

POISSY / RD 113

Commune de Poissy

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Etude Amendement Dupont

R.D 113 / La Maladrerie

Vu pour être annexé
à la délibération n°...43...
du conseil municipal
date du : 20. DEC. 2007...



Le Maire de Poissy
Député des Yvelines

décembre 2007

SOREPA
99, rue de Vaugirard
75 006 PARIS
tél : 01.42.22.61
fax : 01.45.48.23.92
sorepa@verdi-ingenierie.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
JUSTIFICATION ET MOTIVATIONS AU REGARD DE L'ARTICLE L.111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME	3
(LOI BARNIER/AMENDEMENT DUPONT)	3
PRESENTATION DU SITE	4
1. Eléments physiques	5
2. Occupation du sol.....	6
3. Paysage	9
4. Trafic Routier et Environnement Sonore.....	11
5. Contexte réglementaire	11
PRESENTATION DU PROJET DE COMPOSITION URBAINE.....	13
1. Un projet d'aménagement d'entrée de ville	13
CRITERES DE QUALITE DES FUTURES ZONES URBANISEES AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES, DE L'ARCHITECTURE.....	19
2. La prise en compte des nuisances	19
3. La sécurité à l'intérieur de la zone	19
4. La Qualité de l'Urbanisme et des Paysages.....	21
5. La qualité architecturale : contraintes de volume et d'aspect général.....	27
ANNEXES : REGLEMENT.....	30

PREAMBULE

Justification et motivations au regard de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier/Amendement Dupont)

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier sur une zone à urbaniser située en AUe et AUh, présente à proximité de la R.D. 113 (et son élargissement futur).

En 2007, ces terrains sont occupés de friches, d'anciens terrains de sport enherbés, d'un stand de tir à l'arc, de commerces de proximités et de bâtiments dont les ouvertures ont été murées, de manière à pouvoir permettre l'élargissement futur de la R.D. 113.

Ainsi l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...) »*

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande de 75 mètres le long de la R.D. 113, l'étude comporte les points suivants :

- Analyse de l'état existant,
- Définition d'un projet urbain,
- Analyse des critères de qualité de la future zone urbanisée au regard des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme et des paysages, de l'architecture.
- Traduction réglementaire.

PRESENTATION DU SITE

Situées à la limite centre Est du territoire communal, les différentes parcelles du Plan Local d'Urbanisme concernées par la présente étude se situent en secteur AUe et AUh, sur environ 6 hectares le long de la R.D. 113.

Elles sont délimitées par :

- Au Nord, le cimetière pour le secteur AUh, et des friches puis l'A. 14 et ses accompagnements paysagers pour le secteur AUe,
- A l'Ouest, la R.D. 30 et le centre de secours en arrière plan, quelques maisons au carrefour de la R.D. 30 et de la R.D. 113 murées en prévision de l'élargissement de la RD113,
- Au Sud, la R.D. 113 et des champs cultivés montant le coteau avec des pavillons en lisière de boisements qui finissent la vue,
- A l'Est, des espaces de friches plus ou moins armés (de végétations ligneuses), formant la continuité avec notre zone.

Actuellement, les terrains concernés sont occupés principalement par des friches, d'anciens terrains de sport enherbés, d'un stand de tir à l'arc, de commerces de proximités et de bâtiments dont les ouvertures ont été murées, de manière à pouvoir permettre l'élargissement futur de la R.D. 113.

A terme, les vocations futures de la zone prévue au P.L.U. sont de l'habitat en zone AUh, et des commerces, ou loisirs, ou équipements publics en AUe.

1. ELEMENTS PHYSIQUES

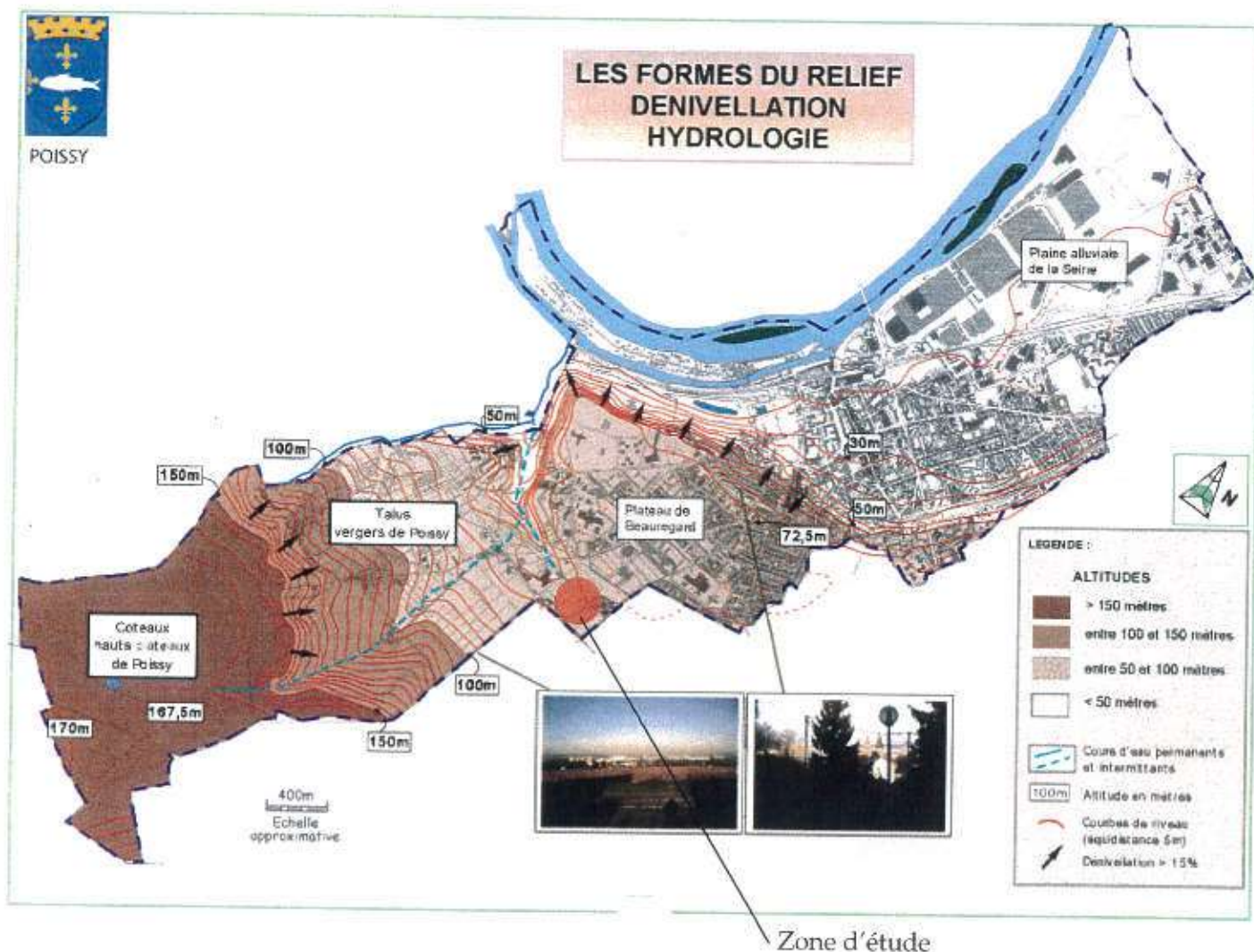
Topographie

La ville de Poissy est limitée à l'Ouest par la Seine à la cote 22 m. NGF et elle s'étend sur les coteaux à l'altitude maximale de 185 m. NGF jusqu'en limite des communes de Feucherolles et Orgeval. Elle est bordée à l'Est par la forêt.

Le relief et la composition des sols font apparaître trois secteurs distincts :

- Les sables et alluvions, localisés le long de la Seine (jusqu'à 30 m d'altitude) ;
- Les terrasses alluviales successives où les pentes se traduisent par une dénivellation prononcée, certaines pentes peuvent atteindre localement 12%. Ces terrasses se situent entre 40 et 65 m d'altitude ;
- Les calcaires et marnes du Lutétien qui sont localisés sur les hauteurs (à partir de 70 m et jusqu'à 170 m d'altitude).

Notre zone d'étude se situe en continuité du plateau de Beauregard, sur un espace relativement plat. L'altitude est au environ des 70 m NGF.



2. OCCUPATION DU SOL

2.1 Globalement, sur une zone d'étude plus large

La zone d'étude élargie est occupée en grande partie par un patchwork d'espaces agricoles (constitué de grandes cultures ou de quelques vergers), d'activités souvent commerciales de grands volumes, d'habitats en lotissement vers le Sud et du cœur de la ville de Poissy vers le Nord, de dents creuses et autres friches plus ou moins boisées.

Sur cet ensemble hétérogène, l'infrastructure de l'A. 14 traverse d'Est en Ouest le secteur. Sa traversée est en tranchée, diminuant ainsi son impact, mais créant malgré tout une coupure Nord Sud pour la commune. Ses aménagements paysagers accompagnent l'autoroute donnant un caractère très verdoyant à l'infrastructure.

Lorsque l'on se trouve sur le coteau depuis la R.D. 30, on perçoit une vue sur le méandre de la Seine, et la ville de Poissy. Le patchwork de la Maladrerie, se situe sur le plateau de Beauregard, au pied de ce coteau, dont le caractère verdoyant des cultures et des friches ressort principalement.

2.2 Le site d'étude

2.2.1 Organisation générale

Le site concerné par l'étude amendement Dupont est relativement restreint et concerne des terrains qui longent le Nord la R.D. 113, entre la R.D. 30 à l'Ouest et la limite communal à l'Est.

Ce secteur est aujourd'hui occupé par des friches et dents creuses plus ou moins arborées, d'anciens terrains de sport enherbés très ouverts, d'un stand de tir à l'arc, de deux commerces de proximités : boucher et vendeur de primeurs, et de bâtiments dont les ouvertures ont été murées, de manière à pouvoir permettre l'élargissement futur de la R.D. 113.

Le cimetière communal jouxte les terrains de sport au Nord.

Les accès dans la zone ne sont que pédestres, avec quelques passages piétons non aménagés. La R.D. 30 et la R. D. 113 permettent un accès des abords de la zone en véhicules, ainsi que la route du cimetière qui amène aujourd'hui à un parking en impasse, qui peut rejoindre les sentes piétonnes.

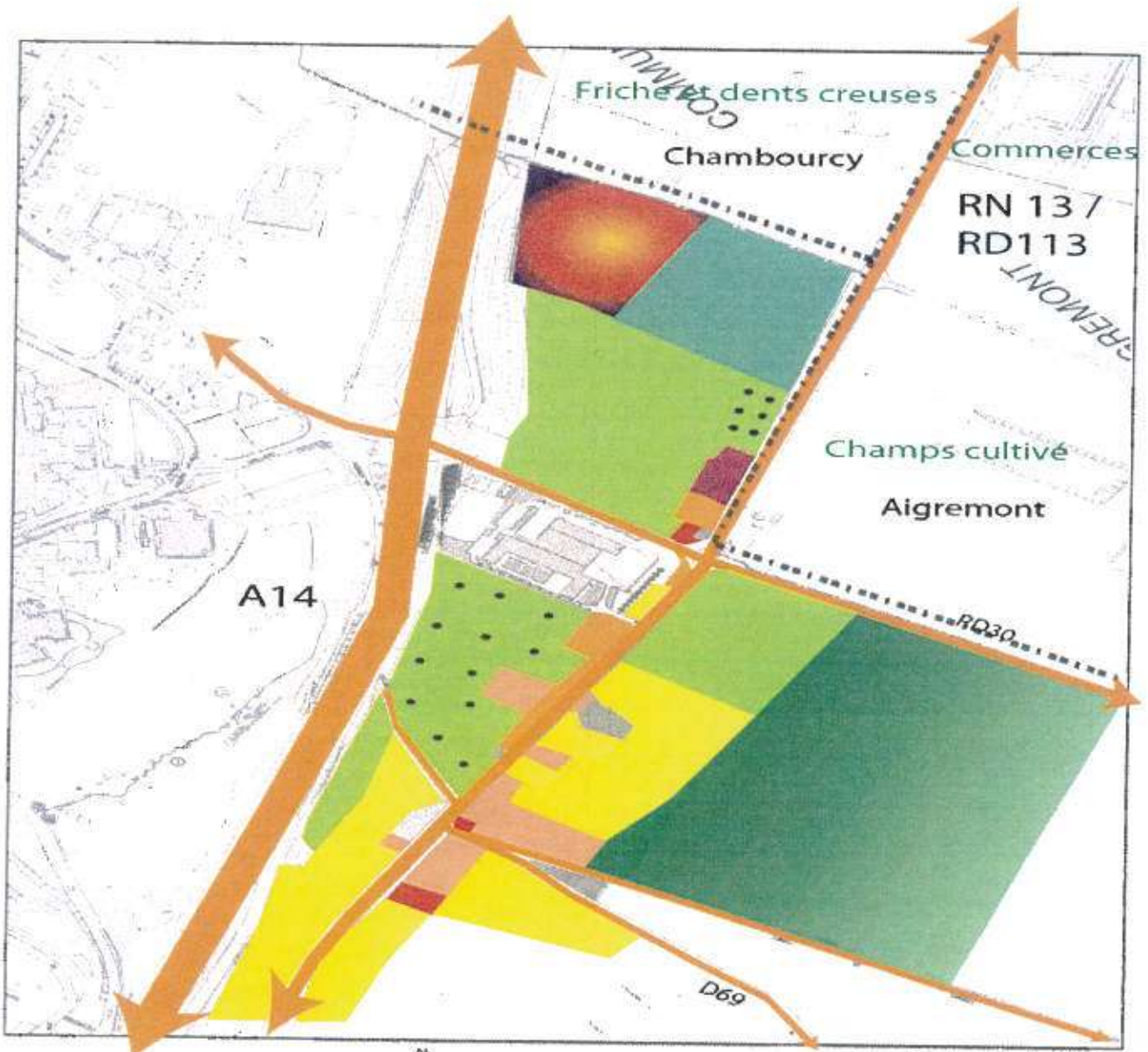
2.2.2 Milieux Naturels

Le milieu naturel est constitué de grandes surfaces enherbés et de friches plus ou moins arborées.

Le site étend en partie d'anciens vergers, les friches sont de type fruticé, avec potentiellement une diversité important d'animaux et de végétaux qui ont pu y trouver refuge.

Aucune Z.N.I.E.F.F. n'est déclarée sur cette partie du territoire.

POISSY
MALADRERIE



Source : I.G.N. Série Bleue / Blaux /

OCCUPATION DU SOL



2.2.3 Patrimoine Culturel

Patrimoine historique et architectural

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du département recense deux édifices inscrits au titre des Monuments historiques à proximité de la zone (instituées au titre de la loi du 31 décembre 1913, modifiée) :

- Chapelle de la Maladrerie (01/07/37)
- Maison de Fer (attribuée à Eiffel) : façades et toitures (01/08/75).

Toutefois cette maison de fer a beaucoup souffert des tempêtes, et elle s'est effondrée.

Patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie (SRA) ne signale pas de site archéologique.

Toutefois toute découverte d'objets, vestiges, sépultures, monnaies doit être immédiatement déclarée au SRA.

3. PAYSAGE

Notre secteur d'étude se situe en bordure d'une zone que l'on peut intituler : les vergers et les zones de cultures.

L'ensemble des espaces naturels de vergers et de cultures, représente presque 1/3 de la surface communale. Cette partie du territoire est caractérisée par un paysage dans son ensemble encore rural, composé de coteaux réguliers, tant arboricoles qu'agricoles.

Les coteaux de Chambourcy, traversés par la R.D. 113 et l'A. 13, et longés aujourd'hui par l'A. 14, forment un territoire agricole ouvert qui permet des vues lointaines et panoramiques sur le grand paysage de la vallée de la Seine. Les vergers de Poissy, avec ceux de Chambourcy et d'Aigremont constituent un élément déterminant du paysage. Ils s'affirment par leur floraison et leur couleur saisonnière. Ces vergers représentent l'héritage d'une activité horticole longtemps dynamique car rentable. Or, depuis les années soixante-dix, elle a commencé à décliner, certains vergers ont été supprimés et nombreux sont ceux qui ont été colonisés par une végétation spontanée et qui se trouvent à l'état de friches. Le devenir de ces zones de vergers est donc compromis. L'activité horticole sera peut-être maintenue sur certains espaces, ce qui serait souhaitable sur le plan du paysage. Dans le cas contraire, ces espaces fragiles pourraient se transformer en friches et l'éventuel mitage risquerait de déstructurer ces espaces naturels.

