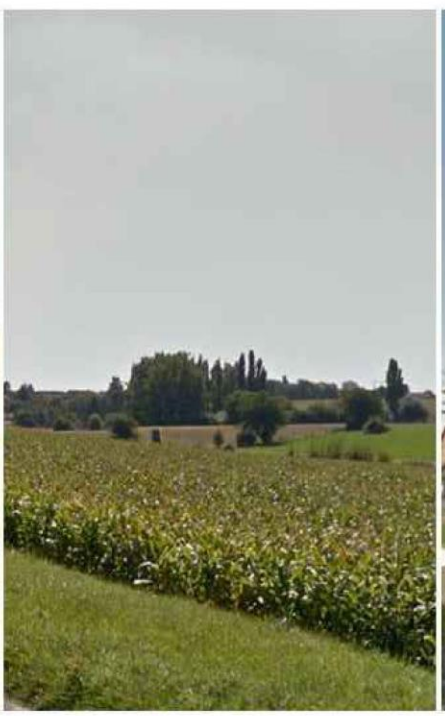
Pièce n°2

Règlement modifié (extraits)



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé le 12 octobre 2006

Modification n°3 approuvée le :

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 5
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 16
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 26
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 33

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 39
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa 41
CHAPITRE VII -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb 49
CHAPITRE VIII -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc 55
CHAPITRE IX -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd 63
CHAPITRE X -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE 68

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 74
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 79

LEXIQUE 84
ANNEXES DEFINITIONS RAPPELS 86

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au village traditionnel. Elle accueille principalement des constructions à usage de logements, mais aussi des équipements, des activités de commerce et de services. Les constructions traditionnelles sont implantées à l'alignement en ordre continu. Elles sont en pierre, généralement enduites, avec des toitures à pentes.

ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles prévues à l'article UA 2 ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- L'exploitation de carrière ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ;
- Les constructions agricoles liées à l'élevage ;
- Les affouillements, les exhaussements de sols (les locaux en sous-sol).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable :
  - à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement) ;
  - à condition qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants ;

- L'extension et la modification des installations classées existantes, à condition :
  - qu'il en résulte pour le voisinage une diminution des dangers et des nuisances ;
  - qu'elles soient correctement intégrées dans les milieux environnants ;
  - que leur surface de plancher totale soit inférieure ou égale à 500 m² ;

- L'extension et la modification des constructions agricoles existantes, à condition que les locaux ne soient pas affectés à l'élevage ;

- Les constructions ~~ou les réhabilitations~~ de bâtiments supérieurs à 2 logements, à condition que soit conservée sur la parcelle une surface dite de pleine terre de 100 m² minimum ~~(ex : 5 logements = 500 m² de pleine terre).~~

CHAPITRE X -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Cette zone est destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au plan de zonage, permettant la réalisation de constructions à usage d'activités économiques : activités industrielles, artisanales, services, bureaux…

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, gravois, matériaux, combustibles, déchets, vieilles voitures...) ;
- L'exploitation de carrière ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ;
- Les constructions agricoles liées à l'élevage.
- Les constructions à usage exclusif de logistique

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement d'ensemble qui porte sur le périmètre du secteur AUEa et/ou du secteur AUEb. ~~qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone.~~

Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter lorsqu'elles existent les indications des orientations particulières.

b) Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités économiques ;
- Les constructions à usage d'habitation, à usage de logements de fonction ou de gardiennage d'équipements collectifs ;
- Le long des voies bruyantes classées par arrêté préfectoral du 15 avril 2003, les bâtiments d'habitation ne sont autorisés que s'ils respectent les normes d'isolement acoustique fixées par arrêté préfectoral
- Les affouillements, les exhaussements de sols, nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées ;

Protections- risques-nuisances

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolement acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

Secteurs soumis aux risques de ruissellement des eaux pluviales :

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiment existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, de ne pas réaliser d'ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) en façade de la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, il convient de ne pas réaliser de constructions ainsi que des remblais et des clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises en compte pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des ZAC ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Périmètres de protection de captage
La zone AUE se situe en partie sur le périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable de la Chapelle de Goussainville faisant l'objet d'une procédure en cours de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Le projet se situe également dans le périmètre éloigné des captages F1 et F2 « La Fosse au Duc » à Fontenay-en-Parisis.
L'ARS demande de suivre l'arrêté Préfectoral de DUP n°03.139 du 14 août 2003 dans le cadre des projets de construction.

ARTICLE AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cette voie de desserte doit répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3-2 Caractéristiques requises en cas de création de voies privées sur une parcelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévues sur les terrains. Ces voies privées ne peuvent avoir une largeur inférieure à 8 m.

3-3 Accès

Les accès aux établissements seront implantés aussi loin que possible des carrefours et devront comporter la largeur nécessaire d'aires de dégagement des entrées, y compris bateaux et pistes de décélération - accélération suivant les cas du trafic.
A l'intérieur de chaque parcelle, les largeurs des voies de dessertes de parkings ne devront pas être inférieures à 6 m, les rayons intérieurs de braquage à 11 m pour les poids-lourds et 5,50 m pour les voitures légères.

ARTICLE AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.

4-1 Eau

Le raccordement au réseau existant d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui la requiert.

