètres.

- Soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale pouvant aller jusqu'à 1,80 mètre

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

✦ Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène ou harmonieuse.

11-4-2. Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Exceptions :

Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l'alignement des rues suivantes :

- Rue René Dècle,
- Route de Leuville,
- Route d'Aulnay,
- Route de Corbeil,
- Rue des Folies.

« Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires ».

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois.

Les palissades en bois ou en matériaux composite teints dans la masse sont acceptées uniquement sur les limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 m.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative. Les panneaux devront être enduits ou teints dans la masse.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Justification :

Afin de faciliter la lecture du paragraphe sur les clôtures et dans un souci de clarté, leurs prescriptions ont fait l'objet de réajustements (sauts de lignes, titres modifiés).

Les propriétés situées en milieu urbain sont peu concernées par le passage et la circulation des animaux. Seuls les terrains situés à l'orée des espaces naturels agricoles, d'un Espace boisé, ou de la vallée de l'Orge doivent permettre le passage de la petite faune.

Afin de répondre à un besoin d'intimité dans l'espace privé, ont été ajoutées les possibilités d'édifier des murs pleins toute hauteur, d'une hauteur maximale de 2 mètres, de réaliser un élément simplement ajouré au lieu de « largement » ajouré, comme le règlement le précisait.

Dans le souci de garantir un traitement qualitatif des clôtures, a été ajouté au terme « barreaudage », la notion « de qualité ».

La hauteur des clôtures a été relevé à 2 mètres maximum (Élément de pilier inclus) afin de répondre à la demande.

Les panneaux en béton ne pourront être envisagés qu'en limite séparative et être de qualité.

Sur les axes les plus empruntés et sur les entrées de ville, les murs pleins toute hauteur seront interdits, et ce afin d'éviter l'effet « couloir » induit par leur multiplication au sein d'une même rue, rendant l'espace public plus rigide et froid.

L'utilisation de certains matériaux composant les brises-vues, tels que le PVC ou le bois non traité, se détériorent vite et sont susceptibles de dégrader le paysage visuel des rues. Aussi, il apparaît nécessaire de l'interdire dans le règlement.

Seules les palissades en bois, ou **en matériaux composite seront acceptées en limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives.**

En outre, la locution « ou » dans le paragraphe relatif aux opérations d'ensemble, lequel dispose « les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène ou harmonieuse » a été remplacé par « et ».

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

C - Article 11 des zones UR 3 relatif aux clôtures

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
<p>11-4. Les clôtures et les portails</p> <p>11-4-1. Les clôtures</p> <p>Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✦ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. ▀ En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse. ✦ La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre et 2 mètres exceptionnellement en limites séparatives pour des raisons de sécurité (bordure de voie ferrée ou proximité d'un bassin). ✦ Les clôtures doivent être composées : <ul style="list-style-type: none"> ○ Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous 	<p>11-4. Les clôtures et les portails</p> <p>11-4-1. Les clôtures</p> <p>Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation <u>des petits animaux pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC, et de la vallée de l'Orge.</u></p> <p>Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Elément de pilier inclus), devront être constituées exclusivement, au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'un mur plein toute hauteur (Elément de pilier inclus), réalisé en maçonnerie enduite ; • d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit : <ul style="list-style-type: none"> - d'une grille, ou - d'un barreaudage de qualité éventuellement, doublé d'une haie végétale. • d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale. <p>Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.</p>

matériaux synthétiques. La hauteur de la haie végétale ne doit pas dépasser 2 mètres.

Soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale pouvant aller jusqu'à 1,80

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

- ✦ Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène ou harmonieuse.

ZAC des Folies :

Les clôtures **pourront** être constituées soit :

- ✦ D'un grillage d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- ✦ D'un muret d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un grillage, le tout d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Exceptions :

Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l'alignement des rues suivantes :

- Rue de Chanteloup
- Rue René Dècle,
- Route de Leuville,
- Route d'Aulnay,
- Route de Corbeil,
- Rue des Folies.
- Chemin du Bois des Fosses.

« Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires ».

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, ~~excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.~~

Les palissades en bois ou en matériaux composite teintés dans la masse sont acceptées uniquement sur les limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure 1,20 m.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétique devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative.

Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

ZAC des Folies :

Les clôtures **devront** être constituées soit :

- ✦ D'un grillage d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- ✦ D'un muret d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un grillage, le tout d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.