Sur notre secteur d'étude, la déprise des vergers a déjà eu lieu, et l'espace de notre étude est en cours d'évolution et de changement de vocations. Les friches de fruticées rappelle très discrètement le passé ancien. La friche amène aussi une notion d'abandon, comme pour les bâtiments qui sont murés au carrefour de la R.D. 30 et de la R.D. 113.

L'urbanisation de maisons individuelles sur les coteaux au Sud et la ville dense de Poissy avec ces quelques logements collectifs ressortant au Nord, marque le caractère urbain de l'espace environnant proche. Le territoire est en évolution, le projet d'élargissement de la R.D. 113 en est un exemple marquant, ainsi que le passage de la A. 14 juste derrière.

L'espace est relativement plat en rupture avec le coteau commençant à remonter juste après la R.D. 113, et cet espace d'entre deux (entre l'A. 14 et la R.D. 113), peut avoir l'appellation de dent creuse aujourd'hui et urbanisable dans le futur comme le prévoit le P.L.U.

Le caractère de cette entrée de ville de Poissy n'est pas très agréable, d'autant plus que le carrefour est un lieu provoquant de nombreux bouchons quotidiennement.

Depuis l'intérieur de la zone, la végétation désoriente et ferme les vues, seule depuis les anciens terrains de sports, il y a une vue lointaine sur le coteau montant avec des champs cultivés, puis un lotissement surmonté de la forêt qui clôt la perspective.

Enfin, la perception du site est celle d'un paysage en mutation relativement fermé par la végétation des friches, et très ouvert pour la zone des terrains de sport. L'espace agricole au Sud peut être perçu comme une respiration.

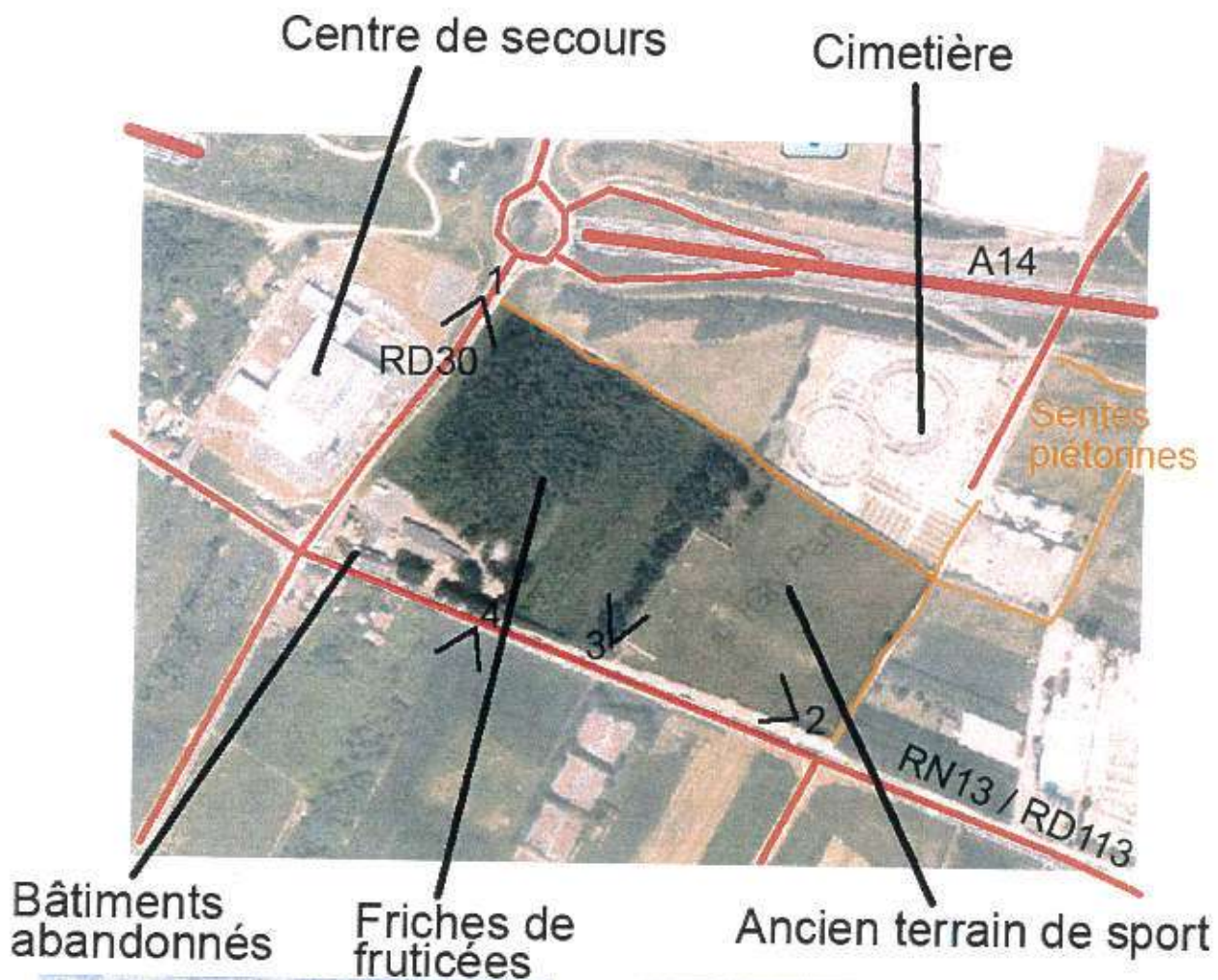
Les infrastructures routière et autoroutière structurent cet ensemble, avec les espaces d'urbanisation proches. Le site est aussi une entrée de ville qui n'est pas représentative de Poissy, mais plutôt d'un espace oublié.



1. Depuis le carrefour au-dessus de l'A14 et la friche sur la gauche.



2. à l'angle des terrains de sport le long de la RD113, avec la friche en arrière plan



3. Entre friche et terrain enherbé, avec la ville en arrière plan.



4. le coteau montant avec les champs, les maisons puis la forêt qui clôt la vue.

4. TRAFIC ROUTIER ET ENVIRONNEMENT SONORE

La configuration géographique de Poissy lui confère un rôle de carrefour régional à travers lequel transite une circulation importante de personnes et de marchandises. C'est un rôle historique que la ville continue de jouer aujourd'hui : les grands axes sont empruntés par une circulation extrêmement importante de voitures et de camions aussi bien dans le sens Nord Sud que Est Ouest. La commune est traversée par deux grands axes de circulation : l'A. 13 et l'A. 14.

Elle est également traversée par plusieurs axes secondaires qui servent d'itinéraires de délestage dont la R.D. 113 axe reliant Rouen, Evreux ou encore Mantes la jolie à l'Ouest et le Sud Parisien à l'Est.

Elle comptait en 2005, 22 690 véhicules par jour, sachant que le trafic après le carrefour de la R.D. 30 vers l'Ouest, le trafic était de 37 230 véhicules par jour en 2002.

L'ambiance acoustique du secteur étudié est influencée principalement par :

- la route départementale 113. La voie est classée axe terrestre bruyant de catégorie 3. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de ces axes, les constructions exposées au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- L'autoroute 14. La voie est classée axe terrestre bruyant de catégorie 1. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de ces axes, les constructions exposées au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

5. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poissy, les terrains concernés sont inclus dans deux zones AUE et AUh.

Il s'agit de zones actuellement occupées par des délaissés, friches, et espaces enherbés, qui ont pour vocations futures au P.L.U. : de l'habitat en zone AUh, et de commerces, ou équipements publics en AUE.

La réalisation de cette étude particulière permet de rendre constructible – sous certaines conditions – dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la R.D. 113.

Servitudes, informations et obligations diverses

Sont présentes sur le site :

- de 75 mètres de large le long de la R.D. 113 (inconstructibilité et objet de la présente étude),
- Faisceau hertzien PT2 St Germain (quartier général des Loges à Les Alluets Le Roi), couloir de 150m de large (AUh),
- Faisceau hertzien PT2 de Grosrouvre à Taverny Betancourt,
- Périmètre des 500m de la Maison de fer (inscrit au monument historique), tout le secteur d'étude,
- Périmètre des 500m de la Chapelle de la Maladrerie (inscrit au monument historique), concernant en partie la zone AUe.

L'ensemble de ces servitudes, informations et obligations diverses ne pénalisent pas l'aménagement des zones concernées par la présente étude, mais nécessitera par contre l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour chaque permis de construire.

PRESENTATION DU PROJET DE COMPOSITION URBAINE

1. UN PROJET D'AMENAGEMENT D'ENTREE DE VILLE

Des principes généraux d'aménagement ont été élaborés sur un traitement unitaire de l'entrée de ville de Poissy le long de la R.D. 113, la gestion de l'accessibilité de la zone et ce en application de la Loi Barnier sur la R.D. 113, car la commune souhaiterait à terme créer des zones à vocation d'urbanisation future.

Le but de principes généraux est de pouvoir proposer un traitement homogène de l'espace quelque soit les formes et volumes des espaces futurs (dans les limites réglementaires), afin de créer une entrée de ville.

Deux objectifs sont à atteindre pour ce secteur :

Créer une homogénéité d'entrée de ville par le traitement paysager avec une réflexion sur la face visible depuis les voies

Le secteur étant dominé par un espace en friches relativement fermé, ou de terrains de sport très ouverts, l'enjeu pour le secteur est de pouvoir réinventer un paysage dont l'organisation est claire, lisible et permettant une valorisation du territoire local.

1.1 Les atouts du site

Etat actuel : analyse paysagère développée précédemment

1.2 Les grands principes d'aménagement

1.2.1 Qualité paysagère

Une attention particulière sera portée sur les limites de la zone et au niveau des transitions entre les espaces voisins aux occupations du sol différentes. Un accompagnement végétal en adéquation avec les caractéristiques paysagères du lieu permettra une bonne lisibilité des limites de zonage et créera un espace tampon.

Le projet d'aménagement propose un traitement végétalisé le long de la R.D. 113, rappelant le passé des vergers avec des arbres fruitiers ornementaux.

Un merlon accompagnera ces plantations, de un mètre de haut au niveau de l'espace en AUE afin de limiter l'impact du parking, mais en conservant l'effet « vitrine ». Le talus sera de deux mètres de haut le long de la zone AUh de manière à stopper la vue entre la voirie et le jardin de la zone AUh, et diminuer l'impact de la R.D. 113.

Un traitement de circulations douces pédestres et cyclables offrira un accompagnement des voies de la R.D. 30, ainsi que la voie qui sera créée au Nord de la zone et qui la desservira.

La plantation au niveau de la R.D. 30 pourrait être aussi évocatrice des vergers et créer un continuum avec le traitement de la R.D. 113.

La circulation douce placée à cet endroit permettra la liaison entre celle qui jouxte la R.D. 113 (sur le coté Sud), et les liaisons douces de Poissy.

Un espace tampon sera végétalisé, sans conifère, ni alignement homogène, par la ou les société(s) s'implantant sur le secteur AUe, entre ce dernier et le secteur AUh.

L'axe Nord et les zones de stationnement seront plantés d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes, afin de mieux marquer le caractère verdoyant de la commune et d'améliorer la perception des places de parking.

Il est important aussi de soigner la « face visible » de la zone d'activités, même si l'on a affaire à un arrière de bâtiment.

L'organisation interne des secteurs s'accompagnera d'une trame végétale composant avec le site et respectant les caractéristiques paysagères du lieu.

1.2.2 Parti architectural

La zone présentant un potentiel d'urbanisation étant située à proximité d'espaces d'habitat, d'activités, d'équipements et de zones agricoles, il est prévu que les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront.

Ces installations devront respecter le règlement imposé dans les zones AUe et AUh.

1.2.3 Desserte automobile/sécurité

L'accès et la desserte du secteur se fera par la création d'une voirie connectée à la structure de la commune et rendant possible une évolution de la zone.

Une voie permettant de remonter vers le cimetière sera créée au niveau de la limite communale en venant depuis la R.D. 113. Un rond point « dispatchera » une voie vers l'entrée du cimetière et le centre ville de Poissy, une voie au Nord (ou arrière) qui reliera les secteurs AUe et AUh, et une voie desservant directement la zone AUh.

Un accès en tourne à droite permettra l'accès à la zone AUe depuis la R.D. 113, au niveau de la contre allée amenant au carrefour.

Sur la R.D. 30, une entrée amènera à un giratoire permettant d'accéder à la zone AUe, ainsi qu'à la route Nord (ou arrière), et donnera aussi la sortie de la zone sur la R.D. 30.

Une hiérarchisation des voies permettra une bonne lisibilité et sécurité du site. Les rues principales doivent répondre à des contraintes de normes et de circulation très précise.

Cet aménagement réduit ainsi les dangers potentiels, d'accéder directement sur la R.D. 113, en réutilisant les giratoires au-dessus de l'A. 14 et de la R.D. 113.

1.2.4 Signalétique, mobilier et éclairage

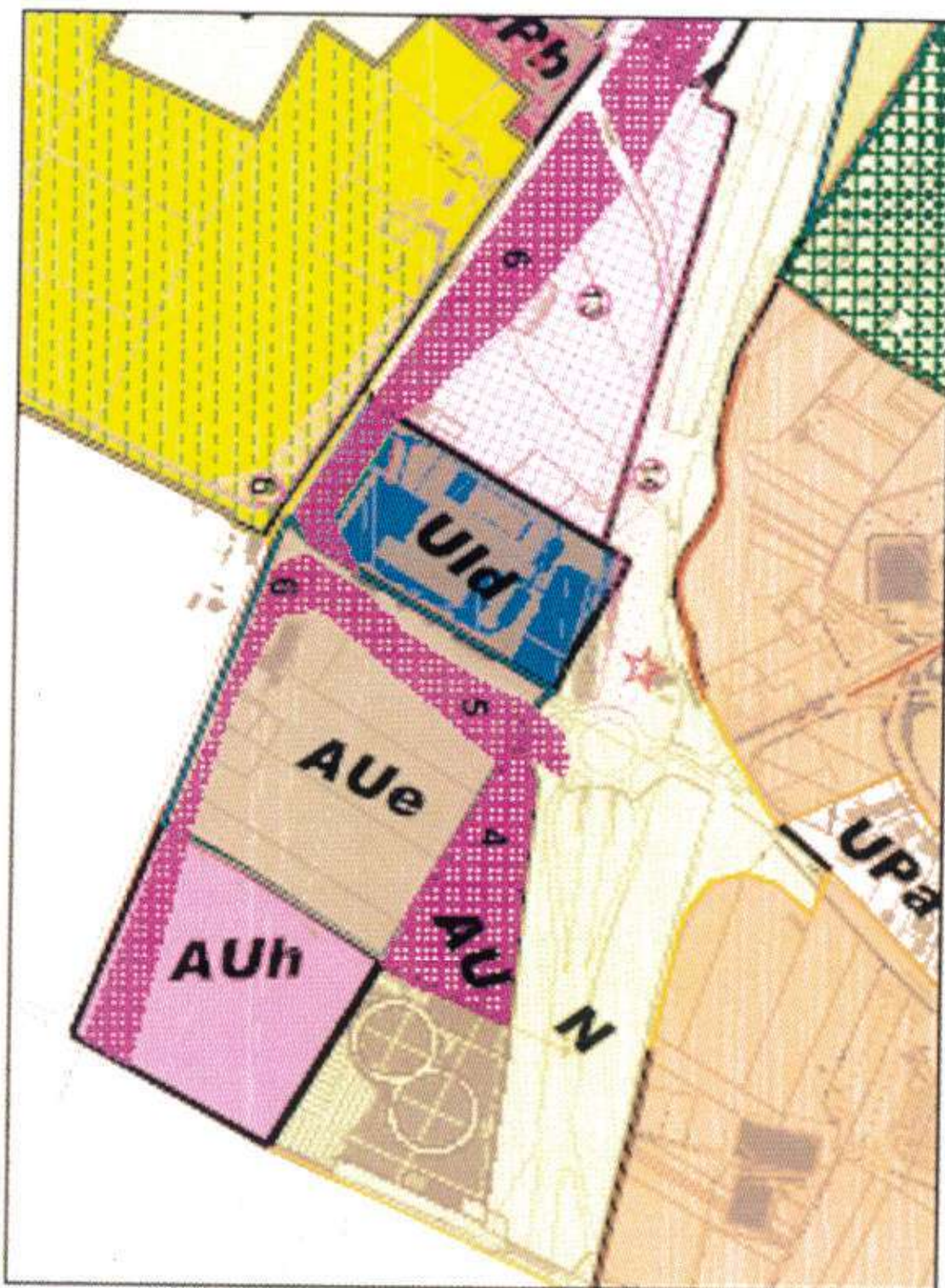
La signalétique devra permettre une bonne orientation du riverain comme de l'utilisateur et une bonne visibilité des informations.

