

# PLU de la commune de Bullion

## Modification simplifiée du règlement écrit

### Note de présentation

#### Préambule

La commune de Bullion, 1 984 habitants, se situe dans le département des Yvelines à environ 60 km de Paris. Elle appartenait à la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yvelines depuis 1<sup>er</sup> juillet 2012, qui s'est transformée en Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

La commune se situe au sud du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse. D'une superficie de 2 090 hectares, la commune est composée essentiellement de forêt (61%) et de terre agricole (31%).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bullion a été approuvé le 13 mars 2018 par délibération du conseil municipal n°20180313/8.

**L'un des principaux effets du PLU par rapport au Plan d'Occupation des Sols (POS) de 2001 est le renforcement des possibilités de densification en zones U.**

En effet, conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové, dite loi ALUR, **il n'existe pas de surfaces minimales de terrain constructible et de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans le PLU.**

Par ailleurs, **par rapport au POS, le PLU n'a pas ouvert à l'urbanisation de nouveaux secteurs.** Les secteurs effectivement constructibles du PLU de 2018 sont même en retrait de ceux du POS de 2001, en raison notamment de la prise en compte :

- Du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, adopté par délibération du Conseil Régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, qui impose une bande de protection de 50m en lisière des massifs boisés de plus de 100ha imposée par le SDRIF. Bullion compte un linéaire de 8km concerné par cette bande de 50m en zones U.
- De la charte et du plan de parc du PNR 2011-2023, adoptés par décret n°2011-1430 du 3 novembre 2011, qui identifient de grands ensembles forestiers et agricoles à préserver pour leur caractère écologique et paysager. Le rapport de présentation du PLU le précise : « Le parc identifie [...] des secteurs de densification des tissus urbains existants tout en veillant à ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs naturels et agricoles. L'objectif est de conduire un urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification. Il s'agit en d'autres termes que les projets nouveaux d'urbanisation, s'il y en a, soient réalisés à l'intérieur des emprises urbaines existantes et non pas en extension. »

**Concrètement, les lots à bâtir sont désormais presque exclusivement créés en fonds de parcelles, par division de terrains bâtis, les constructions restant relativement groupées vers la route car « tassées » par la bande des 50m.**

Depuis 2018, année d'approbation du PLU, il a été déposé 5 permis d'aménager (pour une moyenne annuelle de 1 ou 2 les années précédentes) pour 13 lots à bâtir, ce qui est significatif à l'échelle de la commune.