A l'achèvement des ZAC, soit à la suppression de celles-ci les clôtures sur rue pourront être surmontées d'un barreaudage ajouré de qualité et au choix des matériaux.

Les murs pleins sur rue ne sont pas autorisés.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Justification : Les propriétés situées en milieu urbain sont peu concernées par le passage et la circulation des animaux. Seuls les terrains situés à l'orée des espaces naturels agricoles, d'un espace boisé, ou de la vallée de l'Orge doivent permettre le passage de la petite faune.

Afin de répondre à un besoin d'intimité dans l'espace privé, ont été ajoutées les possibilités d'édifier des murs pleins toute hauteur, d'une hauteur maximale de 2 mètres, de réaliser un élément simplement ajouré au lieu de « largement » ajouré, comme le règlement le précisait.

Dans un souci de garantir un traitement qualitatif des clôtures, a été ajouté au terme « barreaudage », la notion « de qualité ». Les panneaux en béton ne pourront être envisagés qu'en limite séparative.

En outre, la locution « ou » dans le paragraphe relatif aux opérations d'ensemble, lequel dispose « les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène ou harmonieuse » a été remplacé par « et ».

La hauteur des clôtures a été relevé à 2 mètres maximum (Elément de pilier inclus) afin de répondre à une demande et a un besoin d'intimité dans l'espace privé.

Sur les axes les plus empruntés et sur les entrées de ville, afin d'éviter la construction de clôtures composées d'un mur plein toute hauteur, rendant l'espace public rigide et froid, et afin d'éviter l'effet « couloir » induit par leur multiplication au sein d'une même rue, les clôtures composées de murs pleins toute hauteur seront interdits.

L'utilisation de certains matériaux composant les brises-vues, tels que le PVC ou le bois non traité, se détériorent vite et sont susceptibles de dégrader le paysage visuel des rues. Aussi, il apparaît nécessaire de l'interdire dans le règlement. Seules les palissades en bois, ou **en matériaux composite seront acceptées en limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives.**

Le terme employé pour la composition des clôtures dans la Zac des Folies « pourront » à la place de « devront » était source d'interprétations différentes sur le traitement souhaité à cet endroit. Aussi, le terme « pourront » a été remplacé par « devront ».

Par ailleurs, il est précisé qu'à l'achèvement de la ZAC certaines dispositions du cahier des charges cesseront conformément au code de l'urbanisme (Art. L 311-6). Il sera alors possible de réaliser des clôtures plus diversifiées, pour répondre à la demande.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

C- ARTICLE 11 du règlement : ZONE UR 4

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
<p>11-7. Les clôtures et les portails</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.</p> <p><u>Les clôtures sur rue :</u></p> <ul style="list-style-type: none">✦ La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre et 2 mètres exceptionnellement en limites séparatives pour des raisons de sécurité (bordure de voie ferrée ou proximité d'un bassin).✦ Les clôtures doivent être composées :<ul style="list-style-type: none">○ Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux synthétiques. La hauteur de la haie végétale ne doit pas dépasser 2 mètres.○ Soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale pouvant aller jusqu'à 1,80 mètre <p>Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.</p> ✦ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. ▀ En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. <p>Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.</p>	<p>11-7. Les clôtures</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des petits animaux, pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC, et de la vallée de l'Orge.</p> <p>Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Elément de pilier inclus), devront être constituées exclusivement, au choix :</p> <ul style="list-style-type: none">• d'un mur plein toute hauteur (Elément de pilier inclus), réalisé en maçonnerie enduite ;• d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit :<ul style="list-style-type: none">- d'une grille, ou- d'un barreaudage de qualité éventuellement, doublé d'une haie végétale• d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale. Celle-ci ne devra pas excéder 2 mètres de hauteur. <p>Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.</p> <p><u>Exceptions :</u></p> <p>Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l'alignement des rues suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Rue de Chanteloup- Rue René Dècle,- Route de Leuville,- Route d'Aulnay,- Route de Corbeil,- Rue des Folies.- Chemin du Bois des Fosses.

- ✦ Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.

« Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires ».

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois. ~~ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.~~ Les palissades en bois ou en matériaux composite teintés dans la masse sont acceptées uniquement sur les limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétique devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Justification : Les propriétés situées en milieu urbain sont peu concernées par le passage et la circulation des animaux. Seuls les terrains situés à l'orée des espaces naturels, agricole, boisés ou de la vallée de l'Orge, doivent permettre le passage de la petite faune.

