

TITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUH DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation :

« La zone 1AUH couvre une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone naturelle est réservée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble afin de permettre un développement rationnel et cohérent de la zone. Les constructions isolées y sont interdites. Elle a une vocation principale d'habitat. L'accueil des équipements et activités commerciales, artisanales et de services doit être compatible avec cet usage.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opération, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Elle comprend un emplacement réservé pour la mixité sociale identifié au plan de zonage par une trame graphique spécifique, au titre de l'article L.123-2 b° du Code de l'Urbanisme:

Elle comprend également une zone de sensibilité archéologique repérée au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les travaux et opérations autorisées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques. »

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUH1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées, des camping-cars et des résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

ARTICLE 1AUH2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur :

- Toute opération d'aménagement sous réserve cumulativement de respecter :
 - un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ;
 - que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches).
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Dans le secteur identifié au plan de zonage par une trame graphique spécifique au titre de l'article L.123-2 b° du Code de l'Urbanisme comme « emplacement réservé pour la mixité sociale », 5% de la surface de plancher totale du programme de construction à destination d'habitation doit être affecté à des logements locatifs sociaux avec un minimum de 2 logements sociaux par opération.
- Dans les programmes groupés de plus de 20 logements : au moins 20% des logements devront être réservés à la réalisation de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 4 logements sociaux par opération.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUH3****ACCES ET VOIRIES**

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être autorisé sur la voie où la gêne et le risque pour la circulation est la moindre.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes, caractéristiques techniques sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE 1AUH4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

4.3.1 – Règle générale :

Les rejets des eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées sont interdits dans le réseau d'assainissement. Elles doivent être infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivants les cas.

Toutefois, en cas d'impossibilité prouvée, les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seraient stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Ce débit sera limité à 1,2 litre par seconde par hectare de surface imperméabilisée.

Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement du Syndicat Mixte du Bassin Supérieur de l'Orge (SIBSO).

4.3.2 - Les eaux des toitures :

Les eaux pluviales des toitures sont en priorités infiltrées directement dans les terrains par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau d'eau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.3 – Les eaux de drainage :

Les eaux de drainage agricole ou de drainage de terrains construits doivent être dans la mesure du possible infiltrées directement dans les terrains situés à l'aval, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau d'eau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.4 – Les aires de stationnement :

Le ruissellement lié à la création d'aires de stationnement devra être maîtrisé. Aussi, un dispositif permettant l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales directement dans les terrains concernés sera mis en œuvre.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS ET RESEAUX DIVERS:

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE 1AUH5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, quel que soit leur statut (public ou privé).

6.1 – Les constructions peuvent s'implanter soit en limite des voies et emprises publiques, soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite.

6.2 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies.

ARTICLE 1AUH7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions et bâtiments annexes non accolés peuvent être édifiés le long d'une ou plusieurs limite(s) séparative(s).

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou bâtiment annexe non accolé qui ne serait pas édifié sur ces limites ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes 7.1 et 7.2 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUH8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH10**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faitage.

10.2 - La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

10.3 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

ARTICLE 1AUH11**ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou construction neuve d'expression contemporaine), une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent
- à sa relation à l'environnement : rupture et/ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Locaux annexes, équipements et éléments techniques :

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à être invisibles de la voie publique.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des dispositifs masquants en bois.

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

En règle générale, tous les équipements et installations liés aux énergies renouvelables et/ou à la production d'énergie doivent être intégrés à l'architecture et au bâti (qu'ils soient en toiture, en façade ou détachés de la construction). Ils feront l'objet d'une insertion justifiée dans l'environnement du projet.

Ils doivent ainsi permettre une bonne intégration du bâti dans son environnement par son orientation, ses dimensions et la composition en toiture.

Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de par leurs caractéristiques techniques), tels que parpaings, briques, agglomérés, etc. est interdit.

Clôtures :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice.

Les murs, murets, piliers et portails en maçonneries anciennes d'origine ne doivent pas être démolis.

Dans le cas de constructions édifiées partiellement à l'alignement, les clôtures pleines sur voies d'une hauteur de 2,00 mètres doivent assurer la continuité de l'alignement.

Dans les autres cas, la hauteur des clôtures doit être comprise entre 1.50 et 2,00 mètres

Les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limites séparatives doivent être préservés.

