

CHAPITRE 2 AU

Avenue des Lilas

CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON ÉQUIPÉS, DESTINÉS À UNE URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPÉRATIONS D'ENSEMBLE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.

Cette zone est concernée en partie par les dispositions du PPRI.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les habitations,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux
- Les commerces,
- L'artisanat,
- Les locaux industriels,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...).

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'urbanisation de la zone et la définition des règles d'urbanisme, sont subordonnées à une modification du PLU.

SOUS RÉSERVE D'AVOIR SATISFAIT A CES CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT, l'urbanisation de la zone 2 AU, peut s'effectuer sous la forme de plusieurs tranches opérationnelles, à condition que :

- leurs réalisations prennent en compte les recommandations du rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation définies en pièces n°4 du PLU,
- ne compromettent pas l'aménagement du reste de la zone,
- **n'aggrave pas le risque inondation.**

LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS SUIVANTES SERONT ALORS ADMISES :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

SONT ADMIS(ES) SANS ÊTRE SOUMIS(ES) AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE, ET SOUS RÉSERVE DE NE PAS AGGRAVER LE RISQUE INONDATION :

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- Les clôtures des constructions ou installations existantes.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- La démolition de bâtiments ou de clôtures.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

2 AU 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

2 AU 2-2. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les normes d'isolation acoustique.

2 AU 2-3. Secteur de carrières :

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2 AU 2-4. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse :

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

2 AU 2-5. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

2 AU 2-6. Protection du patrimoine archéologique :

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

2 AU 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UH 11.

2 AU 2-8. Exposition au plomb :

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

2 AU 2-9. Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

2 AU 2-10. Risque d'inondation (Plan de prévention des risques inondations de la Seine- PPRI)

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de la Seine, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 03 novembre 1999 instituant le PPRI de la Vallée de la Seine :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

2 AU 2-11. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des **voies ouvertes à la circulation générale**.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des clôtures bâties (mur en maçonnerie) ou par les deux.

Si les constructions s'implantent en retrait, elles devront respecter un retrait minimum de 6 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'implantation du bâti définis dans les orientations d'aménagement et de programmation définies en pièces n°4 du PLU.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

Les marges d'isolement sont au minimum de 5 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur totale (H/2) **avec un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 5 m.**

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.