

**Commune de Vigneux-sur-Seine**

Département de l'Essonne



Plan Local d'Urbanisme

## **2. Liste des Modifications**

**Modification N°1**

## **Le règlement**

### **Titre 1**

Il est ajouté un article 14 : Cours Communes

"Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent P.L.U."

Il est ajouté un article 20 : Périmètre de protection du commerce et de l'artisanat de proximité

"A l'intérieur des périmètres délimités au plan de zonage, les orientations fixées par la délibération du 10 décembre 2014 s'appliquent."

### **Titre 2**

#### **Zone UA**

Article UA 4 – Assainissement des eaux usées : il est ajouté que les autorisations sont données par "l'autorité compétente".

Article UA 9 Règle générale : la deuxième phrase est remplacée par :

"L'emprise au sol est limitée à 50% en UAb".

"L'emprise au sol est limitée à 30% dans les autres secteurs".

Article UA 10 Définition : la pente de 45° est remplacée par 40°

#### Article UA 11

Aspect des toitures

Il est ajouté " Les acrotères ne devront pas être visibles de la voie publique, ils seront soit en retrait soit escamotables".

Abris et annexes et dépendances

Il est ajouté que "l'aspect et la couleur du bois" sont autorisés.

Il est ajouté une rubrique "Couleurs" et les prescriptions suivantes :

Les constructions devront respecter la palette de couleurs du nuancier présenté ci-après.

Les devantures commerciales devront respecter la palette de couleurs spécifique du nuancier présenté ci-après.

#### Article UA 12

- Stationnement des véhicules :

Il est précisé que les règles mentionnant la surface au sol par stationnement, s'appliquent par tranche de surface de plancher "entamée".

La possibilité de réaliser des places "commandées" est réduite à 5%.

- Stationnement des vélos et motos :

La phrase d'introduction est supprimée, seule la description des règles figure.

L'article UA 14 est supprimé.

### **Zone UB**

Article UB 4 – Assainissement des eaux usées : il est ajouté que les autorisations sont données par "l'autorité compétente".

Article UB 7 Exception : il est ajouté la référence à la limite de fond :

"... ni de la limite de fond de parcelle."

Article UB 8 Il est ajouté :

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies (à l'exception des châssis fixes à verres translucides de type pavés de verre et des bouches d'aération ne laissant pas passer le regard) ne soient masquées par aucune partie de construction qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UB 9 Il est ajouté :

"L'emprise au sol est limitée à 50% "

Article UB 10 Définition : la pente de 45° est remplacée par 40°

Règle générale 2<sup>ème</sup> phrase : la hauteur des annexes et dépendances est une hauteur totale.

Il est ajouté :

⇒ En UBe :

-La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

-Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les percées visuelles représentées sur l'Orientation d'Aménagement n°1.

-Pour tous les terrains situés en UBe, la hauteur totale ne doit pas être calculée à partir du terrain naturel, mais à partir de l'altitude du niveau d'eau atteint par la crue de référence, dans le respect du P.P.R.i.

Article UB 11

Abris et annexes et dépendances

Il est ajouté que "l'aspect et la couleur du bois" sont autorisés.

Il est ajouté une rubrique "Couleurs" et les prescriptions suivantes :

Les constructions devront respecter la palette de couleurs du nuancier présenté ci-après.

Les devantures commerciales devront respecter la palette de couleurs spécifique du nuancier présenté ci-après.

#### Article UB 12

- Stationnement des véhicules :

Il est précisé que les règles mentionnant la surface au sol par stationnement, s'appliquent par tranche de surface de plancher "entamée".

La possibilité de réaliser des places "commandées" est réduite à 5%.

L'exigence de stationnement pour les commerces est portée à 1 place pour 20m<sup>2</sup> entamée.

- Stationnement des vélos et motos :

La phrase d'introduction est supprimée, seule la description des règles figure.

Article UB 13 la deuxième phrase du troisième alinéa "Dans les secteurs concernés par le PPRI, ce minimum est ramené à 25%" est supprimée.

Article UB 13 la deuxième phrase du quatrième alinéa : l'épaisseur minimum répondant à la notion de "pleine terre" est portée à 0,80m.

L'article UB 14 est supprimé.

### **Zone UD**

Article UD 1 dernier point : il est ajouté l'interdiction des constructions à usage d'artisanat à l'exception du secteur UDa.

#### Article UD 2

-troisième point : les mots " et d'artisanat" sont replacés avant la référence au secteur UDa.

- quatrième et cinquième points : il est ajouté "...sauf en UDc".

-il est ajouté le point suivant : " Toute construction à usage d'habitat doit comporter au moins 25 % de logements d'une taille supérieure à 100 m<sup>2</sup>, avec un minimum d'un logement de cette taille".

- il est ajouté le point suivant : ". En UDc, seule la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, sans extension ni surélévation, peut être autorisée, avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement."