Afin de répondre à un besoin d'intimité dans l'espace privé, ont été ajoutées les possibilités d'édifier des murs pleins toute hauteur, d'une hauteur maximale de 2 mètres, de réaliser un élément simplement ajouré au lieu de « largement » ajouré, comme le règlement le précisait.

Dans un souci de garantir un traitement qualitatif des clôtures, a été ajouté au terme « barreaudage », la notion « de qualité ».

En outre, les clôtures constituées de panneaux béton dont l'esthétisme sera étudié, pourront être acceptées uniquement sur les limites séparatives.

Aussi, la prescription a été déplacée dans le paragraphe relatif aux clôtures sur les limites séparatives.

Enfin, sur les limites séparatives, les murs pleins édifiés devront également être enduits quel que soit le matériau utilisé.

La hauteur des clôtures a été relevé à 2 mètres maximum (Elément de pilier inclus) afin de répondre à une demande et à un besoin d'intimité dans l'espace privé.

Sur les axes les plus empruntés et sur les entrées de ville, afin d'éviter la construction de clôtures composées d'un mur plein toute hauteur, rendant l'espace public plus rigide et froid, et afin d'éviter l'effet « couloir » induit par leur multiplication au sein d'une même rue, les clôtures composées de murs pleins toute hauteur seront interdits.

L'utilisation de certains matériaux composant les brises-vues, tels que le PVC ou le bois non traité, se détériorent vite et sont susceptibles de dégrader le paysage visuel des rues. Aussi, il apparaît nécessaire de l'interdire dans le règlement ; Seules les palissades en bois, ou **en matériaux composite seront acceptées en limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives.**

Il est ajouté la disposition relative aux opérations d'ensemble (lotissement), afin de rester en cohérence avec les autres zones et afin d'autoriser des clôtures conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

C – Article 11 de zone UAE2 - 1AUH - 1AUI

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
<p>Les clôtures</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.</p>	<p>Les clôtures</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.</p> <p>« Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires ».</p>

Justification : Les propriétés situées en milieu urbain sont peu concernées par le passage et la circulation des animaux. Il est nécessaire néanmoins de privilégier des aménagements permettant le passage de la petite faune sans pour autant l'imposer. Seuls les terrains situés à l'orée des espaces naturels, agricoles, boisés ou de la vallée de l'Orge doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

C –Article 11 de zone 1AUR3

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
<p>11-4 Les clôtures et les portails 11-4-1 Les clôtures</p> <p>Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.</p> <p>L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétique devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse. ▪ La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. ▪ Les clôtures doivent être composées : <ul style="list-style-type: none"> o D’un ensemble constitué d’un muret maçonné d’une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d’un élément obligatoirement largement ajouré composé d’une grille, d’un grillage doublé ou non d’une haie végétale ou d’un barreaudage en bois ou métallique, à l’exclusion de tous matériaux synthétiques. La hauteur de la haie végétale ne doit pas dépasser 2 mètres. <p>Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1, 20 mètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l’exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès. 	<p>11-4 Les clôtures et les portails 11-4-1 Les clôtures</p> <p>Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques. assurant notamment le passage et la circulation des petits animaux. pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d’un EBC, et de la vallée de l’Orge.</p> <p>Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Elément de pilier inclus), devront être constituées exclusivement, au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d’un mur plein toute hauteur (Elément de pilier inclus), réalisé en maçonnerie enduite ; • d’un ensemble constitué d’un mur-bahut maçonné, d’une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d’un élément obligatoirement ajouré composé soit : <ul style="list-style-type: none"> - d’une grille, ou - d’un barreaudage de qualité éventuellement, doublé d’une haie végétale. • d’une grille ou d’un grillage éventuellement doublé d’une haie végétale. <p>Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.</p> <p><u>Exceptions :</u></p> <p>Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l’alignement des rues suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Route de Leuville, - Rue Suzanne Valadon - Chemin de la Grâce de Dieu - Rue du Bois Bourdon

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène ou harmonieuse.

11-4-2. Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

« Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires ».

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 m.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

11-4-2. Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Justification :

Afin de faciliter la lecture du paragraphe sur les clôtures et dans un souci de clarté, leurs prescriptions ont fait l'objet de réajustements (sauts de lignes, titres modifiés).