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Eaux usées domestiques : le branchement de toute construction à usage d'habitat ou d'activités économiques sur le réseau existant est obligatoire. Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.
Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Eaux usées industrielles et assimilées :
Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

4-3 Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, éclairage public, stockage des ordures ménagères...)

Il est nécessaire de prévoir, sur chaque terrain faisant l'objet d'un permis de construire, un local pour le stockage des ordures ménagères.
Pour toutes constructions sur un terrain, les réseaux électriques et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions (sauf annexes et portiques éventuels) doivent être implantées à 5 m en retrait de l'alignement actuel ou futur des autres voies.

6-2 La marge minimum de retrait sera égale à la hauteur de la construction (L = H).

ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6-1 Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

6-2 Le retrait des constructions au droit des limites séparatives sera égal à la hauteur (L=H) du bâtiment projeté.

Toutefois, au droit des limites séparatives qui constituent la limite communale, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 30 m.

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur AUEa, l'emprise au sol maximum est fixée à 40 % de la surface de la parcelle.

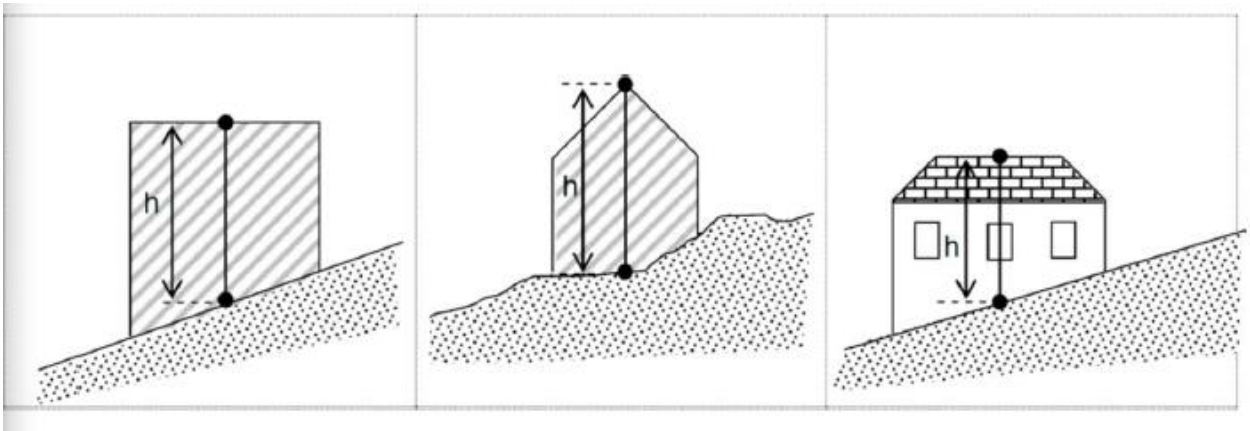
Dans le secteur AUEb, l'emprise au sol maximum est fixée à 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur au point le plus haut des constructions est limitée à ~~8 m~~ 12 m au point le plus haut, cheminées et antennes exclues.

10-2 Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à l'article AUe 10-1.

10-3 Les locaux techniques des toitures terrasses d'une hauteur supérieure à 1 m 20 sont interdits.



10-4 La hauteur au point le plus haut des constructions, pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.

10-5 La hauteur au point le plus haut des annexes et locaux techniques est de 3m50.

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

11-1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne pas détériorer ni le paysage, ni la qualité des sites environnants. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

11-2 Les clôtures doivent être constituées par :

- Soit des haies vives ;
- Soit des grillages type mailles soudées, rectangulaires, en hauteur et plastifiée ; Soit de grille simple à barreaudage vertical sans décor ;
- Soit de murets de hauteur inférieur à 70 cm en béton brut de décoffrage, béton ou maçonnerie peinte avec garantie décennale, briques appareillées naturelles, vernissées ou peintes comme précédemment).

ARTICLE AUE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé le nombre de places suivantes :

12-1 Pour les constructions à usage d'habitation, devra être réalisée une place par tranche de 50 m² de surface de plancher par logements de fonction.

12-2 Autres catégories de constructions, devront être réalisées :

- 1 aire de stationnement représentant 60% de la surface de plancher pour les bureaux et services ;
- 1 aire de stationnement représentant 25% de la surface de plancher pour les entrepôts commerciaux ;
- 1 aire de stationnement représentant 75% de la surface de plancher pour les commerces ;
- 1 place pour 2 chambres (ou 4 lits à 1 personne) pour les restaurants ;
- 2 places par tranche de 10 m² de salle à manger pour les hôtels, hôpitaux et cliniques ;

- 25 m² par place de stationnement (desserte et accès compris).

12-3 Dans tous les cas, une aire de stationnement adaptée aux opérations de chargement et de déchargement des poids-lourds devra être aménagée. Ces aires sont prises en compte dans les surfaces de stationnement.

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

13-1 Les espaces libres non bâtis et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être engazonnés et plantés à raison de deux arbres à haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre, notamment les marges de recul par rapport aux voies publique ou privée d'accès à la propriété.

13-2 Les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres à haute tige par tranche de 50 m² de voirie

13-3 Les arbres existants doivent être conservés. Dans le cas contraire, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 arbres de taille équivalente.