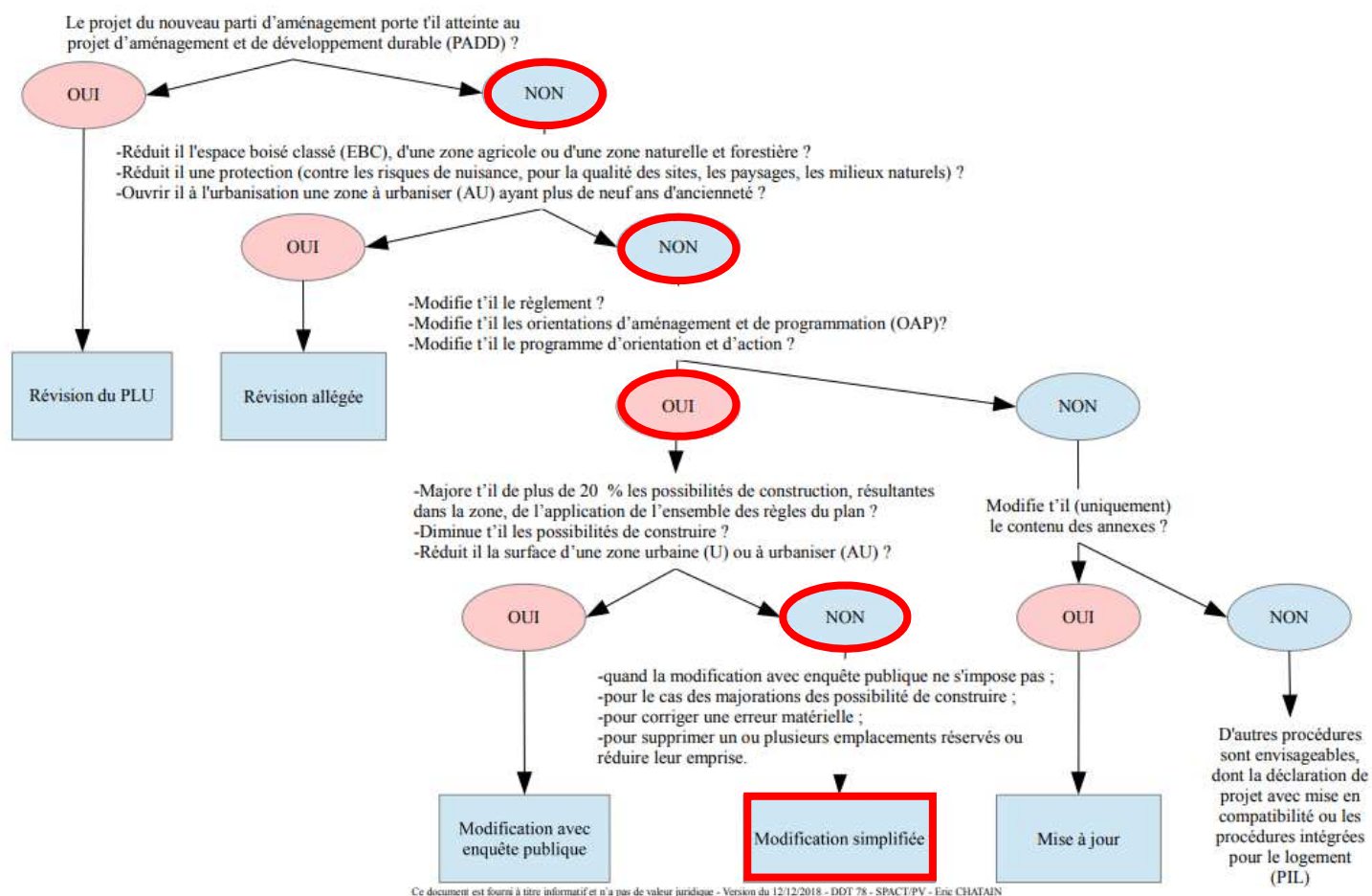
Si cette densification répond à une obligation légale et à une volonté de préserver l'environnement (non consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers, non imperméabilisation des sols, favorisation de la biodiversité,...), elle a toutefois un effet urbanistique pervers : les habitants, anciens et nouveaux,

cherchent à se protéger des désagréments induits (bruit, visibilité, accès...), et utilisent des « palliatifs » qui peuvent dénaturer le paysage urbain et doivent être encadrés. En conséquence, certaines dispositions du règlement écrit peuvent être modifiées.

Par ailleurs, 15 mois d'application du PLU ont permis de mettre en exergue quelques « coquilles » de rédaction, imprécisions ou incohérences, qu'il faut corriger.

Certaines des modifications proposées ont une rédaction volontairement plus souple. En effet, certaines dispositions qui se voulaient très précises voire exhaustives se sont révélés contre-productives. En effet, il se présentera toujours une situation non prévue lors de la rédaction du règlement. Aussi, certains articles sont rédigés de manière plus « large », afin de laisser un peu plus de place au projet et aux caractéristiques propres à chaque terrain, et à la discussion qui en résulte avec le pétitionnaire.