Article UD 3 Accès : il est ajouté : "Il ne sera admis qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière sur chaque voie de desserte. La largeur des accès sera de 4 mètres au maximum."

Article UD 4 – Assainissement des eaux usées : il est ajouté que les autorisations sont données par "l'autorité compétente".

Article UD 6 -Règle générale : il est ajouté : "Au-delà de cette même bande de 25 mètres, les dépendances des constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite d'une surface totale de 9m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale maximale de 2,50 mètres, à raison d'une seule dépendance au-delà de cette bande de 25 m par unité foncière au maximum."

-il est ajouté :

"En outre, dans le cas d'une construction principale, implantée au-delà de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) qui existait déjà avant la mise en vigueur du P.L.U., une extension pourra être réalisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol se rapprochant de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques)."

et

"En UDc, en cas de reconstruction, les bâtiments seront implantés à l'identique."

Article UD 7 -Règle générale : les deux premiers alinéas sont remplacés par : " La construction est uniquement autorisée :

-jusqu'à l'une des limites séparatives latérales, dans la limite de hauteur fixée à l'article UD 10 ;

-en retrait de ces limites avec un minimum soit de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures, soit la moitié de la hauteur totale dans les autres cas. En outre, les constructions devront respecter un retrait égal à leur hauteur totale par rapport aux limites de fond de parcelle."

Au 3<sup>ème</sup> alinéa il est ajouté la possibilité d'un mur plein en limite séparative.

-Exception : -il est ajouté la référence à la limite de fond :

"... ni de la limite de fond de parcelle."

-il est ajouté :

"En UDc, en cas de reconstruction, les bâtiments seront implantés à l'identique."

Article UD 9 Il est ajouté :

"L'emprise au sol est limitée à 40% "

et

"En UDc, aucune augmentation de l'emprise au sol n'est autorisée. Il est cependant autorisé la construction d'une dépendance, d'une surface maximum 9m<sup>2</sup>, par unité foncière."

Article UD 10 Définition : la pente de 45° est remplacée par 40°

Règle générale

Au deux premières phrases il est ajouté : "En outre, toute construction jouxtant une limite séparative ne doit pas excéder 7 mètres de hauteur totale."

3<sup>ème</sup> phrase : la hauteur des annexes et dépendances est une hauteur totale.

-il est ajouté :

"En UDC aucune surélévation n'est autorisée; en cas de reconstruction, la densité des bâtiments sera identique à l'existant."

Article UD 11

Généralités

-il est ajouté :

"En UDC aucune modification de l'aspect extérieur n'est autorisée."

Toitures

L'autorisation de toiture terrasse est supprimée.

Clôtures

La formulation du deuxième alinéa est complétée de la façon suivante :

"Sur rue, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 2 mètres avec une partie inférieure (mur bahut, soubassement) pleine de 90 cm maximum ..."

La notion d'"aspect métallique" est supprimée.

Abris et annexes et dépendances

Il est ajouté que "l'aspect et la couleur du bois" sont autorisés.

Il est ajouté une rubrique "Couleurs" et les prescriptions suivantes :

Les constructions devront respecter la palette de couleurs du nuancier présenté ci-après.

Les devantures commerciales devront respecter la palette de couleurs spécifique du nuancier présenté ci-après.

Article UD 12

Règle générale :

Il est précisé que les règles mentionnant la surface au sol par stationnement, s'appliquent par tranche de surface de plancher "entamée".

Il est imposé 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Il est ajouté : "Il ne pourra être imposé plus de 2 places par logement."

- Stationnement des vélos et motos :

La phrase d'introduction est supprimée, seule la description des règles figure.

### Article UD 13

Le pourcentage de pleine terre exigé est fixé à 60% et réduit à 40% en UDa.

La définition de la pleine terre est complétée de la façon suivante : "... les terrasses, les piscines, ainsi que les surfaces de terrains recouvrant des espaces bâtis enterrés (exemple : parking souterrain).

En outre, seront comptabilisés en surface de pleine terre uniquement les espaces de plus de 30m2 d'un seul tenant."

L'obligation de plantation d'arbre est portée à 1 arbre par 100m2 de terrain non bâti.

L'article UD 14 est supprimé.

## **Zone UE**

Article UE 4 – Assainissement des eaux usées : il est ajouté que les autorisations sont données par "l'autorité compétente".

Article UE 10 Définition : la pente de 45° est remplacée par 40°

### Article UE 12

- Stationnement des véhicules :

Il est précisé que les règles mentionnant la surface au sol par stationnement, s'appliquent par tranche de surface de plancher "entamée".

La possibilité de réaliser des places "commandées" est réduite à 5%.

- Stationnement des vélos et motos :

La phrase d'introduction est supprimée, seule la description des règles figure.

L'article UE 14 est supprimé (mais sans objet).

## **Zone UG**

Article UG 4 – Assainissement des eaux usées : il est ajouté que les autorisations sont données par "l'autorité compétente".

