

ZONE 1AUI

DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation :

« La zone 1AUI couvre une zone naturelle ou 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'activités économiques.

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

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

ARTICLE 1AUI1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination agricole.
- 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.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières d'extraction de matériaux.

ARTICLE 1AUI2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 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.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI3

ACCES ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

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

Les accès doivent être adaptés aux opérations qu'ils desservent et ne pourront être inférieur à 3,50 m de largeur. Ils seront aménagés de façon à permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant ou sortant et ne provoquer aucun encombrement sur la voie de desserte.

Les accès aux établissements sont réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Aucune manœuvre, en particulier de mise à quai ne pourra se faire même partiellement depuis la voie de desserte. Ainsi, toutes les parcelles doivent comprendre des aires de manœuvre d'une taille suffisante.

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. En outre, aucun accès ne peut être réalisé directement sur la RN20.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 9 mètres avec une chaussée d'au moins 7 mètres de largeur.

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 1AUI4

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.

Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement du Syndicat Intercommunal Mixte de la Vallée Supérieure de l'Orge.

4.3.2 - Les eaux des toitures :

Les eaux pluviales des toitures sont en priorité 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 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 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 1AUI5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

6.2 - Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade avec :

- un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN20;
- un minimum de 7 mètres le long des autres voies.

6.3 - Pourront être implantés à moins de 7 mètres des voies si les conditions techniques le justifient :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et des stockages des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

6.4- Dans la zone non aedificandi des 75 mètres, seront autorisées : les plantations, les espaces verts, les aménagements paysagers, les merlons, les bassins de rétention et les parkings sous réserves d'une bonne intégration paysagère. Les aires de stationnement devront être implantées à au moins 20 m de l'emprise de la RN20.

ARTICLE 1AUI7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ne peut être inférieure à 10 mètres.

7.2 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 7.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter entre 0 et 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUI8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 65% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE 1AUI10**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

10.2 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et déstockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE 1AUI11**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'énergies 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 :

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

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

En cas de réalisation sur une propriété d'une construction à usage artisanal ou d'un dépôt en plein air, ladite propriété doit entièrement être clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives.

La clôture doit être conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Principes généraux :

L'étude architecturale et paysagère devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout projet sera subordonné à des conditions spéciales, notamment concernant l'aménagement d'écrans de verdure et l'observation d'une marge de recul.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et techniques de constructions relevant des labels de développement Durable ou de l'utilisation d'énergie renouvelable sera demandé.

ARTICLE 1AUI12
STATIONNEMENT

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

12.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12.3 - Pour les constructions à destination de bureaux : il doit être réalisé 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.

12.4 - Pour les constructions à destination d'activités industrielles : il doit être réalisé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

12.5 - Pour les constructions à destination d'activités artisanales : il doit être réalisé 1 place de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et 1 place par 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

12.6 – Pour les constructions à destination de commerces :

- d'une surface de vente inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- d'une surface de vente comprise entre 200 m² et 500 m²: 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 place de stationnement pour 100 m² de surface de vente.

12.7 - Pour les constructions à destination d'entrepôts : Non réglementé. Le nombre de places de stationnement doit être calculé au vu de son importance, de sa destination et de sa fréquentation.

12.8 – Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : il doit être réalisé une place de stationnement pour deux chambres.

ARTICLE 1AUI13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - OBLIGATION DE PLANTER :

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières et à raison de 30% maximum de végétaux persistants. Les haies mono-spécifiques seront interdites

La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % de la surface totale de l'emprise foncière.

Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnement, de déchargements ou d'accès, doivent être traités en espaces verts, y compris les surfaces réservées à des extensions de bâtiment ou de voiries. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Ces espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haut jet pour 50 m² d'espace vert.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), aires de dépôt et de stockage en plein-air visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières et formant un écran.

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 1AUI14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.