Les propriétés situées en milieu urbain sont peu concernées par le passage et la circulation des animaux. Seuls les terrains situés à l'orée des espaces naturels, agricoles, boisés ou de la Vallée de l'Orge, doivent permettre le passage de la petite faune.

Afin de répondre à un besoin d'intimité dans l'espace privé, ont été ajoutées les possibilités d'édifier des murs pleins toute hauteur, d'une hauteur maximale de 2 mètres, de réaliser un élément simplement ajouré au lieu de « largement » ajouré, comme le règlement le précisait.

Dans un souci de garantir un traitement qualitatif des clôtures, a été ajouté au terme « barreaudage », la notion « de qualité ».

Les panneaux en béton ne pourront être envisagés qu'en limite séparative.

La hauteur des clôtures a été relevé à 2 mètres maximum (Élément de pilier inclus) afin de répondre à un besoin d'intimité dans l'espace privé.

Sur les axes les plus empruntés et sur les entrées de ville, afin d'éviter la construction de clôtures composées d'un mur plein toute hauteur, rendant l'espace public plus rigide et froid, et afin d'éviter l'effet « couloir » induit par leur multiplication au sein d'une même rue, les clôtures composées de murs pleins toute hauteur seront interdits.

L'utilisation de certains matériaux composant les brises-vues, tels que le PVC ou le bois non traité, se détériorent vite et sont susceptibles de dégrader le paysage visuel des rues. Aussi, il apparaît nécessaire de l'interdire dans le règlement. Les palissades en bois sur les limites séparatives sont toutefois autorisées.

En outre, la locution « ou » dans le paragraphe relatif aux opérations d'ensemble, lequel dispose « les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène ou harmonieuse » a été remplacé par « et ».

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

C - Article 11 de zone 1AUI relatif aux clôtures

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
<p>11-3. Les clôtures</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.</p> <p>La hauteur ne dépassera pas 2 mètres.</p> <p>Les clôtures dans la marge de recul par rapport à la RN20 sont interdites.</p> <p>Les clôtures pleines sont interdites. Par contre, ponctuellement à la hauteur du portail d'accès sont autorisés les murets d'une hauteur maximale de 2 mètres à condition que leur longueur n'excède pas 2 mètres.</p> <p>Les portails seront métalliques et leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m. Hauteur proportionnée à celle de la clôture.</p>	<p>11-3. Les clôtures</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.</p> <p>« Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires ».</p> <p>La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Les clôtures dans la marge de recul par rapport à la RN20 sont interdites.</p> <p>Les clôtures pleines sont interdites.</p> <p>Par contre, ponctuellement à la hauteur du portail d'accès sont autorisés les murets d'une hauteur maximale de 2 mètres à condition que leur longueur n'excède pas 2 mètres.</p> <p>Les portails seront métalliques et leur hauteur ne devra pas excéder 2 m. et proportionnée à celle de la clôture.</p> <p>Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.</p> <p>Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène <u>et</u> harmonieuse.</p>

11-3-2 – Dispositions applicables à la zone 1AU1a et 1AU1b (en plus des dispositions ci-dessus)

Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 2 mètres maximum. Elles devront obligatoirement être enduites des deux côtés.

En bordure de la RN20, soit en limite de la zone **non aedificandi** (NA), les murs devront être doublés d'une haie végétale

Justification : Les propriétés situées en milieu urbain, notamment en zone d'activités sont peu concernées par le passage et la circulation des petits animaux. **Néanmoins, doit être privilégiées les clôtures permettant le passage de la petite faune sans pour autant l'imposer.** Seuls les terrains situés à l'orée des espaces naturels, agricoles, boisés ou de la Vallée de l'Orge, doivent **obligatoirement** permettre le passage de la petite faune.

L'utilisation de certains matériaux composant les brises-vues, tels que le PVC ou le bois, se détériorent vite et sont susceptibles de dégrader le paysage visuel des rues. Aussi, il apparaît nécessaire de l'interdire dans le règlement ; les palissades en bois sur les limites séparatives sont toutefois autorisées.

