



Modification du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-Saint-Frédéric

DOSSIER D'APPROBATION

3. Règlement de la zone AUc

*Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil
Municipal du 19 septembre 2017 approuvant le PLU*

GROUPE SYNTHESE



AUc

Zone à urbaniser sur le secteur de la Gare

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à accueillir le développement urbain.

Cette zone est divisée en deux secteurs : AUc1 destiné à accueillir un parc relais et AUc2 destiné à recevoir une opération d'ensemble majoritairement résidentielle.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

1/ Sont interdits dans le secteur AUc1 :

Toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

2/ Sont interdits sur l'ensemble de la zone AUc 2 :

1.1 Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone dont les constructions à usage industriel.

1.2 Les entrepôts.

1.3 Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille ou de déchets.

1.4 Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes.

1.5 Les terrains de camping.

1.6 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

Article 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 Dans le secteur AUc1 :

- L'aménagement d'un parc relais et les constructions ou installations nécessaires à son fonctionnement.
- Les équipements d'intérêt collectif (équipement petite enfance ou autre)
- Les stationnements vélos et stationnement 2 roues

2.2 Servitude en vue de la mixité dans l'habitat

Au titre de l'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le secteur AUc1 n'est pas concerné par cette servitude.

Pour le secteur AUc2 : 35% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

2.3 L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.



Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, le SIARNC vérifiera le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par le gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

4.3 Electricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

4.4 Distribution d'énergie et telecommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées à l'exception de la rue de la gare où le recul est de 5m minimum
- ou avec un recul minimum de 5,00m.

11.2c Les toitures

Les toitures-terrasses seront végétalisées à l'exception des parties de toitures occupées par des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Article 12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Normes de stationnement**12.2.1 Habitation**

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m de la gare (Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme) :

- 1 place de stationnement par logement pour le logement libre
- 0.5 place de stationnement par logement locatif aidé.

Pour le stationnement des deux roues non motorisées, il est exigé un minimum de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et un minimum de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

12.2.2 Bureaux

1 place par tranche de 30 m² de Surface de plancher

12.2.3 Commerces

1 place/commerce

Une aire de livraison est à aménager à partir de 3 commerces.

12.2.4 Artisanat

1 place par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.2.5 Hébergement hôtelier

1 place pour 2 chambres

12.2.6 Autres constructions ou installations :

Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

Article 13 - Espaces libres, plantations

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou paysagés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.