

*RÉPUBLIQUE FRANÇAISE*  
*Département des Yvelines*

**Mairie de  
VAUX-SUR-SEINE**



# **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Notice de présentation**

Juillet 2015

218, RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE • 78740 • TÉLÉPHONE 01 30 99 91 50 • TÉLÉCOPIE 01 34 74 56 38

COURRIEL [mairie@vauxsurseine.fr](mailto:mairie@vauxsurseine.fr)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vaux-sur-Seine a été approuvé le 20 décembre 2005 et mis en révision le 27 octobre 2010.

Par délibération en date du 26 octobre 2011, le Conseil Municipal de Vaux-sur-Seine a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Quartier des Marronniers » à vocation d'habitat, sur une emprise d'environ 6,5 ha, classée au PLU en zones 1AU et UHb.

Par délibération en date du 7 juillet 2015, le Conseil Municipal de Vaux-sur-Seine a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « Quartier des Marronniers ».

Dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC « Quartier des Marronniers », une modification de l'article 7 de la zone 1AU du PLU s'avère nécessaire. Cette modification respecte les dispositions de l'article L 123-13-3 du Code de l'urbanisme et relève de la procédure de modification simplifiée.

En effet, le règlement de la zone 1AU qui s'applique au sein de la ZAC apparaît incompatible avec la programmation du projet défini du fait de la rédaction actuelle de l'article 7 :

**« Article 1 AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

a) Les constructions doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) d'une distance au moins égale à 6 mètres.

b) Les constructions annexes non accolées (garage, bûcher, abri de jardin,...) d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées en limite séparative. »

L'imposition d'un recul de 6 m par rapport aux limites séparatives n'est pas compatible avec la programmation de 85 logements définie pour le projet. En effet cela impose une largeur de façade des lots à bâtir de 22 m minimum, or le projet validé repose sur des terrains à bâtir de 15 m de façade en moyenne.

Afin de permettre la réalisation du programme de la ZAC, validé dans le dossier de réalisation, il est proposé de modifier le règlement en donnant la possibilité aux constructions de pouvoir s'implanter sur 1 limite séparative et de prévoir un retrait de 2,50 m minimum par rapport à l'autre limite.

Il est donc proposé de modifier la rédaction de l'article 1 AU7, comme suit :

**« Article 1 AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

a) Les constructions peuvent s'implanter sur une limite latérale et doivent respecter une marge d'isolement par rapport à la limite séparative opposée de 2.50 m minimum.

b) Les constructions annexes non accolées (garage, bûcher, abri de jardin,...) d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées en limite séparative. »

Le reste du règlement n'appelle pas de rectification et continue donc de s'appliquer normalement sur l'ensemble de la zone 1AU.

Les autres pièces du dossier PLU, approuvé le 20 décembre 2005, restent inchangées.

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Cette zone correspond au secteur « du plateau des Marronniers ».

### **Rappels :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, au titre du Code Forestier :

- conformément à l'arrêté préfectoral du 10 avril 2003, les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.311-1 du Code Forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse 1 hectare.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 10/10/2000, les constructions implantées dans les secteurs de bruit situées de part et d'autre des infrastructures et repérées graphiquement au plan de zonage sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique lors de la demande de permis de construire.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les installations classées, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises,

Les constructions à usage industriel et artisanal,

Les constructions à usage agricole,

Le stockage et le dépôt de matériaux à l'air libre,

Les dépôts de véhicules usagés ou désaffectés,

Le stationnement de caravanes, de mobile-home, l'implantation d'habitations légères de loisirs et l'aménagement de terrains de camping.

#### **Article 1 AU.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

En dehors des sites urbains constitués, l'implantation de toute nouvelle construction doit respecter un recul de 50 mètres sur toute parcelle contiguë à un massif de plus de 100 hectares.

Sont admises toutes les utilisations et occupations du sol sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1 et des conditions fixées ci-après :

- L'urbanisation doit être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble pouvant être réalisée par tranches,
- Les bureaux, services, locaux artisanaux et commerciaux ayant une superficie de 200 m<sup>2</sup> de SHON maximum,
- Les constructions à usage d'habitation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- L'opération, en fonction du nombre de logements qu'elle comprendra, devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux.
- Les abris de jardin ayant une SHOB maximum de 8 m<sup>2</sup>.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 AU.3 - Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès**

##### Rappel

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante pour permettre le passage d'un véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature, lequel doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres utile sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés aux points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus de l'autorisation de construire ou subordonnant l'autorisation de construire à conditions.