Il est ajouté la disposition relative aux opérations d'ensemble (lotissement ...), afin de rester en cohérence avec les autres zones et afin d'autoriser des clôtures conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

Dans les secteurs 1AU1a et 1AU1b il est autorisé des murs pleins pour répondre à un besoin spécifique à la zone des artisans, comportant de l'activité et du logement.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

C- Article 11 de zone 1AUH

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
<p><u>ZAC des Folies :</u></p> <p>Les clôtures pourront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✦ D'un grillage d'une hauteur de 1,80 mètre maximum. ✦ D'un muret d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un grillage, le tout d'une hauteur de 1,80 mètre maximum. <p>Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.</p>	<p><u>ZAC des Folies :</u></p> <p>Les clôtures sur rue devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✦ D'un grillage d'une hauteur de 1,80 mètre maximum. ✦ D'un muret d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un grillage, le tout d'une hauteur de 1,80 mètre maximum. <p>Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.</p> <p><i>A l'achèvement des ZAC, soit à la suppression de celles-ci les clôtures sur rue pourront être surmontées d'un barreaudage ajouré de qualité et au choix des matériaux.</i></p> <p><i>Les murs pleins sur rue ne sont pas autorisés.</i></p>

Justification : le terme employé pour la composition des clôtures dans la Zac des Folies « pourront » à la place de « devront » était source d'interprétations différentes sur le traitement souhaité à cet endroit. Aussi, le terme « pourront_ » a été remplacé par « devront ».

Par ailleurs, il est précisé qu'à l'achèvement des ZAC certaines dispositions du cahier des charges cesseront conformément au code de l'urbanisme (Art. L 311-6). Il sera alors possible de réaliser des clôtures plus diversifiées conformément à la demande.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

C- Article 11 des zones UAE - 1AUH - N et A

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	AJOUT AU REGLEMENT
Les clôtures...	<p>Les clôtures....</p> <p><i>Il est ajouté un paragraphe sur la nature des clôtures en plus des dispositions déjà édictées</i></p> <p>Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.</p> <p><i>Il est ajouté uniquement sur les zones 1AUH et UAE</i></p> <p>Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène <u>et harmonieuse</u>.</p>

Justification :

L'utilisation de certains matériaux composant les brises-vues, tels que le PVC ou le bois non traité, se détériorent vite et sont susceptibles de dégrader le paysage visuel des rues. Aussi, il apparaît nécessaire de l'interdire dans le règlement. Les palissades en bois sur les limites séparatives sont toutefois autorisées.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé), les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

D - Annexes du règlement : définition

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
<p><u>Définition des vues directes :</u></p> <p>Ouvertures créant des vues : Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement les fenêtres, les portes fenêtres, les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs.</p> <p>Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,80 m du terrain naturel, les ouvertures, les ouvertures de toit, dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher si c'est au rez-de-chaussée et à plus de 1,90 mètres du plancher pour les étages supérieurs, les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides, - les pavés de verre. 	<p><u>Définition des vues directes :</u></p> <p>Ouvertures créant des vues : Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres, les portes fenêtres, - les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée - Les ouvertures en toiture dont l'allège est placée à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs. - les balcons, les loggias(1), - les terrasses de plus de 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel. <p>Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,80 m du terrain naturel, - les portes pleines, - les châssis fixes équipés de verres non transparents, - les pavés de verre.

<p><u>Définition des annexes :</u></p> <p>Annexe : Est considérée comme une annexe, un local secondaire dont la hauteur n'excède pas 4 mètres : garage, abri de jardin, ...</p>	<p><u>Définition des annexes :</u></p> <p>Annexe : Est considérée comme une annexe, un local secondaire dont la hauteur n'excède pas 4 mètres : garage, abri de jardin, ..., non attenant (2) à la construction principale.</p>
<p><u>Définition de la hauteur des constructions</u></p>	<p>Il est ajouté à la définition des hauteurs des constructions :</p> <p>Il sera privilégié le calcul du terrain moyen en cotes NGF avec une obligation pour toutes nouvelles constructions.</p> <p><u>Calcul TN moyen</u> = addition des cotes NGF de tous les côtés de la construction divisés par le nombre de côtés de celle-ci (cf. croquis).</p>

JUSTIFICATION :

- (1) Les balcons, les loggias et les terrasses de plus de 0,60 m créent des vues. Aussi, la définition des vues directes devait le préciser.
- (2) Les annexes ne sont pas des extensions de construction existante. Aussi, la précision du caractère « non attenant » devait être ajoutée.
- (3) La définition de la hauteur des constructions nécessite des précisions quant à la référence du terrain naturel (en cote NGF) et au calcul du terrain naturel moyen.