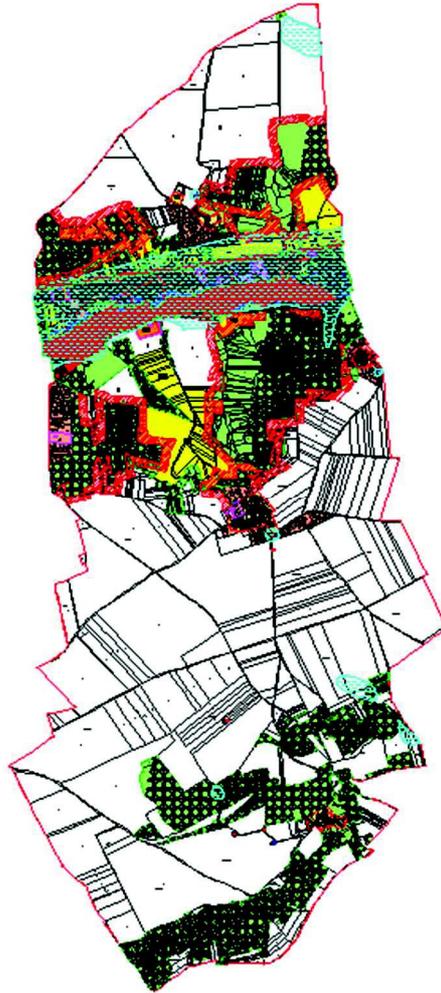


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Roinville



5 Règlement écrit

PLU approuvé par DMC le 05 juillet 2018

Vu pour être annexé à la délibération, le 18 juin 2019

Le Maire,
Yannick HAMOIGNON



*Du développement local
au développement durable*

CDHU

11, rue Pargeas 10000 TROYES

Dispositions applicables à la zone UX

Caractère et vocation de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UX vouée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics. Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de l'Orge. Sur cette partie les occupations et utilisations du sol sont gérées par le plan de prévention des risques d'inondation.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles. Un guide spécifique sur la prise en compte de ce risque est annexé au PLU.

Une partie de la zone est concernée par le risque de remontée de nappes.

Par ailleurs, la route départementale 116 est classée route à grande circulation (décret n°2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation) et concernée par l'arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

De plus, l'infrastructure R.E.R. C4 est concernée par l'arrêté n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire des différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 30 mai 1996.

Les projets situés au sein des périmètres des monuments historiques doivent recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Deux anciens sites industriels et activités de service BASIAS sont recensés sur cette zone. L'article R111-2 du Code de l'urbanisme pourra être utilisé sur ces espaces en fonction de la nature du projet.

Article UX1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.
2. Les alignements de garages (aire de stationnement bâtie) de plus de 15 mètres de long.
3. Les constructions modulaires (type algéco).
4. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.



5. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
6. Les dépôts de ferrailles ou de vieux matériaux, d'épaves et de déchets de toute nature non liés à une activité économique autorisée dans la zone.
7. Les sous-sols et caves souterraines en zones inondables ou concernées par un risque de remontée de nappes.

Article UX2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de l'Orge et de la Sallemouille.
2. Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés au plan de zonage, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 30 mai 1996.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides (délimitation, fonctionnalité, état...). Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
4. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides identifiées au règlement graphique sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
5. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.



6. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
7. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 7 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
8. Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des activités économiques présentes dans la zone.
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition que les risques et nuisances soient limités aux unités foncières sur lesquelles elles sont implantées.
10. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Article UX3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

Cet article ne s'applique que pour la création de nouvelles voies.

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux règles minimales de défense contre l'incendie.

Accès

3. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
4. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Article UX4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire, les installations doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent, ni ne subissent, de dommages lors d'inondation.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.
11. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.



Eaux pluviales

12. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
13. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
14. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Divers

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Collecte des déchets

17. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale doit être soignée et doit permettre de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

Article UX5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UX6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article UX7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - en limites séparatives ;
 - avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article UX8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

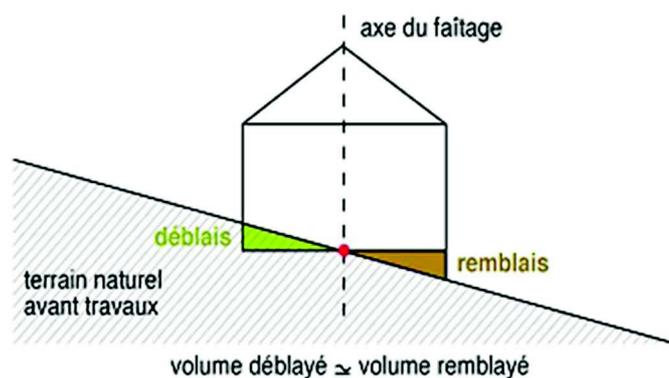
Non réglementé.

Article UX9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UX10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction. En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.
2. Les devantures/enseignes commerciales doivent être établies dans la seule hauteur de la façade.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.



Article UX11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'accent sera mis sur la perception des constructions dans leur ensemble, dans le paysage bâti et végétal, « de loin ».

Toitures et couvertures

2. Les toitures sphériques ou en demi-lune sont interdites.
3. Les couvertures apparentes doivent être ton sur ton avec la couleur de la façade ou de couleur ardoise.

Façades

4. Les façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non du domaine public, doivent être réalisées en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect, convenables, et donner des bonnes garanties de conservation.
5. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
6. Les enduits doivent de préférence présenter une finition grattée fin, talochée ou pierre vue. Les enduits tyroliens tramés au rouleau et rustiques sont interdits.
7. Les bardages bois ou dérivé de bois (type canexe, extra wood ou similaire) doivent présenter une teinte naturelle ou être peint/lasuré. L'usage de vernis est interdit.
8. Les ouvrages en toiture tels que chapiteaux de ventilation, lanterneaux, édicules pour monte-charge, doivent être implantés en retrait des façades.

Ouvertures et menuiseries

9. Les ouvertures en façade et en toiture doivent être alignées.
10. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Clôtures

11. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et composées de grillage de couleur verte.
12. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, notamment en cas d'inondation.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation automobile pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.



Devanture commerciale

13. Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus (jambages, bandeaux, linteaux appareillés...). Dans ces cas, la vitrine ainsi que les bandeaux-enseignes doivent être placés en léger retrait par rapport au nu de la façade.
14. Les devantures commerciales doivent être établies dans la seule hauteur de la façade. Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.
15. Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Les aires de stationnement doivent être en partie non imperméabilisées.
5. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - inférieures à 2 places de stationnement non bâties par logement ;
 - supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.



7. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
 - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos

8. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
9. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article UX13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. L'ensemble des espaces, construits ou non, non imperméabilisés et éco-aménagés doivent occuper une part minimale de 15 % de l'unité foncière. Ces espaces sont équivalents aux espaces de pleine terre.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono spécifiques. Les thuyas, les résineux, les bambous et d'une manière générale toutes essences exotiques et/ou invasives sont interdites.
3. La marge de reculement le long de la RD116 doit faire l'objet d'un aménagement en espace vert.



4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UX15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les constructions doivent, dans la mesure du possible :
 - utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - utiliser les énergies renouvelables (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et la géothermie ;
 - être orientées de façon à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
2. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
3. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

Article UX16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.