#### **3.2 - Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance et/ ou à la destination des constructions et doivent, notamment, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La largeur utile d'emprise des voies nouvelles est définie de la manière suivante :

- les voies d'une longueur inférieure à 60 mètres doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres (bandes réservées au stationnement exclues).
- les voies desservant des locaux d'activités et celles ayant une longueur supérieure ou égale à 60 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres (bandes réservées au stationnement exclues).

Les voiries en impasse, desservant plus de deux logements ou des locaux d'activités doivent permettre le demi-tour des véhicules légers et des poids-lourds, notamment des véhicules de ramassage des ordures.

## **Article 1 AU.4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les conditions et les modalités de raccordement aux réseaux publics et de mise en place d'un assainissement autonome doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (Cf. annexes).

#### **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans la Seine, fossés, caniveaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et permettre une infiltration naturelle. Seul l'excès de ruissellement doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors que celui-ci existe, pour éviter la saturation des réseaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La résorption se fera sur le terrain. En cas d'impossibilité le rejet sur voie publique sera soumis à autorisation municipale.

### **4.3 - Electricité – Téléphone – Réseaux câblés**

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques ou câblés sont obligatoirement enterrés sur la parcelle. Les réseaux sont enterrés dans les lotissements et opérations groupées.

## **Article 1 AU.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article 1 AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Article 1 AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

a) Les constructions doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) d'une distance au moins égale à 6 mètres.

b) Les constructions annexes non accolées (garage, bûcher, abri de jardin,...) d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées en limite séparative.

**Article 1 AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 6 mètres.

**Article 1 AU.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol est de 30 %.

**Article 1 AU.10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur telle que définie ci-dessus, est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux de l'emprise de la construction projetée.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

Les bâtiments à usage d'équipement public ne sont pas soumis à cette règle.

**Article 1 AU.11 - Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

**Les utilisateurs du PLU peuvent se reporter à l'annexe architecturale du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.**

Il faut néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

Le plan et l'implantation doivent être en accord avec la topographie naturelle du terrain (avant tous travaux) de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements.

Les constructions présentant des innovations technologiques en matière de chauffage sont autorisées nonobstant les règles ci-dessous, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

Les constructions publiques ne sont pas concernées par les prescriptions ci-dessous.

### **Sont interdits :**

Les constructions sur buttes de terre rapportées.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, brique creuses, carreaux de plâtre, etc...

Les enduits extérieurs ne sont en aucun cas blanc pur.

Toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc...

Les bardages plastiques ou en fibres-ciment, les bardages métalliques.

L'emploi, tant en toiture qu'en façade, de bardeau bitumé, de tôle ondulée, de fibres ciment ondulé, de plaques, tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écailles, de matériau de synthèse, de matériaux dont l'aspect présente une brillance, les enduits plastiques et de ciment peint.

Les toitures-terrasses sauf sur un bâtiment à caractère contemporain nettement affirmé.

Les lucarnes à ouvertures multiples et les lucarnes à jouées non verticales.

Pour les clôtures, l'utilisation de plaques béton préfabriquées.

### **Sont prescrits :**

Les enduits extérieurs doivent être talochés, grésés, grattés ou lissés. Ils sont de teinte sable ou pierre.

La toiture ne doit abriter qu'un seul niveau de combles éclairés.

Les percements sont toujours plus hauts que larges, au bâti dormant rectangulaire.

Les lucarnes sont à 2 pentes, ou à croupe ou du type jacobine. Leur nombre est au maximum égal au nombre de travées de fenêtres du bâtiment.

Les clôtures sur rues, facultatives, d'une hauteur maximale à 1,80 mètre, sont constituées :

- par un muret de maçonnerie enduit de 0,60 m à 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie (les travées sont translucides),
- ou par une haie champêtre composées d'essences locales adossée ou non à un grillage.