Pour effectuer ces diverses modifications du règlement écrit, il est utilisé **la modification simplifiée** :



Les différentes étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU sont les suivantes :

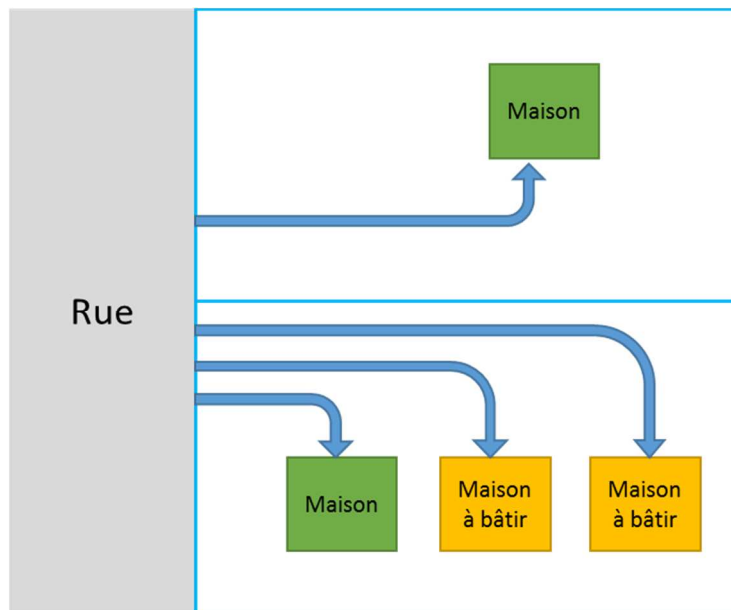
- Information en conseil municipal : 21 mai 2019
- Prescription de la modification par arrêté du Maire : 28 juin 2019
- Phase préparatoire : note de présentation, rédaction des modifications au règlement écrit...
- Réunion de la commission municipale PLU, composée d'élus et d'habitants ayant suivi l'élaboration du PLU : 1<sup>er</sup> juillet 2019
- Saisine de la MRAE (autorité environnementale) : juillet 2019
- Délibération du conseil municipal : modalités de mise à disposition du dossier au public
- Notification aux personnes publiques associées (PPA)
- Mise à disposition du public (pas d'enquête publique, donc pas de commissaire enquêteur)
- Modifications éventuelles
- Délibération du conseil municipal : bilan de la mise à disposition, adoption du PLU modifié.

## I. Modifications induites par la densification du tissu urbain

### 1. Divisions « en drapeau » - Accès

#### Justification

La plupart des divisions de terrain sont réalisées « en drapeau », formant un deuxième voire un troisième rang bâti. Les acquéreurs souhaitent des terrains non grevés de servitudes d'accès (conflits potentiels de circulation, de stationnement, d'entretien...). Aussi, il n'est pas créé d'accès commun aux lots arrières, mais **une succession d'accès et de portails individuels**, ce qui morcelle et dénature le paysage urbain (parfois 3 à 4 portail sur 20m linéaires). Plusieurs **couloirs** très inesthétiques, parfois maçonnés, ont ainsi été créés depuis l'approbation du PLU, ce qui confère un caractère fermé et bétonné à des espaces auparavant plus ouverts.



#### Page à modifier

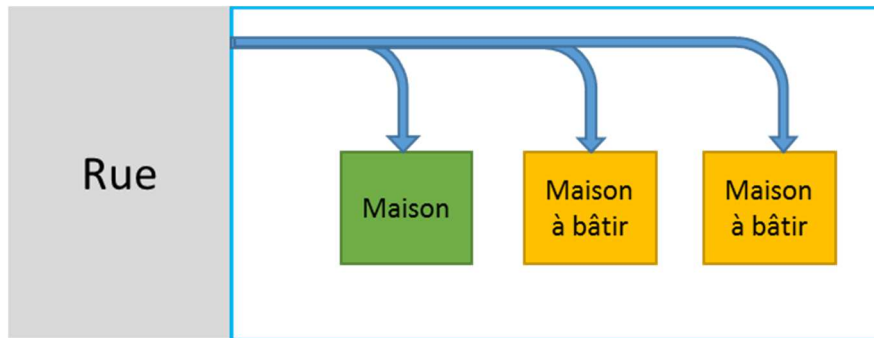
Page 12, Dispositions générales, article 14)1)a Conditions de desserte des terrains