Le mobilier sera fonctionnel et présentera une homogénéité dans la gamme, la couleur et le matériau. Ainsi, le mobilier valorisera l'aménagement et soulignera l'identité de l'aménagement d'entrée de ville.

L'éclairage sera à la fois utilitaire (sécurité routière et des personnes), technique et esthétique (ambiance cohérente avec le mobilier). La réflexion sur l'ambiance nocturne est aussi un atout pour l'image de la zone d'entrée de ville.

Un mobilier urbain (de type bancs, poubelles, bornes) pourra être introduit sur les zones aux abords d'aires de stationnement et le long des axes de circulations douces.

Extrait du plan de zonage sur les secteurs AUe et AUh



Projet potentiel d'aménagement de la Maladrerie avec des vocations d'habitats collectifs et de commerces

Etude amendement Dupont,

Le recul des bâtiments commerciaux est de

65 m, le recul de la zone d'habitat est de 45 m.

Un merlon paysagé accompagne la RN13 / RD 113

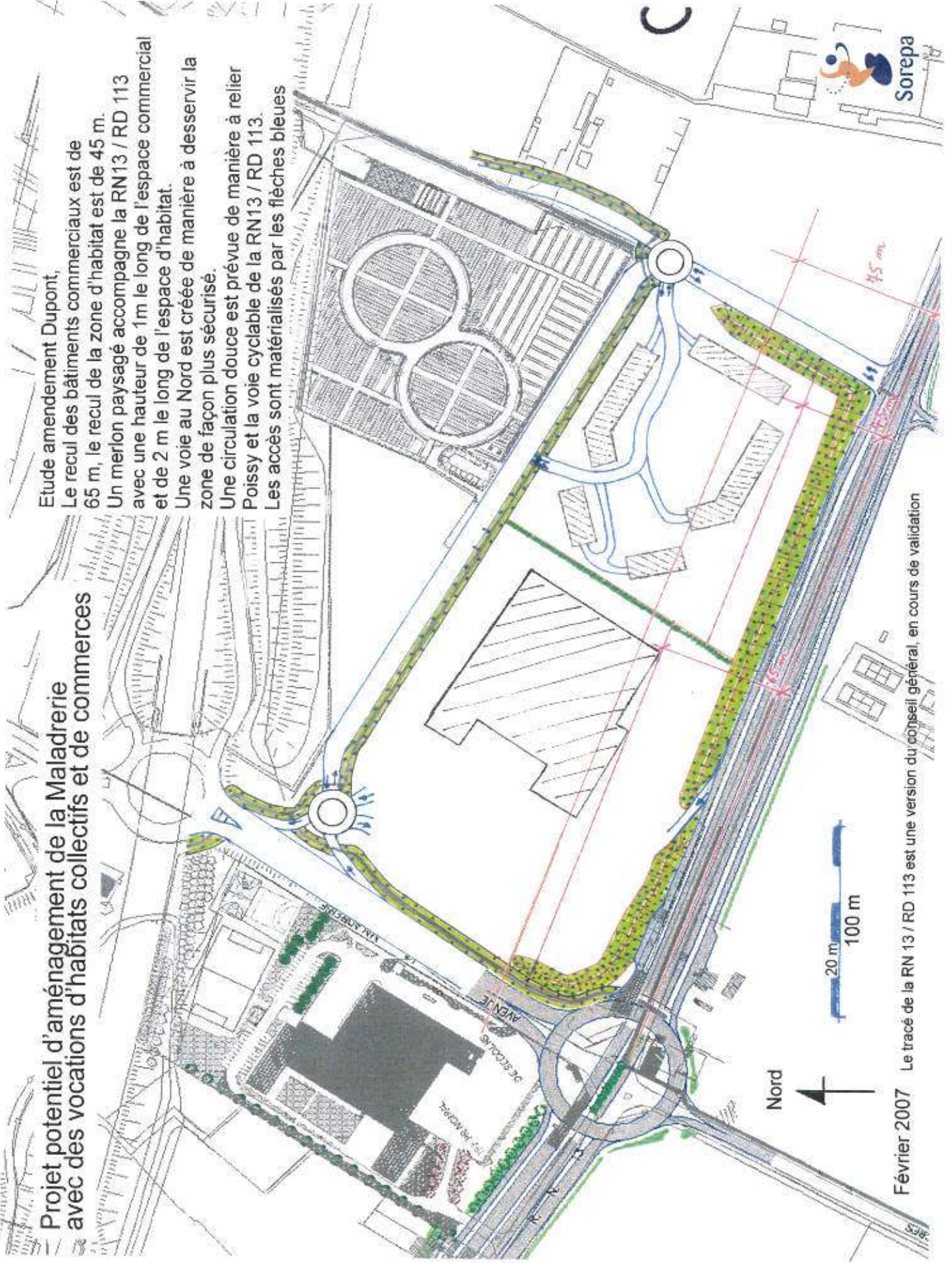
avec une hauteur de 1m le long de l'espace commercial et de 2 m le long de l'espace d'habitat.

Une voie au Nord est créée de manière à desservir la zone de façon plus sécurisée.

Une circulation douce est prévue de manière à relier

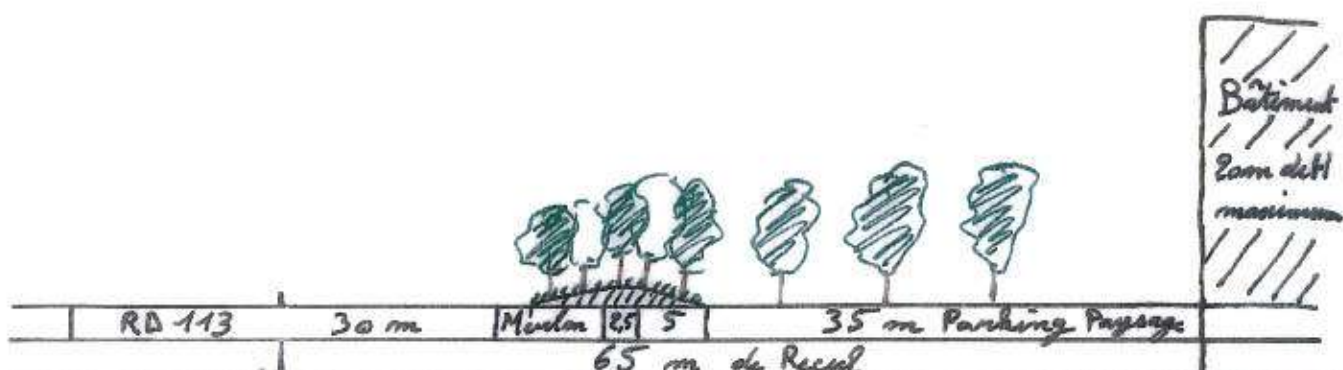
Poissy et la voie cyclable de la RN13 / RD 113.

Les accès sont matérialisés par les flèches bleues

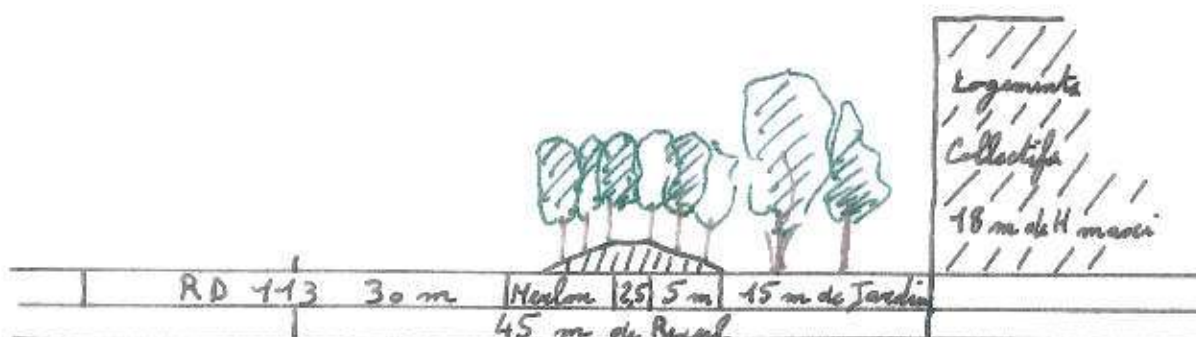


Février 2007 Le tracé de la RN 13 / RD 113 est une version du conseil général, en cours de validation

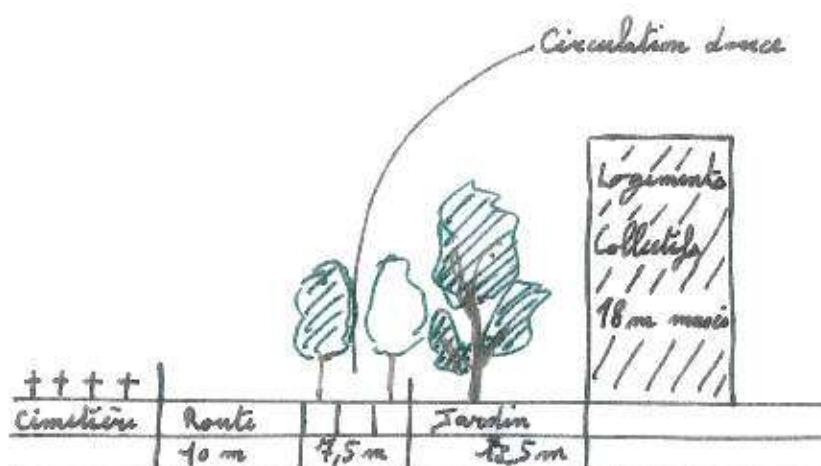
Coupes du projet potentiel en lien avec l'étude d'amendement Dupont



Coupe de la RD 113, au niveau de la zone commerciale.
Le merlon est de 1 m de haut diminuant l'impact du parking



Coupe de la RD 113, au niveau de la zone d'habitat.
Le merlon est de 2 m de haut coupant la vue et réduisant les nuisances au niveau du jardin



Coupe sur la voie arrière qui dessert la zone et est accompagnée d'une circulation douce piédestre et cyclable



CRITERES DE QUALITE DES FUTURES A URBANISER AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES, DE L'ARCHITECTURE

2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Situation actuelle :

L'ambiance acoustique du secteur étudié est influencée principalement par :

- la route départementale 113. La voie est classée axe terrestre bruyant de catégorie 3. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cet axe, les constructions exposées au bruit des voie sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- L'autoroute 14. La voie est classée axe terrestre bruyant de catégorie 1. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cet axe, les constructions exposées au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Les mesures compensatoires :

L'article 6 du règlement traite des implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques : *en A11e* « Par rapport à la R.D. 113, les constructions seront implantées à 65 m minimum de l'axe de la route, (cette distance est réduite après le dossier d'étude amendement Dupont, joint au PLU).

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, la marge de retrait sera de 10 mètres minimum de profondeur par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer. »

En A11h « Les bâtiments doivent avoir un minimum de 4 m de recul par rapport à la limite de l'emprise publique. »

Par rapport à la R.D.113, le recul est de 45 m minimum de l'axe de la route (après étude amendement Dupont, joint au PLU). »

3. LA SECURITE A L'INTERIEUR DE LA ZONE

Situation actuelle :

La zone d'étude n'est pas desservie de nos jours par un réseau routier. Le projet prévoit la création de nouvelles voies.

Par contre, la R.D. 113 est une voie très utilisée (22 690 véhicules par jour). Entre 1994 et 2005, 39 accidents ont été recensés sur le secteur. Cette accidentologie doit être prise en compte de manière à créer des espaces routiers potentiellement moins dangereux.

Le giratoire passant au-dessus de la R.D. 113, en carrefour avec la R.D. 30 a pour but de désencombrer et sécuriser ces axes.

Accès aux zones AUe et AUh

L'accessibilité aux espaces aménagés se réalisera uniquement à partir de quatre points d'entrée et de deux points de sortie. Deux entrant en tour à droite sur la R.D. 113, un sur la R.D. 30 et le dernier par l'arrière du cimetière, connectant ainsi le centre ville. Les deux sorties se feront par la R.D. 30 pour l'une, et par l'arrière du cimetière pour l'autre.

Des aménagements seront réalisés de façon à faire ralentir les véhicules, ils seront mis en valeur par des traitements paysagers et marqueront ainsi les points centraux et d'entrée dans la zone et de la ville.

L'ensemble de ces organisations routières permettra d'assurer la fluidité sur la R.D. 113 en évitant la multiplicité des carrefours.

Le gestionnaire de la R.D. 113 (conseil général) précise qu'il prolongera un élément séparateur de voie sur la R.D. 113, allant au-delà de la voie remontant vers le cimetière, afin d'éviter de laisser les automobilistes l'opportunité de couper la R.D. 113 en venant de l'Ouest ou d'Aigremont.

Situation projetée :

Sécurité à l'intérieur / voirie interne :

Les carrefours et giratoires seront réalisés de sorte à permettre une bonne desserte du site. Ensuite, les axes devront être dimensionnés afin de permettre une bonne circulation des véhicules et des poids lourds dans la zone devant accueillir ces derniers.

Des dispositions spécifiques limiteront les vitesses pratiquées par les usagers. De larges aires de stationnements devront être prévues afin d'éviter le stationnement le long des voies et de sécuriser la zone.

L'article 3 du règlement traite des aspects liés à la sécurité et fixe notamment les conditions dans lesquelles la zone doit être desservie par la voirie :

En AUe : « Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries, réalisés à l'intérieur des parcelles, doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

La largeur minimale des voies est fixée à 4 mètres.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres de croisement des alignements respectifs de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. »

En AUh : « Rappel : cet article porte uniquement sur les voies réalisées par les constructeurs sur leur parcelle, en accompagnement des constructions, jusqu'au raccordement sur les futures voies publiques réalisées par l'aménageur à l'intérieur de la zone.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries réalisés à l'intérieur des parcelles doivent être d'une taille et de dimensions suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées. Leur largeur minimale est fixée à 4 m.

Les accès directs de la zone depuis ou vers la R.D. 113 sont interdits

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. »

4. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Description du paysage

Le projet devra assurer une transition délicate entre les espaces futurs à vocation d'activité et d'habitat avec le territoire hétérogène et « patchwork », qui entourent ce secteur. Et surtout, au niveau de la R.D. 113, le projet sera aussi une nouvelle entrée de la commune de Poissy et devra trouver le moyen de la qualifier en tant que telle.

Principes réglementaires

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans les zones AUe et AUh. Elles se retrouvent notamment dans les articles suivants :

- article 3 : accès et voirie
- article 4 : la desserte par les réseaux
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies
- article 10 : hauteur des constructions
- article 11 : aspect extérieur
- article 13 : espaces libres et plantations

En AUe :

« ARTICLE AUe 4 – LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2) Assainissement.

Pour les constructions nouvelles,

Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.

Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eau usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés aux réseaux séparatifs lorsque ceux ci seront réalisés.

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol de la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :
secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

3) Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la R.D. 113, les constructions seront implantées à 65 m minimum de l'axe de la route, (cette distance est réduite après le dossier d'étude amendement Dupont, joint au PLU).
Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, la marge de retrait sera de 10 mètres minimum de profondeur par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

ARTICLE AUe 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 20 m.