Les clôtures en matériaux destinés à être recouverts et non enduit, ainsi que les grillages sans végétation sont interdites.

Toutes les clôtures à claires voies doivent être doublées d'une haie composée d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

A) Les constructions nouvelles d'expression traditionnelle :

L'expression traditionnelle d'une construction nouvelle sera fondée sur la typologie architecturale locale. L'expression dite « traditionnelle » d'une construction ne pourra en aucun cas s'appuyer sur une typologie non locale ou non justifiée au regard du territoire campusien.

Toute architecture traditionnelle doit justifier d'une prise en compte du contexte urbain et paysager de Mauchamps.

Les constructions nouvelles alliant architecture traditionnelle et contemporaine sont considérées comme des constructions d'expression contemporaine.

Principes généraux :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions neuves implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré.

Elles doivent tenir compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel elles s'insèrent.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions environnantes.

Le couronnement des constructions doit être conçu en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines lorsqu'elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du village.

Le vocabulaire architectural, dans son ensemble, sera issu d'un registre local et de l'architecture locale. Toute forme de pastiche est interdite.

A1. Les matériaux :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.

Les matériaux seront issus de la typologie ou des ressources locales.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les éléments extérieurs de canalisations et/ou d'évacuation des eaux de pluie en PVC ou en tôle doivent obligatoirement être peints dans la couleur de la façade ou de la construction dans laquelle ils s'inscrivent. L'utilisation du zinc naturel est à privilégier.

A2. Les ouvertures :

L'aspect extérieur des ouvertures sera issu de l'architecture locale.

A3. Les menuiseries :

Le choix doit se faire dans la typologie locale traditionnelle.

Les coffres de volets roulants extérieurs en débord de menuiseries sont proscrits.

A4. Les toitures et ouvrages en toiture :

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, doivent être adaptées dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment.

B) Les constructions nouvelles d'expression contemporaine :

Principes généraux :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré.

Elles doivent tenir compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel elles s'insèrent.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant.

De façon générale, le recours aux formes architecturales favorisant des constructions peu énergivores sont à privilégier. L'expression contemporaine reste indissociable d'une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement.

Toute architecture contemporaine doit justifier d'une prise en compte du contexte urbain et paysager de Mauchamps.

B1. Les matériaux :

Les matériaux issus de ressources locales sont à privilégier.

L'utilisation de matériaux naturels et/ou écologiques est à privilégier.

Le recours aux énergies renouvelables est à privilégier, tout en intégrant architecturalement l'aspect extérieur des dispositifs mis en œuvre.

Les éléments extérieurs de canalisations et/ou d'évacuation des eaux de pluie en PVC ou en tôle doivent obligatoirement être peints dans la couleur de la façade ou de la construction dans laquelle ils s'inscrivent.

B2. Les toitures et ouvrages en toiture :

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisées.

ARTICLE 1AUH12

STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 – Lors de toute opération de construction, démolition/reconstruction, de changement de destination ou de réhabilitation de bâtiment sans création de surface de plancher mais avec augmentation du nombre de logements, doivent être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques sont définies ci-après.

Stationnement des automobiles et des deux roues motorisés :

12.3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicules

12.4 - Pour les studios, il doit être réalisé 1 place de stationnement de véhicules par logement.

12.5 - Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements.

12.6 - Pour les activités commerciales : il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement de véhicules.

12.7 - Pour les activités artisanales : il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement de véhicules.

12.8 - Pour les bureaux et activités tertiaires : il doit être réalisé au moins 1 place de stationnement de véhicules.

12.9 - Pour les foyers de personnes âgées et maisons de retraite : il doit être réalisé 1 place de stationnement de véhicules pour 5 chambres ou studio.

12.10 - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement de véhicules par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1AUH13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS / MAINTIEN DES PLANTATIONS EXISTANTES :

Non règlementé.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m² :

30 % au moins de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace libre. 70% de ces espaces libres doivent être traités en jardin ou espace vert.

Pour les parcelles supérieures à 500 m² :

40 % au moins de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace libre. 80% de ces espaces libres doivent être traités en jardin ou espace vert.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haut jet pour 200 m² de jardin ou d'espace vert.

Les haies et autres plantations situées en limite de propriété sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

13.3 - AIRE DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haut-jet pour 4 places de stationnement, c'est à dire un arbre pour 50 m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE 1AUH14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.