#### Rédaction actuelle

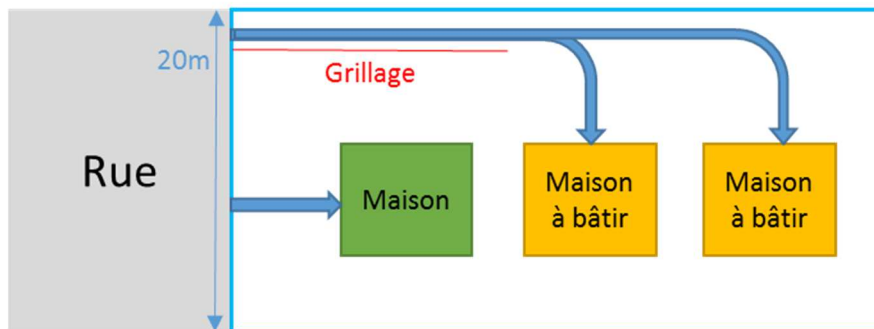
Inexistant

## Proposition de rédaction

En cas de division de terrain et/ou création de terrain(s) à bâtir, l'accès aux différents lots devra être réalisé par **un accès commun**.



Si le terrain est déjà bâti, en cas d'impossibilité technique liée à la configuration des lieux, une seconde ouverture pourra être réalisée sur le domaine public, si la façade du terrain est au moins de 20m. En fonction de la configuration des lieux, il pourra être imposé que l'accès commun créé soit clôturé par un simple grillage.



## 2. Murs «patrimoniaux»

### Justification

Dans le cadre des divisions de terrain, des accès sur rue ont été créés, notamment par le percement de murs « patrimoniaux ». La distinction domaine public/propriété privée a perdu en lisibilité, le linéaire bâti sur rue (pignons sur rue et murs de clôture maçonnés) a été perforé, cela dénature le paysage urbain caractéristique de Bullion, surtout en zone Ua. Afin de ne pas modifier le règlement graphique, il est proposé non pas de les repérer individuellement, mais de les caractériser dans le règlement écrit.

### Page à modifier

Page 73, annexe 3 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère des constructions », f) Clôtures et portails

### Rédaction actuelle

Inexistant

## Proposition de rédaction

Les murs et murets en pierre de style architectural local (meulière, silex, grès...), enduits ou non, ne peuvent être percés de portails et autres accès, sauf si cette interdiction rend à elle-seule un terrain inconstructible (auquel cas un seul accès sera autorisé, il devra être commun à tous les lots si plusieurs sont créés).

Ces murs et murets patrimoniaux ne peuvent être démolis sans autorisation préalable de la mairie.

### 3. Clôtures

#### Justification

Le tissu urbain s'est densifié, sans pour autant supprimer la volonté des habitants de bénéficier d'un minimum d'intimité en évitant les vis-à-vis. De nombreuses clôtures ont donc été édifiées entre lots à bâtir. Soit les voisins se cachent des nouvelles constructions, soit les acquéreurs des nouvelles constructions se cachent les uns des autres.

Les dispositions du règlement relatives aux clôtures sont aujourd'hui très restrictives. La mairie est démunie pour faire respecter ces règles. Aussi, de nombreux habitants, conscients des faibles risques encourus, préfèrent réaliser des clôtures non conformes sans autorisation. **Pour mieux encadrer les clôtures**, il est donc paradoxalement proposé de simplifier et d'assouplir le règlement.