ARTICLE AUe 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

Règles générales

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 balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'intégrant au mieux à la façade.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Le ou les bâtiments ne devront pas dépasser une surface totale de 12 000 m² et devront avoir des décrochés de façades et de hauteurs, avec une amplitude de hauteur de 2 à 4 mètres, avec une hauteur maximale de l'ensemble de 20 mètres.

ARTICLE AUe 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des merlons le long de la RD 113, doivent être plantés, en continuité de la zone AUh. Les abords des autres voies jouxtant la zone doivent aussi être paysagers.

Les parkings devront être aussi plantés avec un minimum de 1 arbre pour 100 m² de stationnement. Une majorité des plantations devra évoquer le passé de la zone avec des végétaux rappelant les vergers (fruitiers d'ornements).

En AUh :

ARTICLE AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2) Assainissement.

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au code de la Santé Publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

La parcelle sera desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément..

Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par les collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A. 14 : 4 l/s.ha

3) Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

ARTICLE AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent avoir un minimum de 4 m de recul par rapport à la limite de l'emprise publique.

Par rapport à la RD113, le recul est de 45 m de l'axe de la route (après étude amendement Dupont, joint au PLU).

Lorsque les façades sont implantées en retrait de l'alignement, les surfaces comprises dans les marges de recul doivent être plantées et aménagées en jardin. Les dépôts de déchets de toute nature y sont interdits.

La distance P. mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de bâtiment à construire au point le plus proche de l'alignement opposé, est au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. En face du débouché d'une voie, cette distance est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

ARTICLE AUh 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 18 m.

ARTICLE AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales.

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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

2°) Traitement des façades :

Les façades des constructions doivent être ordonnées, notamment par la discrétion, la sobriété, la simplicité de leur composition et de leur volumétrie, par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, par la nature, l'aspect et la couleur de leurs matériaux, pour rappeler le caractère du bâti de Poissy.

Les éléments de modénature, correctement rythmés, tels que corniches, bandeaux, entablements, appuis, soubassements etc. doivent être modestes et respecter les dispositions du présent article. Ils peuvent avoir plus d'importance pour souligner un traitement architectural particulier.

La disposition des percements, portes, fenêtres, baies, lucarnes doit être organisée et régulière.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les coloris de ces matériaux sont conformes au coloris définis dans la palette des couleurs préconisées à Poissy.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Sont interdits :

- les enduits non « grattés fin » et les enduits ciments gris,
- les peintures extérieures employées sur plus de 10 % de la façade
- les façades rideau en verre réfléchissant
- les menuiseries et serrureries en aluminium non traité ou anodisé or ou argent
- les menuiseries et occultations de baies en bois « naturel » non laqué
- les garde-corps en verre
- les ouvrages d'évacuation d'eau de pluie, chéneaux, gouttières, trop-pleins, etc. en PVC
- les conduits d'évacuations divers visibles en sous-face de porche, balcon, avancée de façade, etc.
- les occultations de baies par persiennes extérieures
- les coffres de volets roulants extérieurs.

3°) Toitures :

Les constructions sont couvertes à 80 % de leur longueur totale par des toitures en pente d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures doivent être à pente formant faitage.

Sont autorisées les toitures de type « Mansart » et terrasses, dans ce cas il n'est pas fixé de degré de pente.

Les coloris des toitures sont conformes aux coloris définis dans la palette des couleurs préconisées à Poissy.

Sont interdits :

- les châssis de toitures en vis-à-vis des espaces publics ou des voies,
- les étanchéités apparentes, les matériaux synthétiques imitant ardoise tuile ou bois,
- les débords de toiture en pignon ou façade.

4) Clôtures

La hauteur maximum des clôtures autorisée est de 2 mètres. Toutefois, la partie pleine des clôtures, sur une voie ouverte à la circulation ne pourra excéder 0,8 mètre de hauteur.

5) Publicités commerciales

Sont interdites les enseignes sur les toits des immeubles.

ARTICLE AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les cours couvertes, les cours anglaises et les rampes des parcs de stationnement ne sont pas considérées comme espaces libres.

1°) emprises privées non bâties autres que des voies :

Ces emprises doivent faire l'objet d'un traitement paysager pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales qui n'excéderont pas un tiers de la superficie de ces espaces libres.

Les dalles de parking à l'air libre devront être surmontées d'une épaisseur d'au moins 60 cm de terre végétale afin de pouvoir réaliser des aménagements paysagers de qualité. Ces aménagements comprendront notamment des arbustes d'ornement.

2°) Voies et Emprises publiques, voies privées :

Les espaces libres, existants ou à créer, réservés aux piétons ou affectés à la desserte automobile doivent faire l'objet d'aménagements de qualité : traitement de sols, mobilier urbain et plantations d'arbres de haute tige doivent être soigneusement mis en œuvre pour permettre une requalification d'ensemble de ces espaces et accompagner l'intégration de cette opération dans l'environnement de Poissy.

Le long de la R.D. 113 devra être traité en continuité de la zone AUe, avec la plantation des merlons d'isollements avec une végétation arborée rappelant les vergers (fruitiers d'ornements). »

5. LA QUALITE ARCHITECTURALE : CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GENERAL

Description

En AUe les bâtiments devront avoir des décrochés de façades et de hauteurs d'un minimum de 4 m, avec une hauteur maximum de l'ensemble de 20m.

Le parti architectural.

Les constructions qui vont s'implanter dans le secteur concerné doivent respecter les prescriptions édictées par l'ensemble du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Poissy, et plus particulièrement l'article 11 concernant l'aspect extérieur.

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'intégrer dans le paysage afin de préserver l'intérêt du secteur.

Etant donné l'importance du réseau viaire à proximité, les façades visibles depuis la déviation ou l'autoroute devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

Caractère architectural :

En AUe

« ARTICLE AUe 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

Règles générales

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 balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'intégrant au mieux à la façade.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Le ou les bâtiments ne devront pas dépasser une surface totale de 12 000 m² et devront avoir des décrochés de façades et de hauteurs, avec une amplitude de hauteur de 2 à 4 mètres, avec une hauteur maximale de l'ensemble de 20 mètres.

En AUh

« ARTICLE AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS »

1) Dispositions générales.

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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

2°) Traitement des façades :

Les façades des constructions doivent être ordonnées, notamment par la discrétion, la sobriété, la simplicité de leur composition et de leur volumétrie, par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, par la nature, l'aspect et la couleur de leurs matériaux, pour rappeler le caractère du bâti de Poissy.

Les éléments de modénature, correctement rythmés, tels que corniches, bandeaux, entablements, appuis, soubassements etc... doivent être modestes et respecter les dispositions du présent article. Ils peuvent avoir plus d'importance pour souligner un traitement architectural particulier.

La disposition des percements, portes, fenêtres, baies, lucarnes doit être organisée et régulière.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les coloris de ces matériaux sont conformes au coloris définis dans la palette des couleurs préconisées à Poissy.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Sont interdits :

les enduits non « grattés fin » et les enduits ciments gris,

les peintures extérieures employées sur plus de 10 % de la façade

les façades rideau en verre réfléchissant

les menuiseries et serrureries en aluminium non traité ou anodisé or ou argent

les menuiseries et occultations de baies en bois « naturel » non laqué

les garde-corps en verre

les ouvrages d'évacuation d'eau de pluie, chéneaux, gouttières, trop-pleins etc... en PVC
les conduits d'évacuations divers visibles en sous-face de porche, balcon, avancée de façade etc...
les occultations de baies par persiennes extérieures
les coffres de volets roulants extérieurs.

3°) Toitures :

Les constructions sont couvertes à 80 % de leur longueur totale par des toitures en pente d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures doivent être à pente formant faitage.

Sont autorisées les toitures de type « Mansart » et terrasses, dans ce cas il n'est pas fixé de degré de pente.

Les coloris des toitures sont conformes aux coloris définis dans la palette des couleurs préconisées à Poissy.

Sont interdits :

les châssis de toitures en vis-à-vis des espaces publics ou des voies,
les étanchéités apparentes, les matériaux synthétiques imitant ardoise tuile ou bois,
les débords de toiture en pignon ou façade.

4) Clôtures

La hauteur maximum des clôtures autorisée est de 2 mètres. Toutefois, la partie pleine des clôtures, sur une voie ouverte à la circulation ne pourra excéder 0,8 mètre de hauteur.

5) Publicités commerciales

Sont interdites les enseignes sur les toits des immeubles. »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

La zone AUe couvre une zone à urbaniser réservée aux commerces, ou loisirs, ou équipements publics.

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone AUe,

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude et la bonne tenue du voisinage, dont les dépôts de ferraille et de véhicules.
- Les constructions à usage industriel, artisanal ou agricole.
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste annexée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUe 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées sont admises à condition de respecter la législation en vigueur et de figurer dans la liste annexée au présent règlement.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 – ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries, réalisés à l'intérieur des parcelles, doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

La largeur minimale des voies est fixée à 4 mètres.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres de croisement des alignements respectifs de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUe 4 – LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2) Assainissement.

Pour les constructions nouvelles,

- Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
- Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eau usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés aux réseaux séparatifs lorsque ceux ci seront réalisés.

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol de la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha
- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

3) Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

ARTICLE AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD. 113, les constructions seront implantées à 65 m minimum de l'axe de la route, (cette distance est réduite après le dossier d'étude amendement Dupont, joint au PLU).

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, la marge de retrait sera de 10 mètres minimum de profondeur par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la marge de retrait ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère du toit terrasse du bâtiment, situé en vis-à-vis de la limite séparative, avec un minimum de 10 mètres.

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque plusieurs constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement entre chaque façade ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou en cas de toiture terrasse, à l'acrotère du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE AUe 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 12 000 m².

ARTICLE AUe 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 20 m.

ARTICLE AUe 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

Règles générales

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.

Façades

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'intégrant au mieux à la façade.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Le ou les bâtiments ne devront pas dépasser une surface totale de 12 000 m² et devront avoir des décrochés de façades et de hauteurs, avec une amplitude de hauteur de 2 à 4 mètres, avec une hauteur maximale de l'ensemble de 20 mètres.

ARTICLE AUe 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires à proximité, dans un rayon maximal de 300 mètres.

b) Chaque constructeur devra réaliser en aérien ou sous forme de parking couvert ou enterré, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction.

Ce nombre sera calculé de la manière suivante :

Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :

- Dans la limite de 250 m² de SHON affectés au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondi au nombre supérieur.
- Au delà de 250 m² de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation.

En ce qui concerne les autres constructions il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces :
 - Dans la limite de 200 m² de SHON affectés au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m² arrondi au nombre supérieur.
 - Au delà de 200 m² de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat
- Bureaux, et équipements collectifs :
 - Dans la limite de 200 m² de SHON affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m² arrondi au nombre supérieur.
 - Au delà de 200 m² de SHON, y compris les premiers 200 m², la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation. aux bureaux, entrepôts ou équipements collectifs

En outre, il sera exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m², des aires de livraison et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m² par tranche de 1000 m² de SHON.

ARTICLE AUe 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des merlons le long de la RD 113, doivent être plantés, en continuité de la zone AUh. Les abords des autres voies jouxtant la zone doivent aussi être paysagers.

Les parkings devront être aussi plantés avec un minimum de 1 arbre pour 100 m² de stationnement. Une majorité des plantations devra évoquer le passé de la zone avec des végétaux rappelant les vergers (fruitiers d'ornements).

III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol C.O.S. ou SHON maximum autorise

Néant

La zone AUh couvre une zone à urbaniser à vocation d'habitat.

ARTICLE AUh 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude, la bonne tenue du voisinage et le caractère du paysage urbain et l'environnement, dont les dépôts de ferraille et de véhicules,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste des installations classées annexée au présent règlement,
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts.

ARTICLE AUh 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

1°) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-12 d du code de l'Urbanisme et en application de la délibération n°32 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007,.
- les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet

d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

2°) Les constructions à usage d'habitation, de commerce sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- Les installations classées doivent respecter la législation en vigueur et figurer dans la liste des installations classées annexée au PLU.
- Les aménagements et les extensions d'installations classées existantes sont permis après étude du dossier et sous réserve de ne pas nuire à l'environnement en accord avec les autorités compétentes.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

ARTICLE AUh 3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : cet article porte uniquement sur les voies réalisées par les constructeurs sur leur parcelle, en accompagnement des constructions, jusqu'au raccordement sur les futures voies publiques réalisées par l'aménageur à l'intérieur de la zone.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries réalisés à l'intérieur des parcelles doivent être d'une taille et de dimensions suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées. Leur largeur minimale est fixée à 4 m.

Les accès directs de la zone depuis ou vers la RD 113 sont interdits

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2) Assainissement.

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au code de la Santé Publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

La parcelle sera desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par les collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

3) Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

ARTICLE AUh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent avoir un minimum de 4 m de recul par rapport à la limite de l'emprise publique du cimetière.

Par rapport à la RD113, le recul est de 45m de l'axe de la route (après étude amendement Dupont, joint au PLU).

Lorsque les façades sont implantées en retrait de l'alignement, Les surfaces comprises dans les marges de recul doivent être plantées et aménagées en jardin. Les dépôts de déchets de toute nature y sont interdits.

La distance P. mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de bâtiment à construire au point le plus proche de l'alignement opposé, est au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. En face du débouché d'une voie, cette distance est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

ARTICLE AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le recul, mesuré horizontalement et perpendiculairement à la façade, par rapport aux limites de parcelles contiguës à la zone doit être égale à la moitié de la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres.

Dans les marges de retrait, les ouvrages de type « rampes de parking » sont autorisés.

ARTICLE AUh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre tout point des bâtiments en vis-à-vis soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies créatrices de vues directes sur les pièces d'habitation ou de travail,
- la hauteur de façade de la construction la plus basse, avec un minimum de 4 mètres si cette dernière comporte des vues secondaires ou est aveugle

ARTICLE AUh 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AUh 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 18 m.

ARTICLE AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales.

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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

2°) Traitement des façades :

Les façades des constructions doivent être ordonnées, notamment par la discrétion, la sobriété, la simplicité de leur composition et de leur volumétrie, par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, par la nature, l'aspect et la couleur de leurs matériaux, pour rappeler le caractère du bâti de Poissy.

Les éléments de modénature, correctement rythmés, tels que corniches, bandeaux, entablements, appuis, soubassements etc.... doivent être modestes et respecter les dispositions du présent article. Ils peuvent avoir plus d'importance pour souligner un traitement architectural particulier.

La disposition des percements, portes, fenêtres, baies, lucarnes doit être organisée et régulière.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les coloris de ces matériaux sont conformes au coloris définis dans la palette des couleurs préconisées à Poissy.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Sont interdits :

- les enduits non « grattés fin » et les enduits ciments gris,
- les peintures extérieures employées sur plus de 10 % de la façade
- les façades rideau en verre réfléchissant
- les menuiseries et serrureries en aluminium non traité ou anodisé or ou argent
- les menuiseries et occultations de baies en bois « naturel » non laqué
- les garde-corps en verre
- les ouvrages d'évacuation d'eau de pluie, chéneaux, gouttières, trop-pleins etc.... en PVC
- les conduits d'évacuations divers visibles en sous-face de porche, balcon, avancée de façade etc...
- les occultations de baies par persiennes extérieures
- les coffres de volets roulants extérieurs.

3°) Toitures :

Les constructions sont couvertes à 80 % de leur longueur totale par des toitures en pente d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures doivent être à pente formant faitage.

Sont autorisées les toitures de type « Mansart » et terrasses, dans ce cas il n'est pas fixé de degré de pente.

Les coloris des toitures sont conformes aux coloris définis dans la palette des couleurs préconisées à Poissy.

Sont interdits :

- les châssis de toitures en vis-à-vis des espaces publics ou des voies,
- les étanchéités apparentes, les matériaux synthétiques imitant ardoise tuile ou bois,
- les débords de toiture en pignon ou façade.

4) Clôtures

La hauteur maximum des clôtures autorisée est de 2 mètres. Toutefois, la partie pleine des clôtures, sur une voie ouverte à la circulation ne pourra excéder 0,8 mètre de hauteur.

5) Publicités commerciales

Sont interdites les enseignes sur les toits des immeubles.

ARTICLE AUh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires à proximité, dans un rayon maximal de 300 mètres.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de SHON ou aux changements de destination mais ne s'appliquent pas aux extensions non créatrices de nouveaux logements.

b) Chaque constructeur devra réaliser en aérien ou sous forme de parking couvert ou enterré, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction.