### **Article 1 AU.12 - Stationnement**

Il est à préciser que les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5 m.  
Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Type de construction	Nombre minimum de places de stationnement exigées	Observations
Habitat individuel	2 places par logement + ½ place par logement en parking regroupé.	
Habitat locatif aidé	1 place par logement	
Habitat collectif	2 places par logement à partir de 60 m <sup>2</sup> de SHON, 1 place seulement en deçà	Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants et locaux à ordures ménagères doivent être également prévues
Hôtellerie - restauration	1 place par chambre 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant	Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des autocars
Salles de spectacle et réunions	1 place pour 5 spectateurs	
Enseignement	1 <sup>er</sup> degré : 1 place par classe	Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes vélomoteurs et motocyclettes .
Bureau, bâtiments publics, laboratoires, commerce	1 surface de stationnement ≥ à 60% de la SHON	
Ets sanitaires, sociaux, hospitaliers, cliniques et toute activité s'y rapprochant	1 place pour 2 lits 2 places par praticien de la santé	
Artisanat	1 place par 80 m <sup>2</sup> de SHON.	

### **Article 1 AU.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Le plan masse des constructions à édifier doit comporter les plantations existantes à maintenir, à supprimer ou à créer.

Les aires de stationnement à l'air libre sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, il peut être exigé la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et adolescents, une aire de jeux, de loisirs et de détente située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

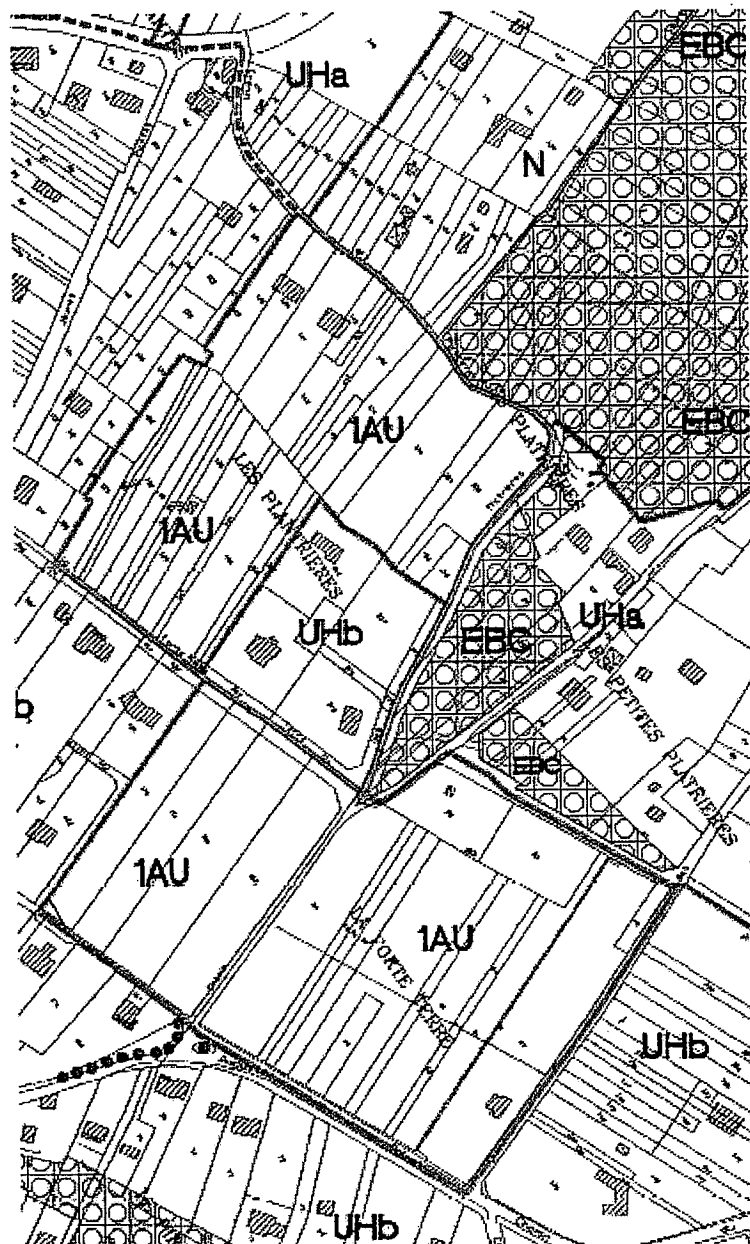
**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1 AU.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le COS est fixé à 0,20.