#### Page à modifier

Page 73, annexe 3 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère des constructions », f) Clôtures et portails

#### Rédaction actuelle

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures hors tout ne peut excéder 2 mètres. Les poteaux, piliers, etc. ne peuvent excéder la hauteur de la clôture de plus de 20cm.

Pour le Domaine des Aulnes (depuis la D149 et le chemin du Pipeu), la hauteur des clôtures sur voie intérieur est limitée à 1,20 mètres.

Sont interdits, seuls ou en apposition sur des clôtures, les brise-vues/vent, de type panneaux de bois, canisses plastiques, haies artificielles, etc.

#### Clôtures sur voie

Elles doivent être réalisées :

- Soit par un mur, réalisé :

en pierres, laissées juste affleurantes, les pierres choisies devant être en cohérence avec les constructions anciennes traditionnelles environnantes : pierre meulière, silex, grès, ...

maçonné et enduit, suivant la pente naturelle du terrain (pas de réalisation en escalier), la finition pouvant être :

en secteur Ua : lissée ou talochée,

pour La Clairière et le Domaine des Aulnes : lissée ou grattée,

pour les autres secteurs : lissée, grattée, ou talochée.

↳ *La couleur des enduits et joints doit respecter le nuancier du Parc Naturel Régional (voir annexe 5). Ils doivent être réalisés en mortier chaux/sable.*

- Soit par une haie vive (mélange d'essences locales) doublée ou non d'un grillage (voir liste des essences locales conseillées par le Parc Naturel Régional en annexe),

- Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, surmonté :

soit d'un barreaudage vertical,

soit d'un grillage,

soit de lices en bois ou en aluminium dans les proportions 1/3 plein, 2/3 vide, éventuellement doublé d'une haie vive (voir liste en annexe).

## Clôtures en limites séparatives ou à l'intérieur de la propriété

Les clôtures doivent être réalisées :

- Soit par un grillage,
- Soit parmi l'une des possibilités listées ci-dessus « clôtures sur voies ».

Si une limite séparative est également la limite d'une voie privée, les règles des clôtures sur voie s'appliquent.

Si une limite séparative est également la limite d'une zone naturelle (N) ou agricole (A), la clôture est composée d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

### Proposition de rédaction

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures hors tout ne peut excéder 2 mètres. Les poteaux, piliers, etc. ne peuvent excéder la hauteur de la clôture de plus de 20cm.

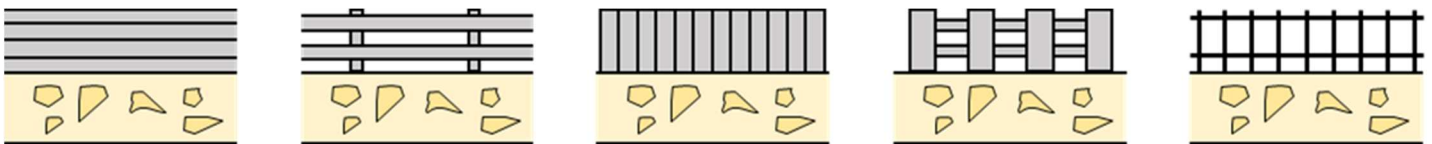
Pour le Domaine des Aulnes (depuis la D149 et le chemin du Pipeu), la hauteur des clôtures sur voie intérieur est limitée à 1,20 mètres.

Sont interdits, seuls ou en apposition sur des clôtures, les brise-vues/vent, de type panneaux de bois, canisses plastiques, haies artificielles, etc.

Les clôtures doivent être réalisées :

- Soit par un grillage (si l'ABF identifie une situation de covisibilité de l'église, ou en site classé, un grillage souple simple torsion peut être imposé)
- Soit par un mur, réalisé :
  - o en pierres, laissées juste affleurantes, les pierres choisies devant être en cohérence avec les constructions anciennes traditionnelles environnantes : pierre meulière, silex, grès, ...
  - o maçonné et enduit, suivant la pente naturelle du terrain (pas de réalisation en espalier), la finition pouvant être :
    - en secteur Ua : lissée ou talochée,
    - pour La Clairière et le Domaine des Aulnes : lissée ou grattée,
    - pour les autres secteurs : lissée, grattée, ou talochée.