Ce nombre sera calculé de la manière suivante :

Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
 - Dans la limite de 300 m² de SHON affectés au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondi au nombre supérieur.
 - Au delà de 300 m² de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation.

En ce qui concerne les autres constructions il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces :
 - Dans la limite de 200 m² de SHON affectés au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m² arrondi au nombre supérieur.
 - Au delà de 200 m² de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat
- équipements collectifs :
 - Dans la limite de 200 m² de SHON affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m² arrondi au nombre supérieur.

- Au delà de 200 m² de SHON, y compris les premiers 200 m², la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation, aux bureaux, entrepôts ou équipements collectifs

En outre, il sera exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m², des aires de livraison et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m² par tranche de 1000 m² de SHON.

ARTICLE AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les cours couvertes, les cours anglaises et les rampes des parcs de stationnement ne sont pas considérées comme espaces libres.

1°) emprises privées non bâties autres que des voies :

- Ces emprises doivent faire l'objet d'un traitement paysager pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales qui n'excéderont pas un tiers de la superficie de ces espaces libres.
- Les dalles de parking à l'air libre devront être surmontées d'une épaisseur d'au moins 60 cm de terre végétale afin de pouvoir réaliser des aménagements paysagers de qualité. Ces aménagements comprendront notamment des arbustes d'ornement.

2°) Voies et Emprises publiques, voies privées :

Les espaces libres, existants ou à créer, réservés aux piétons ou affectés à la desserte automobile doivent faire l'objet d'aménagements de qualité : traitement de sols, mobilier urbain et plantations d'arbres de haute tige doivent être soigneusement mis en œuvre pour permettre une requalification d'ensemble de ces espaces et accompagner l'intégration de cette opération dans l'environnement de Poissy.

Le long de la RD113 devra être traité en continuité de la zone AUe, avec la plantation des merlons d'isolements avec une végétation arborée rappelant les vergers (fruitiers d'ornements).

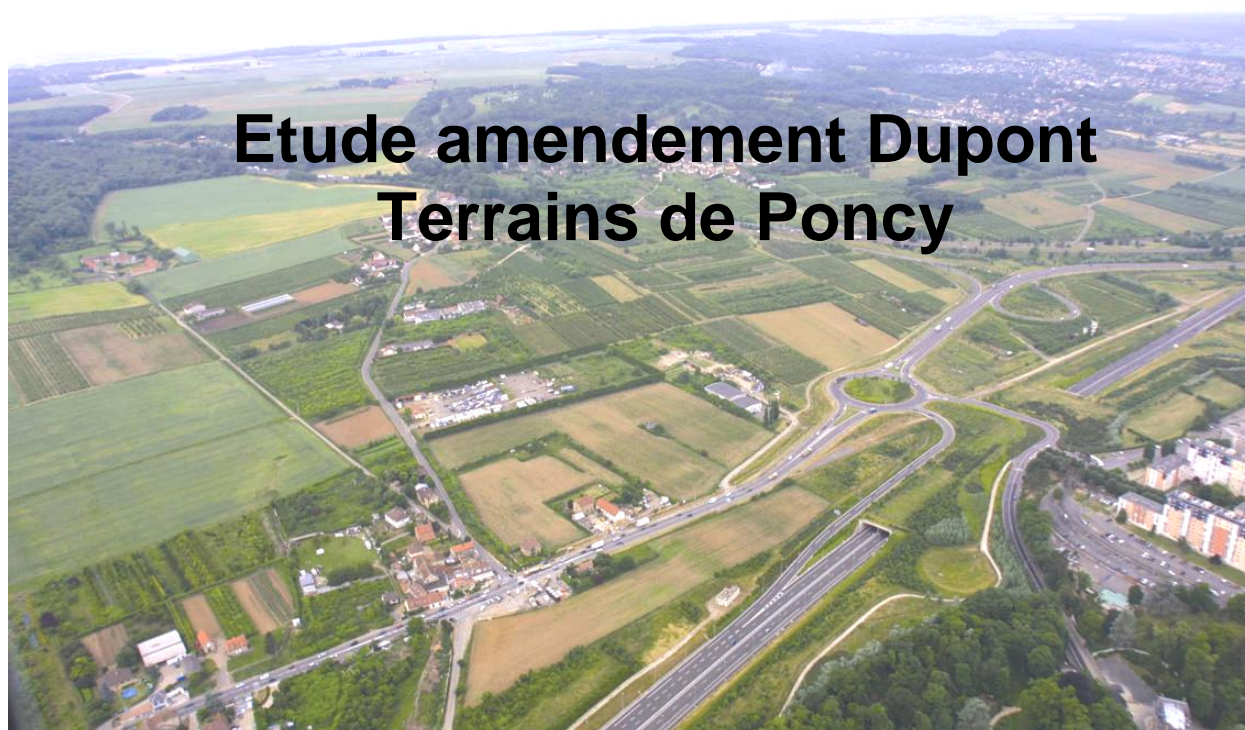
ARTICLE AUh 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

La SHON (surface hors-œuvre nette) maximale à construire est de 23 000 m².

Les bâtiments techniques d'intérêt général de petites dimensions (type transformateur EDF) ne sont pas soumis aux contraintes de COS.

POISSY / A13

Commune de Poissy



Etude amendement Dupont Terrains de Poncy

SoREPA

99 rue de Vaugirard
75006 Paris
Tél : 01.42.22.61.22 Fax : 01.45.48.23.92
sorepa@verdi-ingenierie.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE JUSTIFICATION ET MOTIVATIONS AU REGARD DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER/AMENDEMENT DUPONT)...3

PRESENTATION DU SITE4

1. **Eléments physiques.....5**
2. **Occupation du sol6**
3. **Paysage.....9**
4. **Trafic Routier et Environnement Sonore.....11**
5. **Contexte réglementaire.....11**

PRESENTATION DU PROJET DE COMPOSITION URBAINE13

1. **Un projet d'aménagement13**
2. **Les grands principes d'aménagements14**

CRITERES DE QUALITE DES FUTURES ZONES A URBANISER AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES, DE L'ARCHITECTURE19

1. **La prise en compte des nuisances19**
2. **La sécurité à l'intérieur de la zone19**
3. **La Qualité de l'Urbanisme et des Paysages.....20**
4. **La qualité architecturale : contraintes de volume et d'aspect général.....21**

ANNEXES : REGLEMENT23

PREAMBULE

Justification et motivations au regard de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier/Amendement Dupont)

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) sur le secteur de Poncy, inscrit comme zone à urbaniser (AUc et Aup) au Plan Local d'Urbanisme . Ce secteur est situé le long de l'autoroute A13 et de la route départementale RD113, classée voie à grande circulation.

En effet, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...)* »

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Cette étude justifie de la réduction du retrait par rapport à l'A13, dans le secteur Aup, au regard des 5 critères établis précédemment.

L'étude comporte les points suivants :

- > Analyse de l'état existant,
- > Définition d'un projet urbain,
- > Analyse des critères de qualité de la future zone urbanisée au regard des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme et des paysages, de l'architecture.
- > Traduction réglementaire.

PRESENTATION DU SITE

Situées à la limite centre Ouest du territoire communal, les différentes parcelles concernées par la présente étude se situent en secteur AUc et AUp, . Leur superficie représente environ 34,4 hectares, situés le long de l'A13.

Les limites du site sont les suivantes :

- > Au Nord, la RD113 borde le secteur avec un giratoire de grande dimension desservant l'A13, l'A14, la RD113 et le centre ville de Poissy, en surplomb de quelques mètres au dessus du secteur d'étude,
- > A l'Ouest, l'A13 dévale la pente. La voie est en déblais sur la partie sud (point haut) et en remblais sur la partie nord (point bas). La voie s'oriente ensuite vers le Nord-Ouest, à hauteur de la sortie vers Poissy, qui se trouve cette fois-ci en déblais par rapport à la zone d'étude.
- > Au Sud, le hameau de la Bidonnière surplombe la zone d'étude avec en particulier le secteur AUp qui jouxte le hameau. Plus en arrière, on trouve des champs cultivés avec une ferme ancienne isolée et le bois de Poncy qui ferme l'horizon,
- > A l'Est, la RD69 marque la limite du secteur, avec des champs cultivés et des vergers formant la continuité avec notre zone, offrant une vue dégagée sur le territoire périurbain. Au loin, la forêt de Saint Germain-en-Laye et le quartier de la Défense apparaissent.

Actuellement, les terrains concernés sont occupés principalement par de grands vergers, des espaces cultivés, quelques friches boisées, et de quelques bâtiments en bordure de zone, accueillant des activités comme un garage, une fourrière et autres entreprises.

A terme, les vocations futures de la zone prévues au PLU sont :

- > pour la zone AUc, une opération d'ensemble de commerces, loisirs, logements, hôtels et équipements publics,
- > pour la zone Aup, une opération d'ensemble d'habitat et d'équipements publics.

1. ELEMENTS PHYSIQUES

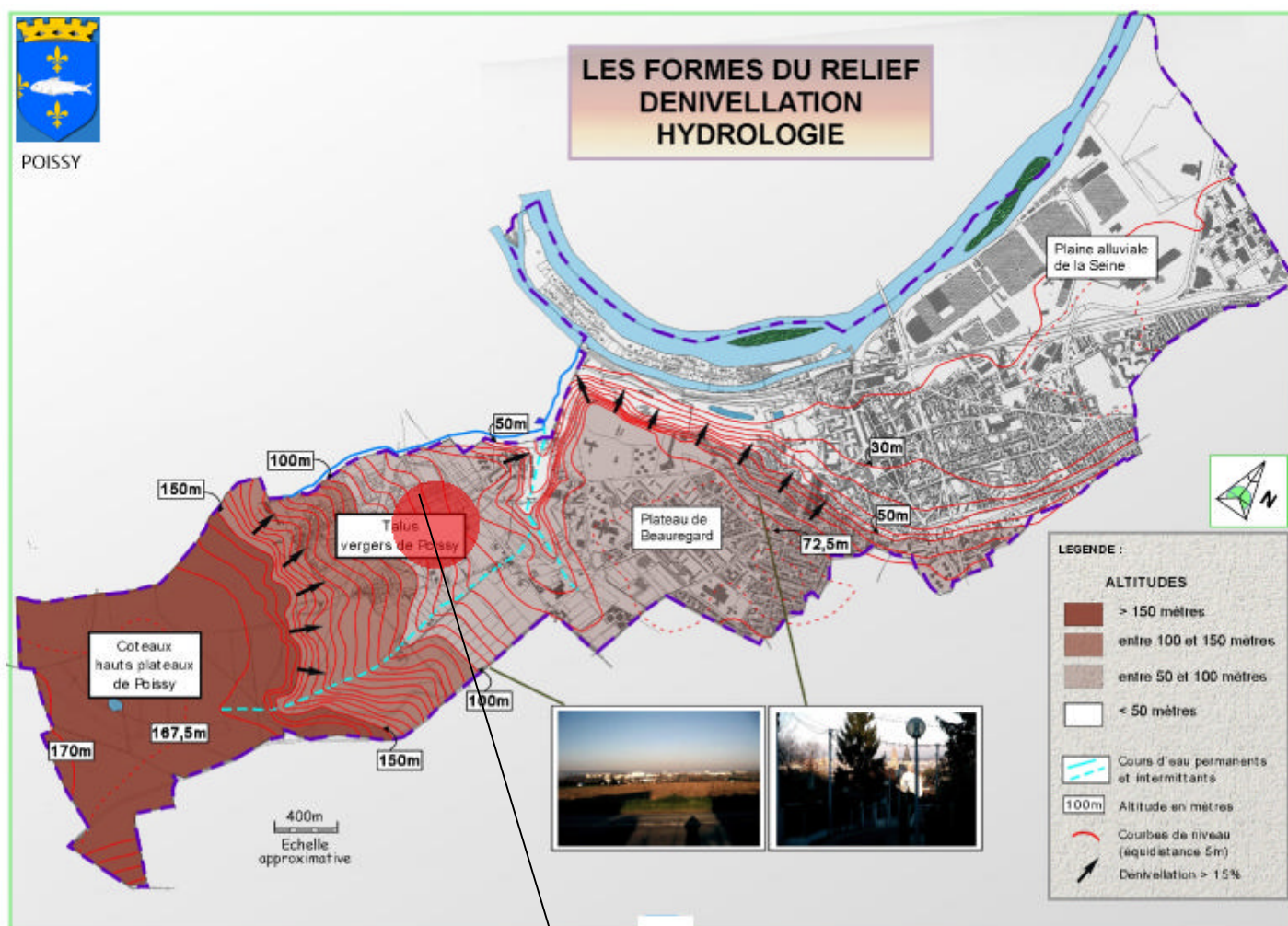
1.1. Topographie

La ville de Poissy est limitée à l'Ouest par la Seine à la côte 22 mètres. NGF et elle s'étend sur les coteaux à l'altitude maximale de 185 m. NGF jusqu'en limite des communes de Feucherolles et Orgeval. Elle est bordée à l'Est par la forêt.

Le relief et la composition des sols font apparaître trois secteurs distincts :

- Les sables et alluvions, localisés le long de la Seine (jusqu'à 30 m d'altitude) ;
- Les terrasses alluviales successives où les pentes se traduisent par une dénivellation prononcée, certaines pentes peuvent atteindre localement 12%. Ces terrasses se situent entre 40 et 65 m d'altitude ;
- Les calcaires et marnes du Lutétien qui sont localisés sur les hauteurs (à partir de 70 m et jusqu'à 170 m d'altitude).

Notre zone d'étude se situe sur les talus ou coteaux des vergers de Poissy, appelé aussi secteur de Poncy, sur un espace assez fortement pentu, avec une exposition Nord-Est. L'altitude s'échelonne environ de 65 m NGF au Nord à 105 m NGF au Sud avec une inter distance de 500 à 600 m.



2. OCCUPATION DU SOL

2.1. Sur une zone d'étude plus large

La zone d'étude élargie est occupée en grande partie par un patchwork d'espaces agricoles constitué de vergers, de grandes cultures, de boisements, d'activités souvent commerciales de grands volumes et d'habitats en lotissement vers l'Est et du cœur de la ville de Poissy vers le Nord.

Sur cet ensemble hétérogène, l'A13 traverse en descendant le coteau, créant une coupure Nord Sud dans le territoire. Des boisements accompagnent l'autoroute au Sud donnant un caractère verdoyant à l'infrastructure, alors qu'au Nord les vergers et champs créent une présence plus forte de la voie.

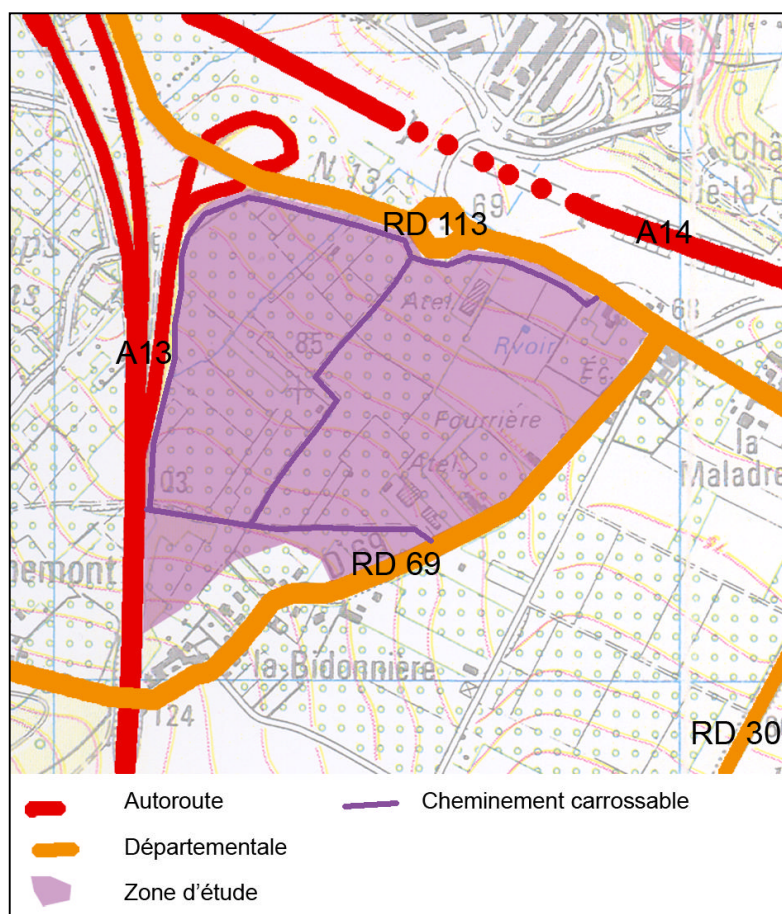
Lorsque l'on observe le paysage depuis le coteau, on perçoit le méandre de la Seine, la ville de Poissy, la forêt de St Germain-en-Laye et la Défense au lointain. Cet espace, péri-urbain, se compose de cultures agricoles, de commerces, de voies de communication, d'habitats, de boisements, qui créent la diversité de ce territoire.