# Plan Local d'Urbanisme de Vaux-sur-Seine

Approuvé le 20 décembre 2005





# Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

## Séance du Mardi 7 juillet 2015

L'an deux mille quinze, le 7 juillet à 20h,

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Julien Crespo, Maire.

**Date de convocation :**

1 juillet 2015

**Date d'affichage :**

13 juillet 2015

**Nombre de conseillers**

En exercice : 27

Présents : 20

Votants : 23

**OBJET :**

Plan Local d'Urbanisme :  
modification simplifiée

Acte rendu exécutoire après  
dépôt en Préfecture le :

et publication  
ou notification du :

**Etaient présents :** M. Julien Crespo, M. Jean-Claude Bréard, Mme Brigitte Chiumenti, M. Jean-Pierre Couteleau, Mme Corinne Robin, M. Marcel Botton, M. José Harter, M. Jean-Claude Waltrégnny, M. Gérard Moneyron, Mme Noëlle Renaut, M. Patrice Lesage, M. José Lerma, Mme Martine Gardin, Mme Eliane Préault, M. Kamal Hadjaz, Mme Ana Monnier, Mme Aurore Lancéa, Mme Virginie Pautonnier, M. Philippe Ferrand, M. Jean-Pierre Zolotareff.

**Formant la majorité des membres en exercice.**

**Absents :** Mme Mariéva Sanseau-Baykara, M. Luc-Olivier Baschet, Mme Martine Grond, M. Michel Le Guillevic, Mme Sylvie Leclercq, Mme Marie Tournon, Mme Naziha Benchehida.

**Pouvoirs :**

Mme Mariéva Sanseau-Baykara a donné procuration à Mme Martine Gardin  
M. Luc-Olivier Baschet a donné procuration à M. José Lerma  
Mme Martine Grond a donné procuration à Mme Eliane Préault  
M. Michel Le Guillevic a donné procuration à Mme Corinne Robin  
Mme Sylvie Leclercq a donné procuration à M. Jean-Claude Bréard  
Mme Marie Tournon a donné procuration à M. Jean-Pierre Zolotareff

Mme Brigitte Chiumenti a été élue secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'environnement,  
Vu la délibération du Conseil Municipal de Vaux sur Seine en date du 20 décembre 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme  
Vu la délibération du Conseil Municipal de Vaux sur Seine en date du 26 octobre 2011 décidant de la création de la ZAC « Quartier des Marronniers »  
Vu la délibération du Conseil Municipal de Vaux sur Seine en date du 7 juillet 2015 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC « Quartier des Marronniers »  
Considérant la nécessité de modifier l'article 1AU7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour la réalisation du projet de construction de 85 logements,  
Considérant que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et développement durable du PLU,  
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés (3 abstentions : Mme Tournon, M. Ferrand, M. Zolotareff).

\*Décide de prescrire la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vaux sur Seine approuvé le 20 décembre 2005

\*Décide de fixer les modalités de la mise à disposition du public comme suit :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée en Mairie aux horaires habituels d'ouverture, du 17 août 2015 au 19 septembre 2015 inclus,

- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en public

- Mise en ligne sur le site internet de la Commune

\*Dit que la présente délibération fera l'objet d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates et les lieux et heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera publiée dans un journal local (Le Parisien) et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition et affiché dans le même délai et pendant la durée de la mise à disposition en Mairie,

\*Dit que le projet de modification simplifiée sera notifié, avant la mise à disposition au public :

- Au Préfet
- Au Président du Conseil Régional
- Au Président du Conseil Départemental
- Au Président de la Communauté d'Agglomération
- Aux Présidents des chambres Consulaires
- Au Président du STIF
- Aux communes limitrophes

Fait et délibéré, en séance, les jours, mois et an susdits.  
Pour extrait certifié conforme.



Le Maire.  
Julien CRESPO