↳ La couleur des enduits et joints doit respecter le nuancier du Parc Naturel Régional (voir annexe 5). Ils doivent être réalisés en mortier chaux/sable.
- Soit par une haie vive (mélange d'essences locales) seule ou en doublure d'une clôture (voir liste des essences locales conseillées par le Parc Naturel Régional en annexe),
- Soit par un muret, surmonté :
  - o soit d'un grillage (muret de 10cm maxi si surmonté d'un grillage rigide)
  - o soit de lices en bois ou en aluminium
  - o soit d'un barreaudage métallique de forme simple



La réalisation d'une clôture peut être refusée si elle ferme un cône de vue et/ou un paysage ouvert. Si une limite séparative est également la limite d'une zone naturelle (N) ou agricole (A), un grillage souple simple torsion peut être imposé, doublé ou non d'une haie vive.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques (électricité, téléphone, gaz ; etc.) doivent être encastrées au niveau des clôtures.

#### 4. Fenêtres de toit sur lots arrières

##### Justification

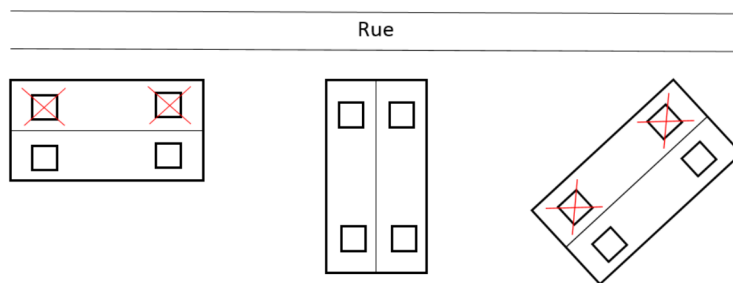
La plupart des divisions de terrain sont réalisées « en drapeau », formant un deuxième voire un troisième rang bâti. L'interdiction des fenêtres de toit « sur rue » peut être modulée pour s'adapter à cette situation, dès lors que les fenêtres de toit en lots arrières ne sont pas ou peu visibles depuis la rue, et ne dénaturent pas l'aspect du site inscrit. Ils sont d'ailleurs presque toujours validés par l'ABF.

##### Page à modifier

Page 72, annexe 3 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère des constructions », d) Toitures

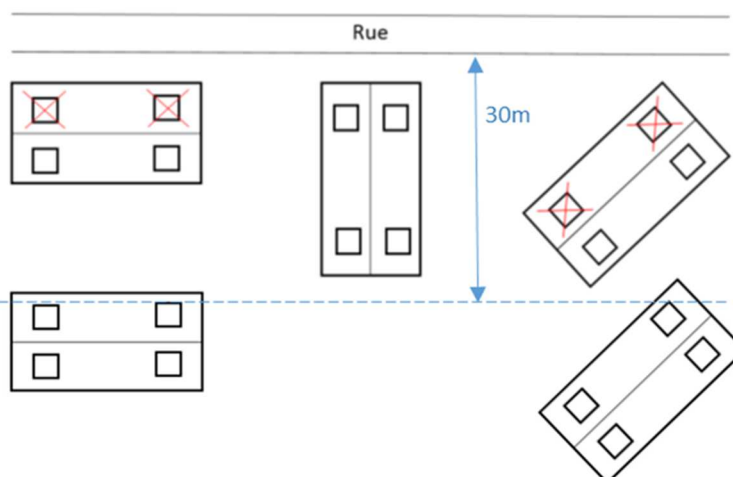
##### Rédaction actuelle

Les châssis de toit ne doivent pas donner sur la voie publique, selon le croquis ci-dessous :