2.2. Le site d'étude

2.2.1. Organisation générale

Le site concerné par l'étude amendement Dupont concerne les terrains qui longent l'Est de l'A13, entre la RD113 au Nord, la RD69 à l'Ouest et le hameau de la Bidonnière au Sud.

Le réseau viaire



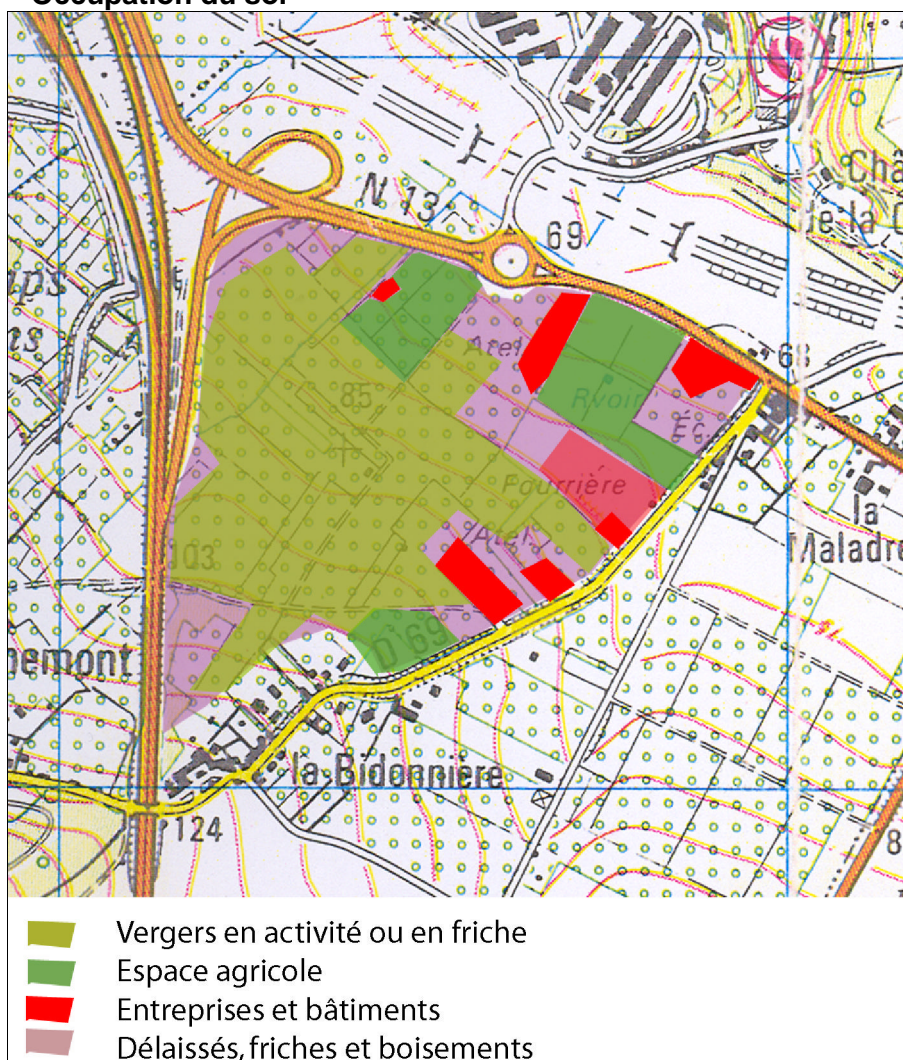
Source : carte IGN (échelle 1/25 000)

Ce secteur est aujourd'hui occupé par des grands vergers, des espaces cultivés, quelques friches boisées, et par quelques bâtiments en bordure de secteur accueillant des activités comme un garage, une fourrière et autres entreprises.

Le hameau de la Bidonnière s'étend le long de la RD69. Un chemin carrossable permet de parcourir le site depuis le bas du hameau, rejoignant les voies de l'A13, ou un second chemin permet de longer cette dernière, descendant le coteau à travers les vergers. Cet espace bucolique est entaché de quelques dépôts sauvages, ainsi que de quelques vergers abandonnés. Des percés visuelles cadrent le paysage de la vallée de la Seine entre les alignements de fruitiers.

Les accès dans la zone ne sont pas véritablement routiers, mais à usage d'exploitation des vergers. La RD69 et la RD113 permettent un accès des abords de la zone en véhicules.

Occupation du sol



Source : carte IGN (échelle 1/25 000^e)

2.2.2. Milieux Naturels

Le milieu naturel est constitué de grandes surfaces de vergers enherbés, de quelques champs et de friches plus ou moins arborées, de type fruticées.

De plus, de nombreuses petites surfaces de délaissés bordent les infrastructures routières et autoroutières qui sont très souvent des niches « écologiques » pouvant contenir des éléments intéressants.

Un boisement hétérogène et compact borde le sud de l'A13, en continuité du hameau de la Bidonnière. Il pourra s'avérer intéressant à conserver en vue d'isoler la zone AUp de l'autoroute.

Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou floristique (ZNIEFF) n'est déclarée sur cette partie du territoire.

2.2.3. Patrimoine Culturel

Patrimoine historique et architectural

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du département recense deux édifices inscrits au titre des Monuments historiques à proximité de la zone (institués au titre de la loi du 31 décembre 1913, modifiée) :

- > Chapelle de la Maladrerie (01/07/37) au Nord-Est,
- > Maison de Fer (attribuée à Eiffel) : façades et toitures (01/08/75) au Sud-Est.

Toutefois cette maison de fer a beaucoup souffert des tempêtes (elle s'est effondrée). De plus, son périmètre ne concerne qu'une petite surface de notre zone d'étude (Nord-Est).

Autour des monuments, dans un rayon de 500 mètres, tout projet doit faire l'objet d'une approbation par l'architecte des bâtiments de France.

Patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie (SRA) ne signale pas de site archéologique.

Toutefois toute découverte d'objets, vestiges, sépultures, monnaies doit être immédiatement déclarée au SRA.

3. PAYSAGE

Notre secteur d'étude est au cœur d'une zone historique de culture des vergers.

L'ensemble des espaces naturels, de vergers et de cultures, représente presque un tiers de la surface communale. Cette partie du territoire est caractérisée par un paysage dans son ensemble encore rural, composé de coteaux réguliers, tant arboricoles, boisés, qu'agricoles.

Les coteaux de Chambourcy, traversés par la RD113, la RD69, l'A13 et longés aujourd'hui par l'A14, forment un territoire agricole ouvert qui permet des vues lointaines et panoramiques sur le grand paysage de la vallée de la Seine et La Défense.

Les vergers de Poissy, avec ceux de Chambourcy et d'Aigremont constituent un élément déterminant du paysage. Ils s'affirment par leur floraison et leur couleur saisonnière. Ces vergers représentent l'héritage d'une activité horticole longtemps dynamique car rentable. Or, depuis les années soixante-dix, elle a commencé à décliner. Certains vergers ont été supprimés et nombreux sont ceux qui ont été colonisés par une végétation spontanée et qui se trouvent à l'état de friches. Le devenir de ces zones de vergers est donc compromis. L'activité horticole sera peut-être maintenue sur certains espaces, ce qui serait souhaitable sur le plan du paysage. Dans le cas contraire, ces espaces fragiles pourraient se transformer en friches et l'éventuel mitage risquerait de déstructurer ces espaces naturels.

L'urbanisation, sous forme de maisons individuelles et d'activités sur les coteaux au Sud et la ville dense de Poissy avec ces quelques logements collectifs ressortant au Nord, marque le caractère de l'espace environnant. Le territoire est en évolution. Le projet d'élargissement de la RD113 en est un exemple marquant. De même, que le passage de l'A14 plus au Sud justifie l'appellation de cet espace comme d'un « territoire péri-urbain ».

Toutefois, le caractère de cette entrée de ville de Poissy n'est pas des plus lisibles lorsque l'on est à proximité, car elle est difficilement accessible, alors qu'elle est sûrement l'une des plus prestigieuses.

Sur notre secteur d'étude, la déprise des vergers n'a pas eu lieu. Ce secteur est d'ailleurs classé comme étant un espace paysager remarquable (SDRIF). Le projet doit être considéré de manière à intégrer, à faire découvrir, au plus grand nombre cet espace d'exception. Les aménagements qui l'accompagneront le feront dans le sens de la mise en valeur de ce patrimoine.

Enfin, la perception du site est celle d'un paysage d'exception à la fois relativement fermé par son accessibilité, mais aussi très ouvert sur le territoire par ses perspectives. Ces espaces offrent une respiration au bord des espaces urbains. Les infrastructures routières et autoroutières structurent cet ensemble. Le site est une entrée de ville qui est représentative de l'histoire passée et à venir de Poissy, qui mérite plus que d'être appréciée depuis le lointain.



Les vergers enherbés



La zone d'étude depuis la RD113



Espaces cultivés



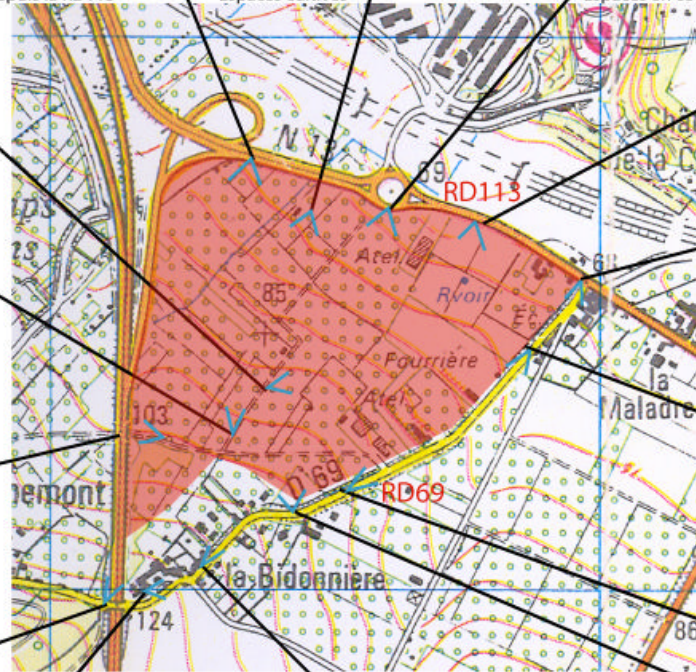
Espaces en cours d'enrichissement



Depuis la RD113, avec quelques entreprises



Les vergers vers le lointain



L'accès de la RD69 depuis la Maladrerie



Passage sous l'A13, chemin des Glaises



La RD69 en montant vers la Bidonnière



L'A13 et son accompagnement boisé



Les percées vers La Défense, la forêt de St Germain



Dans le hameau de la Bidonnière



Le haut de la zone d'étude



La RD69 en redescendant vers Poissy centre

POISSY : SECTEUR DE PONCY
Commune de Poissy – Prise en compte des directives de la loi Barnier

4. TRAFIC ROUTIER ET ENVIRONNEMENT SONORE

La configuration géographique de Poissy lui confère un rôle de carrefour régional à travers lequel transite une circulation importante de personnes et de marchandises. C'est un rôle historique que la ville continue de jouer aujourd'hui : les grands axes sont empruntés par une circulation extrêmement importante de voitures et de camions aussi bien dans le sens Nord/Sud qu'Est/Ouest. La commune est traversée par deux grands axes de circulation : l'A13 et l'A14.

Elle est également traversée par plusieurs axes secondaires qui servent d'itinéraires de délestage dont la RD113, axe reliant Rouen, Evreux ou encore Mantes la Jolie à l'Ouest et le Sud Parisien à l'Est.

L'A13 compte 86 738 véhicules par jour en 2005 (données du conseil général des Yvelines), et la RD113 comptait 37 230 véhicules par jour en 2002, au niveau de notre secteur d'étude.

L'ambiance acoustique du secteur étudié est influencée principalement par :

- > L'autoroute 13 ; la voie est classée axe terrestre bruyant de catégorie 1. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de ces axes, les constructions exposées au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur
- > La départementale 113 ; la voie est classée axe terrestre bruyant de catégorie 2. Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de ces axes, les constructions exposées au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

5. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

5.1. Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poissy, les terrains concernés sont inclus dans deux zones AUc et AUp.

Ils sont occupés de grands vergers, d'espaces cultivés, de friches, et de quelques bâtiments en bordure de secteur et ont au PLU pour vocations futures une opération d'ensemble de commerces, loisirs, logements, hôtels et équipements publics en AUc, et une opération d'ensemble d'habitat et d'équipements publics en AUp.

La réalisation de cette étude a pour but de rendre constructible – sous certaines conditions les terrains situés dans une bande de 100 mètres de l'axe de l'A13, en zone AUp. L'étude s'effectue à l'échelle du site et concerne donc des terrains situés en AUc et AUp.

5.2. Servitudes, informations et obligations diverses

La zone d'études est concernée par les servitudes suivantes :

- > Faisceau hertzien PT2 St Germain (quartier général des Loges à Les Alluets Le Roi), couloir de 150m de large (AUp),
- > Faisceau hertzien PT2 (Les Alluets Le Roi à St Germain), couloir de 50m de large,

- > Périmètre des 500m de la Maison de fer (inscrit au monument historique), tout le secteur d'étude,
- > Périmètre des 500m de la Chapelle de la Maladrerie (inscrit au monument historique), concernant en partie la zone AUE. Tout projet nécessitera l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour le ou les permis de construire.

L'ensemble de ces servitudes, informations et obligations diverses ne pénalisent pas l'aménagement des zones concernées par la présente étude.

PRESENTATION DU PROJET DE COMPOSITION URBAINE

1. UN PROJET D'AMENAGEMENT

1.1.1. A l'échelle du coteau, entre Chambourcy, Aigremont et Poissy

La RD113 (ancienne RN13) a depuis longtemps été le support d'une urbanisation à grande échelle, à caractère principalement commercial. Faisant aujourd'hui l'objet de modifications importantes dans son tracé entre Poissy et Chambourcy, la RD113 aura à terme le potentiel de devenir une voie plus urbaine « d'entrée de ville » où la destination des futures constructions ne devra pas se limiter au commerce. Pour cela, les nouveaux terrains urbanisés devront s'implanter en retrait de la RD113 et proposer une densité plus forte que celle existante afin d'affirmer le caractère urbain du secteur.

La qualité du grand site des coteaux devra pour autant être renforcée en préservant sa ligne de crête d'une urbanisation à trop grande échelle : le caractère villageois des hameaux situés en partie haute des coteaux devra être pris en compte dans la répartition des densités futures d'urbanisation.

Enfin, la continuité paysagère entre la forêt de Marly, la Seine et la forêt de Saint Germain devra être assurée en conservant une large part du parc non urbanisée. La nouvelle urbanisation devra s'orienter vers les parties naturelles conservées pour en faire le cœur et la raison d'être du nouveau quartier, amenant à une meilleure cohérence paysagère du coteau.

1.1.2. A l'échelle du secteur de Poncy

Le projet s'attachera à s'appuyer autant que possible sur la structure parcellaire existante dans son plan de composition pour préserver l'échelle du paysage existant : lorsqu'elles n'ont pas été remembrées dans le cadre de projets précédents (A13, fourrière), les parcelles sont principalement orientées Nord – Sud et orientent de ce fait le paysage perpendiculairement à la ligne de crête des coteaux (partie supérieure du site).

