

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Ouen l'Aumône.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT LOCAL ET DES AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

1°) Les règles générales de l'Urbanisme

Fixées par les articles R 111-2, R 111-4, R 111-5, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme, relatifs respectivement à la sauvegarde ou à la sécurité publiques, à l'exposition à des nuisances graves dues au bruit, à la conservation des sites archéologiques, à l'exigence de dessertes suffisantes, à la protection de l'environnement, à la cohérence de chaque construction avec les lieux avoisinants, qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'autorité compétente ;

2°) Les articles L.111-7, L.111-9, L 111-10, L 123-6 (dernier alinéa), L 311-2 et L 313-2 (alinéa 2) :

qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre l'exécution de travaux publics futurs, l'application d'un Plan Local d'Urbanisme en projet, la création d'une Zone d'Aménagement Concerté ou la préservation d'immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits « secteurs sauvegardés » ;

II - Prévalent sur les dispositions du PLU :

1°) le Schéma Directeur d'Ile de France, le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle, le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible ;

2°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU ;

III – Complètent les dispositions du PLU :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou

contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU ;

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols telles que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, le règlement de construction, le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les zones urbaines « U », correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- La zone UA : référencée au plan par l'indice UA*
- La zone UB : référencée au plan par l'indice UB*
- La zone UC : référencée au plan par l'indice UC*
- La zone UG : référencée au plan par l'indice UG*
- La zone UJ : référencée au plan par l'indice UJ*
- La zone UL : référencée au plan par l'indice UL*

Les zones à urbaniser qui correspondent aux espaces d'extension urbaine de la commune :

- La zone AU référencée par l'indice AU*
- La zone 2 AU référencée par l'indice 2 AU*

Les zones naturelles « N », correspondent aux espaces naturels à protéger référencés au plan par l'indice N, et permettant la protection des sites en tenant compte de la qualité des milieux naturels, des paysages, ainsi que de l'intérêt esthétique, historique, écologique des sites concernés.

II - Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes limitant toute construction nouvelle pour faciliter une reconversion urbaine en application de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés", et sont repérés sur le plan,
- Les bâtiments à protéger (art. L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme),
- Le champ d'application du droit de préemption urbain.

III - A chacune des zones urbaines, à urbaniser, ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, et IV du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles composé de quatorze articles :

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et places publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, les prescriptions de protection du paysage urbain
- Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction d'un immeuble détruit par sinistre s'effectue conformément aux prescriptions du présent règlement. Dans le cas où le bâtiment détruit n'est pas conforme à ces dispositions, il ne peut être reconstruit que dans les limites prévues aux articles du présent règlement.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

I/ L'ensemble des autorisations d'utilisation des sols est soumis aux dispositions relatives à la conservation ou à la mise en valeur des sites ou des vestiges archéologiques.

II/ Par délibération en date du 28 juin 2007, le Conseil municipal a délibéré pour instaurer le permis de démolir et la déclaration préalable relative aux clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES DANS PLUSIEURS ZONES

I/ La commune comporte plusieurs secteurs affectés par la présence de carrières souterraines, repérées et contrôlées par le service compétent, l'Inspection Générale des Carrières. Dans ces secteurs, signalés sur une annexe graphique au Plan Local d'Urbanisme, toute autorisation d'utilisation du sol doit faire l'objet d'un avis préalable de ce service. L'autorité compétente pour statuer sur le projet peut assortir son accord de prescriptions spéciales visant à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

II/ Une partie du territoire de la commune, également repérée sur une annexe graphique, est incluse dans le champ d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation applicable à l'ensemble de la vallée de l'Oise (PPRIVO). Suivant le niveau du sol naturel, des secteurs font l'objet, soit d'interdictions de toute construction et de tout aménagement du sol, soit de prescriptions et de limitations opposables aux projets. L'autorité locale compétente assure l'application de ces dispositions de prévention.

III/ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

IV/ Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la commune, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) ou à urbaniser (AU) délimitées au PLU ; cette disposition concerne la plus grande partie du territoire communal de Saint-Ouen l'Aumône.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : Zone AU

Zone à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à réaliser sous forme de ZAC.

Elle correspond au secteur situé entre l'A15 et la RD 14 d'une part et au Sud-Est de l'avenue Adolphe Chauvin d'autre part.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Une partie du territoire communal est concernée par :

- des risques liés à la présence de plusieurs carrières souterraines abandonnées. L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987, valant plan de prévention des risques, délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières.

- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) de la Vallée de l'Oise, approuvé par arrêté préfectoral n°07-116 du 5 juillet 2007.

- le Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T) de la société Ampère, approuvé par arrêté préfectoral n°10-419 du 12 juillet 2010.

Ces servitudes d'utilité publique s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU.

2- Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible selon la cartographie établie par la Direction Départementale des Territoires).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

3- Des canalisations de transport de matières dangereuses sont présentes en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus en application de l'arrêté NOR : INDI0608092A du 4 août 2006 d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches. Les projets situés à proximité de ces ouvrages peuvent être soumis à certaines limitations.

L'information relative à ces risques figure en annexe du présent P.L.U.

4- Une partie du territoire communal est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 ... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions soumises à un régime d'autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- les dépôts de toute nature.

Dans les espaces boisés classés est interdit tout mode d'occupation de nature à compromettre la destination.

ARTICLE AU 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION

Sont admis dans la zone :

- les nouvelles constructions autres que celles mentionnées ci-dessous ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à réaliser sous forme de ZAC,
- l'extension des logements existants dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- l'extension des équipements d'intérêt général existants.

Section 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3... ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

En tout état de cause, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AU 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement annexé au présent PLU.

a. Eaux usées

En règle générale, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration, si nécessaire.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, ou leur infiltration naturelle dans le sol de l'unité foncière.

Avant tout rejet des eaux pluviales des parcs de stationnement et des voies de circulation dans le réseau d'eaux pluviales public, il sera installé un système de dégraissage des eaux ainsi qu'un ouvrage de dessablage ou débourbeur.

3. Ordures ménagères et tri sélectif

Les installations nécessaires au stockage des ordures ménagères sont obligatoires pour chaque ensemble ou immeuble sous forme intégrée aux constructions ou aux clôtures.

4. Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions de l'îlot pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

ARTICLE AU 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE AU 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES PUBLIQUES

a) Implantations par rapport à la A 15

Se référer aux marges de recul reportées au plan de zonage.

b) Implantation par rapport aux autres voies routières

Les constructions peuvent s'implanter en limite de l'emprise de la voie ou respecter un recul quelconque.

ARTICLE AU 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul quelconque.

ARTICLE AU 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'espace entre les deux bâtiments correspond à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics,
- aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants si les marges existantes ne sont pas diminuées.

ARTICLE AU 9... EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE AU 11... ASPECT EXTERIEUR

Aucune prescription

ARTICLE AU 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

ARTICLES AU 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les espaces libres de construction et non occupés par les voies de desserte ou de circulation doivent faire l'objet d'un traitement en espaces verts : plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou d'essences locales.

Section 1

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 ... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute utilisation du sol ne correspondant pas aux modes autorisés au titre de l'article 2 est interdite dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE 2AU 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION

Sont admis dans la zone :

- les équipements d'intérêt général liés aux VRD,
- l'extension des équipements d'intérêt général existants,
- la démolition des bâtiments et des clôtures,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone,
- l'extension et l'aménagement limités des constructions existantes si elles n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements et dans la limite maximale de 50 m² de surface de plancher.

Section 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3... ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

En tout état de cause, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE 2AU 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription

ARTICLE 2AU 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE 2AU 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou respecter un retrait quelconque.

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou respecter un retrait quelconque.

ARTICLE 2AU 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE 2AU 9... EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE 2AU 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE 2AU 11... ASPECT EXTERIEUR

Aucune prescription

ARTICLE 2AU 12... STATIONNEMENT

Aucune prescription

ARTICLES 2AU 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Aucune prescription

Section 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14... SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM

Sans objet

Section 3
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14... SURFACE DE PLANCHER

Sans objet

CHAPITRE 2 : Zone 2 AU

Il s'agit de zones aménageables à long terme, inscrites à ce titre dans le schéma directeur d'agglomération, dont la destination n'est pas déterminée au stade du présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones sont urbanisables sous forme de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou après modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AU comporte d'une part le secteur de la Mortagne, d'autre part l'espace agricole compris entre le ru de Liesse au droit du nouveau quartier de Liesse et le Parc d'activités des Béthunes.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Une partie du territoire communal est concernée par :

- des risques liés à la présence de plusieurs carrières souterraines abandonnées. L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987, valant plan de prévention des risques, délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières.

- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) de la Vallée de l'Oise, approuvé par arrêté préfectoral n°07-116 du 5 juillet 2007.

- le Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T) de la société Ampère, approuvé par arrêté préfectoral n°10-419 du 12 juillet 2010.

Ces servitudes d'utilité publique s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU.

2- Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible selon la cartographie établie par la Direction Départementale des Territoires).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

3- Des canalisations de transport de matières dangereuses sont présentes en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus en application de l'arrêté NOR : INDI0608092A du 4 août 2006 d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches. Les projets situés à proximité de ces ouvrages peuvent être soumis à certaines limitations.

L'information relative à ces risques figure en annexe du présent P.L.U.

4- Une partie du territoire communal est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.