##### Proposition de rédaction

Les châssis de toit ne doivent pas **directement** donner sur la voie publique, selon le croquis ci-dessous. **Pour les constructions situées en lot arrière dans le cadre d'une division de terrain, cette interdiction n'est pas applicable à plus de 30m de la voie publique, sauf avis contraire de l'ABF s'il identifie une situation de covisibilité de l'église ou en site classé.**



## II. Imprécisions et incohérences dans la rédaction du règlement

### 1. Largeur d'accès aux terrains

#### Justification

La rédaction peut être précisée, des questions se sont posées lors de l'instruction de deux dossiers (largeur de la voie ou du portail).

#### Page à modifier

Page 12, Dispositions générales, article 14)1)a Conditions de desserte des terrains

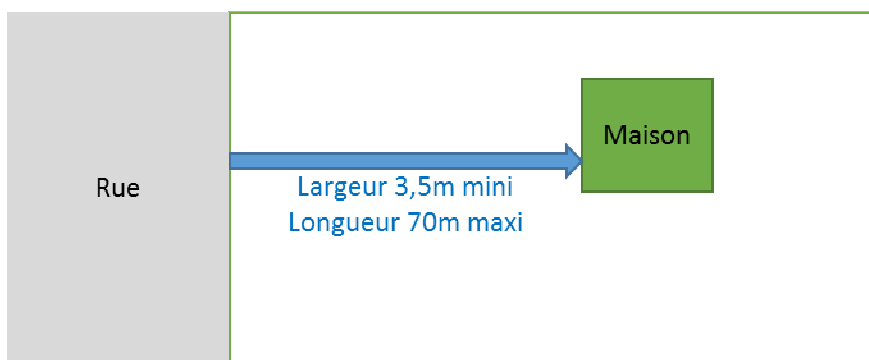
#### Rédaction actuelle

L'accès au terrain par les véhicules doit être d'une largeur d'au moins 3,5 mètres. Il doit permettre l'accès et l'intervention des véhicules du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines (voir annexe 7).

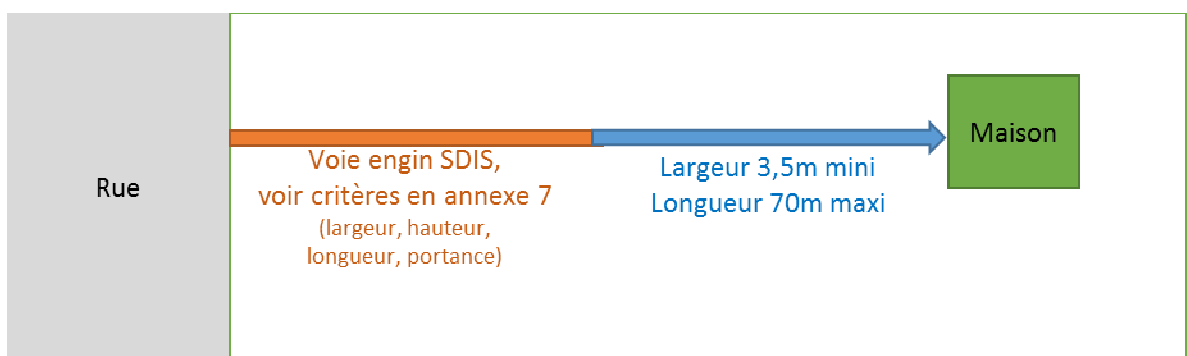
#### Proposition de rédaction

La voie d'accès à l'habitation par les véhicules doit être d'une largeur d'au moins 3,5 mètres. Dans tous les cas, il doit permettre l'accès et l'intervention des véhicules du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines.

Maison située à moins de 70m de la rue :



Maison située à 70m ou plus de la rue :





## 2. Abri pour animaux en zone A et Ap

### Justification

Il existe une incohérence dans la rédaction du règlement, elle doit être corrigée.