En partie inférieure du site, les pièces des « Glaises » et celles de « l'Hospice » forment à contrario deux ensembles de grande taille sur lesquels le projet pourra éventuellement être plus homogène dans sa composition.

Les vergers exploités se situent principalement en moitié supérieure du site, tandis que la partie inférieure du site est principalement occupée par des friches. La fourrière, appelée à être déplacée, forme une importante barrière dans le paysage de par sa « clôture » imposante (Thuyas de haute taille) sans aucun rapport (végétal, échelle, couleur) avec le reste du paysage.

La partie haute du site se fera en continuité d'échelle et de densité avec le hameau de la Bidonnière pour former un ensemble homogène et cohérent avec le paysage actuel.

2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

2.1.1. Qualité paysagère

Le projet conservera autant que possible les vergers en exploitation, tandis qu'il tentera d'effacer les effets néfastes des plantations en contradiction avec le caractère du paysage.

Les principes d'utilisation des sols retenus sont de conserver 40% de la surface du site au titre d'espace paysagé remarquable (conformément aux obligations fixées par le SDRIF).

Les espaces naturels à protéger regrouperont autant que possible l'ensemble des vergers en exploitation et ceux encore en bon état. Afin de former un ensemble cohérent à l'échelle du coteau, ces espaces naturels seront regroupés si possible, en fonction de leur qualité, au sein d'une seule et même entité plutôt que d'être morcelée.

Les terrains ouverts à l'urbanisation seront de préférence situés sur la partie basse du site, là où la structure parcellaire est la plus grande et où les terrains sont essentiellement en friche.

Une façade largement ouverte et composée sur les vergers des espaces naturels (bâtis, jardins, liaisons douces...) sera créée afin d'orienter la nouvelle urbanisation sur ce qui pourra être perçu comme un parc « naturel » dont chacun pourra profiter, maintenant l'unité paysagère des vergers existants et renforçant la restauration des parties laissées en friche. La structure foncière des vergers sera conservée. Le caractère végétal des vergers sera largement repris au sein même de la nouvelle urbanisation.

2.1.2. Parti architectural

Un programme d'urbanisation diversifié (logements, commerces, équipements publics, culturels et de loisirs, hôtels, etc...) et dense sera implanté le long de la RD113 en retrait d'au moins 75m par rapport à l'axe de la nouvelle voie. Les hauteurs de cette nouvelle urbanisation seront comparables à celles existantes en milieu urbain existant (R+3, R+4+C).

L'urbanisation de la partie haute du site devra se faire en continuité avec le hameau de la Bidonnière pour former un ensemble homogène et cohérent avec le paysage actuel, en respectant l'échelle de son bâti. La diversité de densité du hameau (maisons isolées, maisons accolées, R+1+C) sera étendue.

Ces installations respecteront le règlement imposé dans les zones AUc et AUp.

2.1.3. Desserte automobile/sécurité

Afin d'améliorer la fluidité de circulation sur la RD113, les villes de Chambourcy, Aigremont et Poissy ont décidé de s'associer pour étudier et mettre en place un réseau viaire secondaire parallèle à la RD113 actuelle. Ce nouveau réseau permettra d'absorber le trafic nouveau consécutif à l'ouverture à urbanisation de nouveaux terrains sur chacune de ces trois communes. Le site de Poncy se raccordera à ce nouveau réseau viaire en répartissant autant que possible le trafic routier qu'il engendre sur l'ensemble des voies qui le desserviront à terme, afin d'obtenir un trafic fluide. Le projet tiendra compte du caractère de chacune des voies et de ses dimensions pour structurer son plan de composition : Il prolongera autant que possible les voies au sein du nouveau quartier pour assurer la continuité de la mobilité à travers les coteaux.

Comme nous l'indique le zoom du projet potentiel viaire de l' Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) de janvier 2006, le secteur de AUc pourra être desservi par quatre accès :

- Un tourne à droite venant de la bretelle de la RD113 en prolongement de la sortie de l'A13,
- Une bretelle d'accès depuis le rond-point des Migneaux,
- Une voie arrivant du rond point au-dessus de l'A14 (plus à l'Est), qui passera sous la RD113
- Et une voie parallèle au coteau qui débouchera au niveau de l'actuelle fourrière.

Le secteur AUp sera quant à lui desservi par une ou des voies se raccordant à la RD69.

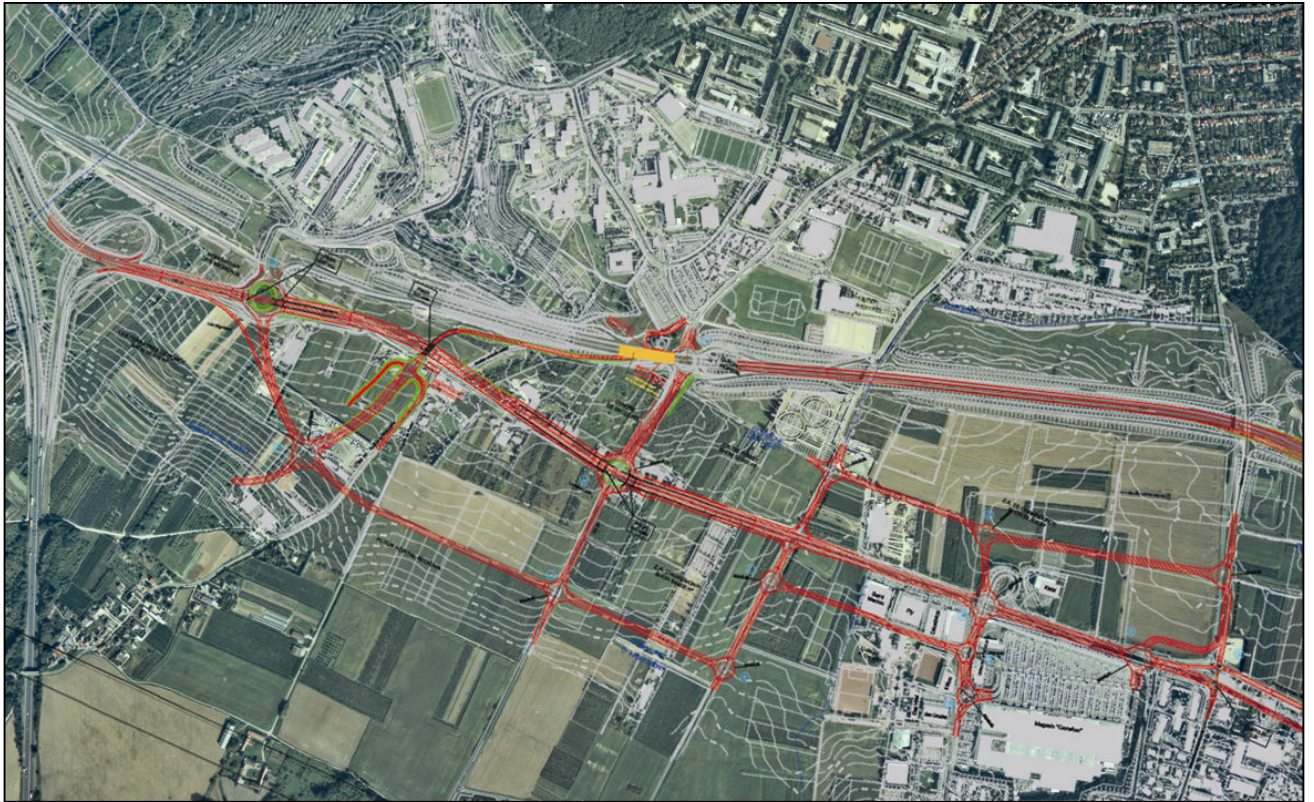
Cet aménagement réduit ainsi les dangers potentiels d'accessions directes sur des voies de grandes circulations, en utilisant des ronds points ou des bretelles d'accès.

Un réseau de liaisons douces permettant de passer du milieu « naturel » au milieu urbain sans discontinuité devra être étudié et créé en prolongement de celui éventuellement existant. Les liaisons douces créées devront offrir une véritable alternative à l'utilisation de la voiture comme seul moyen de déplacement. Elles devront en outre se raccorder autant que possible au réseau des transports en commun qui sera étendu jusqu'au sein du nouveau quartier.

Afin de créer un véritable nouveau quartier, le projet devra tenir compte autant que possible de tous les moyens de déplacements, en créant un réseau viaire diversifié, alliant les voies de circulations automobiles, les liaisons douces, les rues piétonnes, les passages, les voies mixtes etc...



Zoom du projet viaire du secteur de Poncy (AFTRP)



Plan d'ensemble du projet viaire du groupement de commande Aigremont, Chambourcy et Poissy, réalisé par AFTRP, en mars 2007.

2.1.4. Signalétique, mobilier et éclairage

Le plan de composition du nouveau quartier devra permettre à celui-ci d'être largement ouvert sur les espaces paysagers conservés tout en offrant un caractère urbain de qualité. L'organisation des espaces publics intégrera autant que possible la présence des vergers jusqu'au cœur des espaces urbains les plus denses. La continuité des liaisons entre le quartier résidentiel du hameau de la Maladrerie et le quartier résidentiel collectif à travers les vergers conservés sera autant que possible assurée.

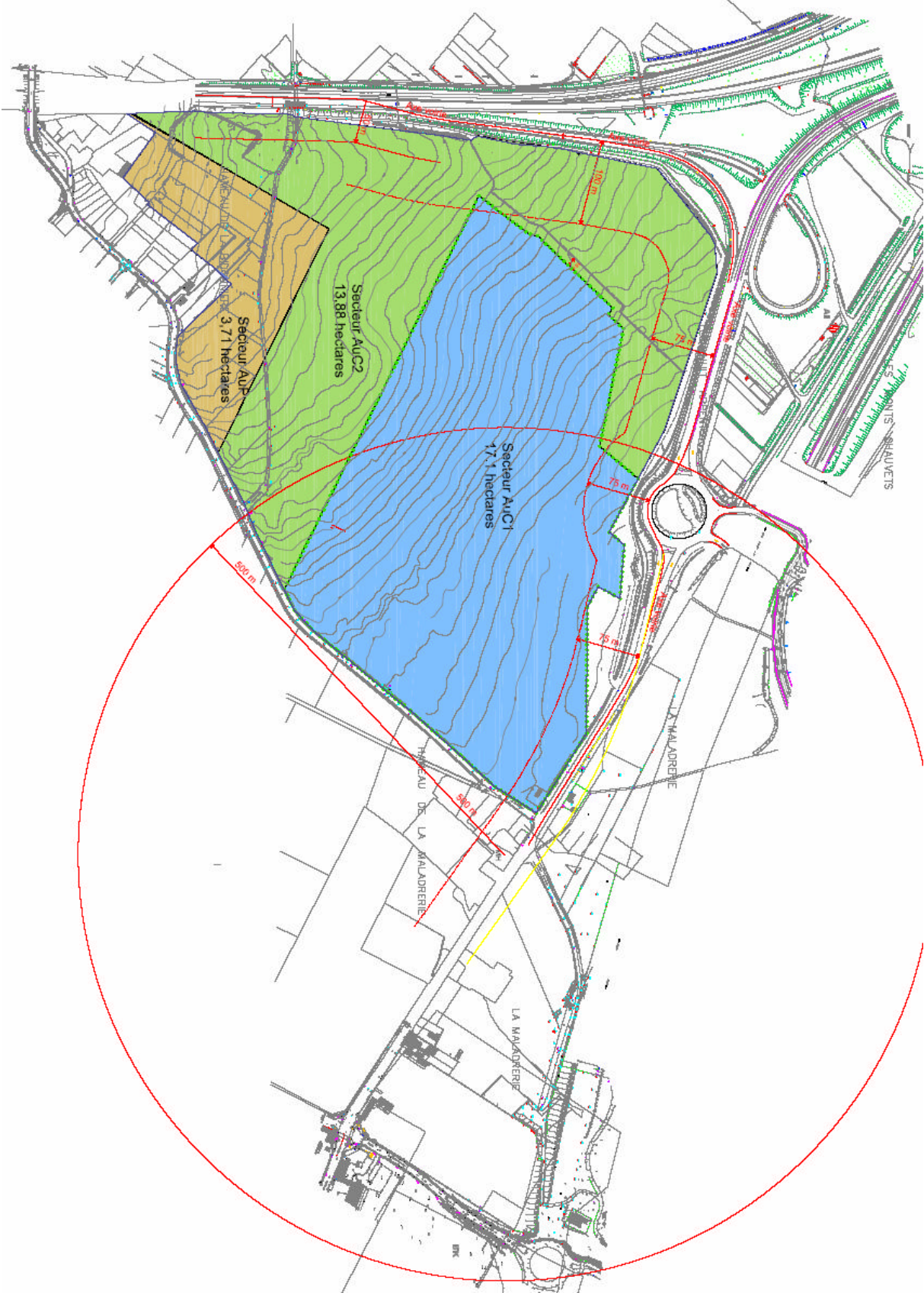
Le traitement des espaces publics devra renforcer cette continuité à travers la signalétique, le mobilier urbain, ou encore le plan d'éclairage du quartier, dans une réflexion des ambiances nocturnes.

La continuité des espaces publics sera une des qualités essentielles du futur quartier : les multiples usages engendrés par la diversité du programme comme les qualités paysagères du site doivent être intégrés au plan de composition et au dessin des espaces publics

La signalétique devra permettre une bonne orientation du riverain comme de l'utilisateur et une bonne visibilité des informations.














Le mobilier sera fonctionnel et présentera une homogénéité dans la gamme, la couleur et le matériau. Ainsi, le mobilier valorisera l'aménagement et soulignera l'identité de l'aménagement du secteur.


Rapport des zones en terme de surfaces et de contraintes réglementaires



Esquisse potentielle de l'aménagement du secteur



-  Espace paysagé remarquable
-  Lobbings doux - Percées visuelles
-  Rues piétonnes
-  Espaces publics
-  Voies d'accès structurantes
-  Voies de desserte
-  Zone milieu espaces verts à dominante : logements collectifs - Faible densité + équipements Publics
-  Zone urbaine dense à dominante : logements collectifs et commerces de pied d'immeuble.
-  Zone à dominante : Commerciale & culture & loisirs
-  Espaces verts : Transparences, Percées visuelles
-  Espaces verts
-  Réseau de Belvédère
-  Zone à dominante : Pavillonnaire & maisons de ville


POISSY
 Secteur de Poissy
SCHEMA
ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT

07 Mai 2007

CRITERES DE QUALITE DES FUTURES ZONES A URBANISER AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES, DE L'ARCHITECTURE

1. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

1.1. Situation actuelle

L'ambiance acoustique du secteur étudié est influencée principalement par :

- > L'autoroute 13 : la voie est classée axe terrestre bruyant de catégorie 1. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cet axe, les constructions exposées au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur
- > La départementale 113 : la voie est classée axe terrestre bruyant de catégorie 2. Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cet axe, les constructions exposées au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

1.2. Situation projetée

L'article 6 du règlement traite des implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques :

- > en AUc : « Par rapport à la R.N.13 / R.D. 113, les constructions seront implantées à 75 mètres minimum de l'axe de la route. »
- > en AUp : « Par ailleurs, une marge de retrait de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A13 sera imposée. » (*objet de cette étude*).

Les distances imposées minimiseront l'impact sonore de la voie sur les constructions. De plus, le boisement existant entre l'A13 et la zone AUp sera maintenu conservant ainsi un espace tampon de qualité non négligeable entre l'infrastructure et les futures zones d'habitats.

Enfin, la réglementation relative à l'isolement acoustique des constructions s'appliquera sur la zone.

2. LA SECURITE A L'INTERIEUR DE LA ZONE

2.1. Situation actuelle

La zone d'étude n'est pas desservie de nos jours par un réseau routier. Le projet prévoit la création de nouvelles voies.

Par contre, l'A13 et la RD113 sont des voies très utilisées (37 230 véhicules par jour pour la RD113 et 86 738 véhicules par jour pour l'A13).

Les aménagements potentiels étudiés par l'AFTRP permettront de désencombrer et sécuriser ces axes, en desservant la zone AUc.