Article UG 8 La référence au "logement collectif" est supprimée.

Article UG 9 Il est modifié de la façon suivante :

"L'emprise au sol est limitée à 35%. Elle est portée à 40% en UGb."

Article UG 10 Définition : la pente de 45° est remplacée par 40°

Règle générale 2<sup>ème</sup> phrase du 3<sup>ème</sup> alinéa : la hauteur des annexes et dépendances est une hauteur totale.

#### Article UG 11

##### Clôtures

La formulation des 3 premiers alinéas est remplacée par :

"Sur rue, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 2 mètres avec une partie inférieure (mur bahut, soubassement) pleine de 90 cm maximum et, au-dessus de ce mur, un barreaudage ajouré (à claire-voie) d'aspect métallique. Elles pourront être doublées par une haie vive. La clôture sur rue est obligatoire sauf en cas de commerce en rez-de-chaussée."

Abris et annexes et dépendances.

Il est ajouté que "l'aspect et la couleur du bois" sont autorisés.

Il est ajouté une rubrique "Couleurs" et les prescriptions suivantes :

Les constructions devront respecter la palette de couleurs du nuancier présenté ci-après.

Les devantures commerciales devront respecter la palette de couleurs spécifique du nuancier présenté ci-après.

#### Article UG 12

##### - Stationnement des véhicules :

Il est précisé que les règles mentionnant la surface au sol par stationnement, s'appliquent par tranche de surface de plancher "entamée".

La possibilité de réaliser des places "commandées" est réduite à 5%.

L'exigence de stationnement pour les commerces est portée à 1 place pour 20m<sup>2</sup> entamée.

##### - Stationnement des vélos et motos :

La phrase d'introduction est supprimée, seule la description des règles figure.

L'article UG 14 est supprimé.

### **Zone UL**

Article UL 4 – Assainissement des eaux usées : il est ajouté que les autorisations sont données par "l'autorité compétente".

Article UL 10 Définition : la pente de 45° est remplacée par 40°

Il est ajouté : " En ULb, la hauteur maximale sera de 12 mètres."

## Article UL 11

Abris et annexes et dépendances

Il est ajouté que "l'aspect et la couleur du bois" sont autorisés.

L'article UL 14 est supprimé.

## **Titre 3**

### **Zone N**

Article N 4 – Assainissement des eaux usées : il est ajouté que les autorisations sont données par "l'autorité compétente".

Article N 10 Définition : la pente de 45° est remplacée par 40° Règle générale 2<sup>ème</sup> phrase : la hauteur des annexes et dépendances est une hauteur totale.

## Article N 11

Abris et annexes et dépendances

Il est ajouté que "l'aspect et la couleur du bois" sont autorisés.

Il est ajouté une rubrique "Couleurs" et les prescriptions suivantes : Les constructions devront respecter la palette de couleurs du nuancier présenté ci-après.

L'article N 14 est supprimé (mais sans objet).

## **Nuancier**

Les nuanciers auxquels font références certains articles 11 des règlements des zones sont présentés.

## **Glossaire**

Il est complété par :

-une définition de l'emprise au sol des bâtiments :

"La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus."

-la spécification que les espaces verts, de pleine terre ou les jardins ne sont pas des espaces couverts.

-une représentation graphique des "limites séparatives latérales" et des "limites de fond de parcelle".

- la définition d'un "arbre à haute tige" :

Arbre dont le tronc mesure au moins 1,80m entre la base et la première branche.

## **L'Orientation d'Aménagement n°1**

L'orientation d'aménagement n°1 est modifiée.

## **Le Plan de Zonage**

Il est créé un secteur UBe dans le quartier des Mousseaux.

Il est créé un secteur UDe correspondant au lotissement dit des "Castors".

Il est créé un secteur ULb pour les équipements situés dans le quartier de la Croix Blanche.

La zone UL est étendue à deux endroits :

- au groupe scolaire H.Herriot afin d'intégrer l'intégralité du terrain communal concerné, soit 600m<sup>2</sup> au détriment de la zone UD;

- entre l'avenue H.Barbusse et le chemin des Mousseaux afin de permettre le développement d'un équipement publique, soit 6500m<sup>2</sup> au détriment de la zone UE.

Les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sont figurés sur le plan.

## **Annexe graphique**

La légende des ENS est modifiée : "en projet" est supprimé.

Le périmètre de développement prioritaire, adopté par délibération du Conseil Municipal du 14 Avril 2015, à l'intérieur duquel le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire, est représenté.

## **Annexe sanitaire**

La version la plus récente des règlements suivants est substituée à la version, plus ancienne, figurant à l'annexe sanitaire du P.L.U. :

- service public de l'assainissement collectif des eaux usées,
- service public de l'assainissement non-collectif des eaux usées,
- assainissement des eaux pluviales.

Les autres pièces sont sans changement.