### Page à modifier

Zone A – Secteur Ap, Constructions et activités soumises à conditions particulières

### Rédaction actuelle

Page 48 :

Sont autorisées, uniquement en zone A, à l'exclusion du secteur Ap, les constructions nécessaires à l'activité agricole, y compris les habitations et leurs annexes, y compris les abris pour animaux.

Page 52 :

Sont autorisées, en zone Ap, les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole.

### Proposition de rédaction

Page 48 :

Sont autorisées en zone A les constructions nécessaires à l'activité agricole, y compris les habitations et leurs annexes, y compris les abris pour animaux. Sont autorisés en zone Ap les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole.

## 3. Bâtiments annexes - matériaux

### Justification

Le règlement du PLU ne prend pas spécifiquement en compte les matériaux des annexes de type abri de jardin, car port, ... Ces constructions sont souvent vendues en kit, les matériaux sont souvent déterminés par le constructeur. Il est possible d'adapter le règlement pour corriger cet oubli, sans pour autant permettre l'utilisation de matériaux tels que le polycarbonate, le shingle **avec motifs d'imitation** de la tuile ou l'ardoise, ...

Il n'est a contrario pas proposé de modifier les dispositions relatives aux extensions, vérandas, ... dont la réglementation est déjà adaptée.

### Page à modifier

Pages 68 et 70, annexe 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions, 1) Aspect extérieur des constructions

### Rédaction actuelle

La finition des façades doit être réalisée :

- Soit en enduit,
- Soit en bardage bois,
- Soit en pierres affleurantes.

[...]

Les matériaux de couverture peuvent être :

- La tuile, tuiles plates petits moules proscrit pour la Clairière (environ 60 tuiles/m<sup>2</sup>). Choisir des tons ocre rouge nuancés à brun rouge en évitant les tons uniformes et foncés
- Le zinc,
- Le verre,
- La toiture végétalisée,
- Des panneaux photovoltaïques,

↳ *en harmonie avec le matériau de la couverture des autres bâtiments existants sur l'unité foncière.*

### Proposition de rédaction

Pour les annexes de type abri à bois, abri pour animaux, abri de jardin, car port... de moins de 20m<sup>2</sup> :

La finition des façades doit être réalisée :

- Soit en enduit,
- Soit en bardage bois,
- Soit en pierres affleurantes,
- Soit en tôle peinte, couleur à choisir parmi le nuancier D « Bardages » Acier » du PNR
- Pour les serres :
  - o Soit en verre
  - o Soit polycarbonate traité anti UV, indice de jaunissement < 2 après 10 ans
  - o Soit en plastique pour les serres tunnel de maximum 15m<sup>2</sup> uniquement.

Le revêtement de toiture doit être réalisé :

- Soit en tuiles plates petits moules (environ 60 tuiles/m<sup>2</sup>), choisir des tons ocre rouge nuancés à brun rouge en évitant les tons uniformes et foncés (interdit pour le lotissement La clairière)
- Soit en ardoise (possible pour le lotissement La clairière)
- Soit en tôle peinte, couleur à choisir parmi le nuancier D « Bardages » Acier » du PNR
- Soit en shingle (feuille asphalté ou bitumé) **lisse**, couleur à choisir parmi le nuancier du PNR
- Pour les serres :
  - o Soit en verre
  - o Soit polycarbonate traité anti UV, indice de jaunissement < 2 après 10 ans
  - o Soit en plastique pour les serres tunnel de maximum 15m<sup>2</sup> uniquement.
- Soit en zinc,
- Soit végétalisé
- Soit en panneaux photovoltaïques.

Toutes les autres prescriptions relatives aux toitures applicables aux constructions principales sont également applicables aux annexes et extensions (pentes, débords, ...).

Dans tous les cas, il doit être recherché une harmonie des matériaux et des teintes entre les différentes façades des différents bâtiments.