L'accessibilité aux espaces aménagés se réalisera potentiellement en AUc par quatre accès :

- Un tourne à droite venant de la RD113 en prolongement de la sortie de l'A13,
- Une bretelle d'accès depuis le rond-point des Migneaux,

- Une voie arrivant du rond point au-dessus de l'A14 (plus à l'Est), qui passera sous la RD113,
- Et une voie parallèle au coteau qui débouchera au niveau de l'actuelle fourrière.

Le secteur AUp sera quant à lui desservi par une ou des voies se raccordant à la RD69.

Des aménagements seront réalisés de façon à faire ralentir les véhicules, ils seront mis en valeur par des traitements paysagers et marqueront ainsi les points centraux et d'entrée dans la zone et de la ville.

L'ensemble de ces organisations routières permettra d'assurer la fluidité des axes routiers en évitant la multiplicité des carrefours potentiellement dangereux.

2.2. Situation projetée

Les carrefours et giratoires seront réalisés de sorte à permettre une bonne desserte du site. Ensuite, les axes devront être dimensionnés afin de permettre une bonne circulation des véhicules et des poids lourds dans la zone devant accueillir ces derniers.

Des dispositions spécifiques limiteront les vitesses pratiquées par les usagers. De larges aires de stationnements devront être prévues afin d'éviter le stationnement le long des voies et de sécuriser la zone.

L'article 3 du règlement traite des aspects liés à la sécurité et fixe notamment les conditions dans lesquelles la zone doit être desservie par la voirie. Il fixe notamment des obligations en termes de dimensionnement de voirie, d'aménagement des carrefours et des accès.

Les obligations minimales de cet article visent à une desserte satisfaisante par les services de collecte des déchets ou ceux nécessaires à la sécurité ou la lutte contre l'incendie

3. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Le projet devra assurer une transition délicate entre les espaces futurs à vocation d'habitat en zone AUp à une opération d'ensemble de commerces, loisirs, logements, hôtels et équipements publics en zone AUc.

De plus ce projet sera aussi une nouvelle entrée de la commune de Poissy et devra trouver le moyen de la qualifier en tant que telle.

De manière générale, le principe d'aménagement de la zone conduit à une prise en compte des paysages et de l'urbanisme :

- > Le choix de réaliser des petits logements dans le prolongement du hameau de La Bidonnière respectera la forme urbaine de ce secteur.
- > La préservation et le réaménagement des vergers, sur au moins 40% de la zone, créera une espace vert au cœur de l'opération, vers lequel pourront se diriger les bâtiments. Cette zone sera à la fois un espace protégé et un espace ouvert aux secteurs d'habitation voisins.
- > L'aménagement situé dans la partie Nord de la zone, s'inscrira dans le relief. L'axe structurant respectera la ligne de pente et permettra à terme d'assurer une liaison avec la commune de Chambourcy.

L'aménagement de ce secteur respecte donc les zones urbaines environnantes et qualifie une zone partiellement délaissée, profitant de très peu d'aménagement.

Les prescriptions définies précédemment se traduisent à la fois à travers le zonage et le règlement. La distinction entre la zone AUc et la zone AUp permettra de créer deux tissus urbains distincts, s'intégrant avec leur environnement voisin.

La protection des vergers est matérialisée dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans les zones AUc et AUp. Elles se retrouvent notamment dans les articles suivants :

- > article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies,
- > article 10 : hauteur des constructions,
- > article 11 : aspect extérieur,
- > article 13 : espaces libres et plantations.

Les reculs fixés par rapport aux axes principaux assurent d'une qualité des perceptions du bâti. Le secteur AUp, qui dispose d'une distance réduite par rapport à l'A13, sera par ailleurs masqué par les boisements situés le long de l'autoroute et protégés au plan de zonage.

Les reculs fixés par rapport aux voies internes à la zone respectent les formes urbaines actuelles et assurent d'une relative densité de l'aménagement.

Les hauteurs sont également définies pour assurer l'intégration du bâti dans le paysage. Dans le secteur AUp, ces hauteurs n'excéderont pas 11 mètres, ce qui assurera d'une homogénéité des hauteurs avec les zones urbaines existantes voisines.

Dans la zone AUc, la hauteur est fixée relativement au relief. L'objectif est de ne pas dépasser la cote de 100 mètres NGF, pour que l'on puisse conserver des vues, depuis les points hauts de la zone, sur la vallée de la Seine.

Les règles fixées à l'article 11 visent à assurer de la qualité architecturale du site, tant en termes d'homogénéité globale de l'aménagement qu'en termes de respect du cadre urbain dans lequel celui-ci s'inscrit.

L'article 13 rappelle les obligations en termes de paysagement. Dans le secteur AUp, des obligations d'aménagement des espaces libres sont imposées. Elles visent à conserver le caractère du hameau, marqué par une trame verte privative.

Pour la zone AUc, l'article rappelle l'obligation de conservation des vergers.

4. LA QUALITE ARCHITECTURALE : CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GENERAL

L'urbanisation diversifiée (logements, commerces, équipements publics, culturels et de loisirs, hôtels, etc...) aura des hauteurs comparables à celles existantes en milieu urbain existant : R+3, R+4+C.

L'urbanisation de la partie haute du site, en continuité avec le hameau de la Bidonnière, formera un ensemble homogène et cohérent avec le paysage actuel, en respectant son caractère architectural et l'échelle de son bâti. La diversité de densité du hameau – maisons isolées, maisons accolées, R+1+C – sera étendue.

Les constructions qui vont s'implanter dans le secteur concerné doivent respecter les prescriptions édictées par l'ensemble du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Poissy, et plus particulièrement l'article 11 concernant l'aspect extérieur.

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'intégrer dans le paysage afin de préserver l'intérêt du secteur.

Etant donné l'importance du réseau viaire à proximité, les façades visibles depuis la déviation ou l'autoroute devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

Sur une partie de la zone, les obligations liées au périmètre des Monuments historiques restent applicables.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone AUc couvre la zone à urbaniser réservée à une opération d'ensemble de commerces, loisirs, logements, hôtels et équipements publics.

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AUc 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans la zone AUc,

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, dont les dépôts de ferraille et de véhicules.
- Les constructions à usage industriel, artisanal ou agricole.
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste annexée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUc 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées sont admises à condition de respecter la législation en vigueur et de figurer dans la liste annexée au présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme espace paysager remarquable, au titre de l'actuel article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et correspondant aux « 40 % d'espaces naturels » imposés par le S.D.R.I.F. dans les zones pyjamas :

1. Les constructions de toutes natures sont prohibées,
2. les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article L. 430-1 a du Code de l'urbanisme.

4.1.1. III CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 – ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries réalisées à l'intérieur des parcelles doivent être d'une taille et d'une dimension suffisante pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

La largeur minimale des voies est fixée à 3 mètres lorsque la voie d'accès dessert moins de 5 logements et à 4 mètres lorsqu'elle dessert 5 logements ou plus.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres de croisement des alignements respectifs de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Les voiries devront être compatibles avec l'orientation d'Aménagement « Terrasses de Poncy ».

ARTICLE AUc 4 – LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2) Assainissement.

Pour les constructions nouvelles,

- Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
- Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eau usée et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés aux réseaux séparatifs lorsque ceux ci seront réalisés.

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol de la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduelles industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha
- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

3) Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

ARTICLE AUc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la R.N.13 / R.D. 113, les constructions seront implantées à 75 mètres de l'axe de la route.

Implantation par rapport à la rue de la Bidonnière : 6 m de l'alignement actuel ou futur.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, la marge de retrait sera de 2,5 mètres minimum de profondeur par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la marge de retrait ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère du toit terrasse du bâtiment, situé en vis-à-vis de la limite séparative, avec un minimum de 6 mètres.

Lorsqu'une limite séparative donne sur une voie privée desservant la parcelle, les constructions pourront s'implanter le long de la voie ou en retrait. Dans ce dernier cas, les constructions devront respecter un minimum de 2,5 mètres par rapport à la limite de la voie, à l'exception des locaux techniques et des locaux poubelles.

ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque plusieurs constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement entre chaque façade ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou en cas de toiture terrasse, à l'acrotère du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE AUc 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AUc 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser la cote de 100 NGF.

ARTICLE AUc 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

Règles générales

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 vues et percées visuelles depuis le hameau de la Bidonnière vers la vallée de la Seine seront recherchées.

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'intégrant au mieux à la façade.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

ARTICLE AUc 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ainsi que des voies privées destinées à tomber dans le domaine public. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires à proximité, dans un rayon maximal de 300 mètres.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de SHON ou aux changements de destination mais ne s'appliquent pas aux extensions non créatrices de nouveaux logements.

Stationnement en dehors des emprises publiques ainsi que des voies privées destinées à tomber dans le domaine public .

b) Chaque constructeur devra réaliser en aérien ou sous forme de parking couvert ou enterré, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction.

Ce nombre sera calculé de la manière suivante :

Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
 - Dans la limite de 250 m² de SHON affectés au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondi au nombre supérieur.
 - Au delà de 250 m² de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation.

En ce qui concerne les autres constructions il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces :
 - Dans la limite de 200 m² de SHON affectés au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m² arrondi au nombre supérieur.
 - Au delà de 200 m² de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat
- Bureaux, hôtels et équipements collectifs :
 - Dans la limite de 200 m² de SHON affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m² arrondi au nombre supérieur.
 - Au-delà de 200 m² de SHON, y compris les premiers 200 m², la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation. aux bureaux, entrepôts ou équipements collectifs

En outre, il sera exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m², des aires de livraison et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m² par tranche de 1000 m² de SHON.

ARTICLE AUc 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans l'espace paysager remarquable identifié sur le document graphique, correspondant aux 40% d'espace naturel imposés par le S.D.R.I.F., les vergers existants seront obligatoirement conservés, les arbres morts ou malades seront remplacés.

4.1.2. III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol C.O.S. ou SHON maximum autorisée

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

Aucun COS n'est applicable aux bâtiments techniques ou aux équipements collectifs.

4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUP

La zone AUP couvre la zone d'urbanisation future réservée à une opération d'ensemble d'habitat.

4.2.1. I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUP 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone AUP, sauf s'il s'agit d'équipements publics.

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude et la bonne tenue du voisinage, dont les dépôts de ferraille et de véhicules,
- Les constructions à usage industriel et les entrepôts,
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes,
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste annexée,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les hôtels et résidences hôtelières,
- Les constructions à usage artisanal.

ARTICLE AUP 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées sont admises à condition de respecter la législation en vigueur et de figurer dans la liste annexée au présent règlement.
- Les constructions à usage d'activités commerciales, de services et de bureaux sont autorisées à condition que la surface affectée à l'activité ne dépasse pas 100 m² de SHON (annexes comprises) par établissement.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article L. 430-1 a du Code de l'urbanisme.

4.2.2. III CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUP 3 – ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries, réalisés à l'intérieur des parcelles, doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

La largeur minimale des voies est fixée à 3 mètres lorsque la voie d'accès dessert moins de 5 logements et à 4 mètres lorsqu'elle dessert 5 logements ou plus.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres de croisement des alignements respectifs de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUP 4 – LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2) Assainissement.

Pour les constructions nouvelles,

- Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
- Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eau usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés aux réseaux séparatifs lorsque ceux ci seront réalisés.

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

d) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol de la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduelles industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

e) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des aménageurs.

f) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha
- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

3) Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

ARTICLE AUP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, la marge de retrait sera de 4 mètres minimum de profondeur par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

En cas d'implantation à l'alignement, des dispositifs de collecte des eaux pluviales seront prévus afin d'éviter tout rejet sur le domaine public.

Par ailleurs, une marge de retrait de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A. 13 sera imposée.

ARTICLE AUP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Aucune implantation n'est autorisée à moins de 6 mètres d'une limite séparative, à l'exception des garages isolés ou des abris de jardin.

Toutefois, en cas de construction issue d'une composition d'ensemble, une implantation sur une seule limite séparative peut être autorisée.

Lorsqu'une limite séparative donne sur une voie privée desservant la parcelle, les constructions devront s'implanter à un minimum de 2,5 mètres par rapport à la limite de la voie, à l'exception des locaux techniques et des locaux poubelles.

ARTICLE AUP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) Règles générales

Lorsque les constructions implantées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, au moins égale à 4 mètres.

2) Règles particulières applicables aux marges d'implantation entre les constructions principales et les constructions annexes.

Lorsque la construction annexe n'est pas contiguë à la construction principale, la marge de distance est fixée à 2 mètres.

3) Exception

Sont autorisés dans la marge de distance, des éléments constructifs légers non créateurs de S.H.O.N. : balcons, marquises, perrons, auvents.

ARTICLE AUP 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUP 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions de toute nature est fixée à 11 mètres au point le plus haut, soit un rez-de-chaussée et un étage, surmonté de combles pouvant être aménagés sur un seul niveau.

ARTICLE AUP 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

1- Règles générales

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.

2 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans le paysage et en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes.

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles doit être évitée. Dans la mesure où ils ne pourraient être évités, ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 30 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements collectifs.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animés avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...
Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique. Les balcons en galette perpendiculaire pleins sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'intégrant au mieux à la façade.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les locaux à conteneurs devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

3 - Façades des commerces, bâtiments artisanaux, de service ou de bureaux.

Les devantures et locaux commerciaux doivent respecter le style, les proportions, les rythmes architecturaux et les couleurs des bâtiments auxquels ils s'intègrent. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre et dans la seule hauteur du rez-de-chaussée des constructions.

Les enseignes sont soit intégrées à la vitrine, soit en drapeau et ne peuvent dépasser 0,80 mètres de largeur.

Sont interdites les enseignes sur les toits des immeubles, les enseignes lumineuses défilantes, les caissons lumineux.

Il est interdit de réaliser des conduits de cheminée en saillie sur les façades.

4 - Toitures

Les toitures seront en pentes avec des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les toitures terrasses sont autorisées, les acrotères et les gardes corps doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les éléments qui se rattachent à la toiture terrasse tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc. doivent être bien intégrés dans l'environnement immédiat.

Les ouvertures en toiture sont admises sous forme de lucarnes ou de châssis. L'utilisation de la lucarne est recommandée.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont placés en rythme avec le reste de la façade, parfaitement intégrés au plan de la toiture et non en sur épaisseur.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle ou le fibro-ciment.

Les antennes paraboliques de par leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique et s'intégrer au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

5 - Les clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m. Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- En limite des voies et emprises publiques : muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- En limite séparative : grillage, doublé d'une haie vive.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments collectifs, aux murs de soutènement participant à l'intérêt de la rue ou du hameau.

Pour les terrains implantés le long d'une voie bruyante telle définie par l'arrêté préfectoral n°00.34 du 10 octobre 2000, modifié par l'arrêté préfectoral 04.030 du 13 février 2004, un mur plein de 2 mètres maximum, surmonté d'un chaperon pourra être autorisé. Ce mur devra être recouvert d'un enduit en harmonie avec la ou les constructions auxquelles il se raccorde.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas en cas de réhabilitation de clôtures existantes.

ARTICLE AUP 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Principes :

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires dans un rayon maximal de 300 mètres.

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de SHON ou aux changements de destination, et ne concernent pas les extensions non créatrices de nouveaux logements.

2) Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
 - Dans la limite de 300 m² de SHON affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondis au nombre supérieur

- Au delà de 300 m² de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation, y compris les 300 premiers m² de SHON.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- 1 place affectée au commerce ou aux services : 1 place par tranche de 100 m² arrondis au nombre supérieur.

ARTICLE AUP 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Conservation des plantations existantes : Les projets de constructions devront être étudiés en vue d'assurer la conservation maximum des plantations existantes.

Aménagement des espaces libres

25 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espace libre (espace non occupé par les constructions), avec au moins 15 % de la surface du terrain en espace de pleine terre perméable.

Plantations, aménagements paysagers

Les marges de retrait par rapport aux voies feront l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers sur au moins la moitié de leur surface. Ces aménagements devront participer au maximum à l'animation et à l'agrément de l'espace public. Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de terrain nu.

Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

4.2.3. III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUP 14 - Coefficient d'Occupation du Sol C.O.S. ou SHON maximum autorisée

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30

Aucun COS n'est applicable aux bâtiments techniques ou aux équipements collectifs.

Les bâtiments techniques d'intérêt général de petites dimensions (type transformateur EDF) ne sont pas soumis aux contraintes de COS.