
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A URBANISER

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUa

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone AUa est un secteur à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation dont l'usage principal sera l'habitat et les équipements collectifs.

Sa réalisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur AUa1, situé au lieu-dit « Le Château »,
- le secteur AUa2, situé au lieu-dit « La ferme de Coquebrune » et recouvrant les bâtiments de la ferme.
- le secteur AUa3, situé en continuité du secteur AUa2, au sud et à l'est, sur des terrains occupés provisoirement par un centre équestre.

Sa réalisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'établissement préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.
- . Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES**

- 1.11 Les constructions à destination agricole
- 1.12 Les constructions à destination d'entrepôts.
- 1.13 Les constructions à destination industrielle.
- 1.14 Les constructions à destination artisanale.
- 1.15 Les constructions à usage hôtelier.
- 1.16 Les constructions à usage de stationnement collectif.
- 1.17 Les carrières.
- 1.18 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au-delà de la tolérance figurant à l'article 2.
- 1.19 Les parcs d'attraction.
- 1.20 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.21 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration.
- 1.22 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.
- 1.23 Dans le secteur AUa3 :**
Les constructions à destination de commerces, de bureaux ou de services.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone AUa, les constructions sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

2.11 Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et localisé sur le document graphique en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

2.12 Dans le secteur AUa1 :

Les constructions à destination de commerces, de bureaux ou de services à condition que la nature des activités ne soit pas susceptible d'engendrer une augmentation sensible de la circulation routière, d'apporter des nuisances visuelles, sonores, olfactives incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2.13 Dans le secteur AUa2 :

Les constructions à destination de commerces, de bureaux ou de services sous réserve qu'elles soient localisées le long de la rue de Claye et à condition que la nature des activités ne soit pas susceptible d'engendrer une augmentation sensible de la circulation routière, d'apporter des nuisances visuelles, sonores, olfactives incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La surface de plancher des constructions à destination de commerces, de bureaux ou de services ne soit pas être supérieure à 300 m².

2.14 Une partie des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. dans la zone AUa2 doit être conservée ou reconstruite à l'identique en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document n°3 du P.L.U.).

2.15 Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car à condition que ce soit sur l'unité foncière du propriétaire.

ARTICLE AUa 3 – DESSERTE ET ACCES

- 3.11 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.
- 3.12 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.13 Les accès et voies à créer doivent être tracés, conçus et aménagés en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).
L'accès des véhicules à la zone AUa1 doit se faire à partir d'un ouvrage qui donne toutes les garanties de sécurité routière en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.)
- 3.14 Une liaison piétonne doit être créée entre la zone AUa1 et la zone AUx1 en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).
- 3.15 Un emplacement pour une liaison piétonne et automobile entre la zone AUa2 et la zone AUb contiguë doit être prévu en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).
- 3.16 Un emplacement pour un accès piéton et automobile à la zone AUb depuis la ruelle du Four doit être prévu en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.11 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- 4.23 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- 4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.
- 4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débordage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

- 4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.
- 4.42 Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.
- 4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dans le secteur AUa1 :

Les constructions doivent être implantées en dehors des espaces libres paysagers en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

6.2 Dans le secteur AUa2 :

Il n'est pas fixé de règle.

6.3 Dans le secteur AUa3 :

6.3.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, excepté les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre de celui-ci.

6.3.2 Au droit des portes de garage, la distance d'implantation par rapport à l'alignement sera portée à 7 mètres.

ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dans le secteur AUa1 :

7.11 Les constructions doivent être implantées en dehors des espaces libres paysagers en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

7.12 Les constructions peuvent être implantées soit une limite séparative aboutissant aux voies, soit en observant la marge de reculement définie ci-après :

- La hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies,
Un minimum de 2.50 m dans le cas contraire.

7.2 Dans le secteur AUa2 :

Il n'est pas fixé de règle.

7.3 Dans le secteur AUa3 :

7.31 Les constructions peuvent être implantées soit une limite séparative aboutissant aux voies, soit en observant la marge de reculement définie ci-après :

- La hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies,
Un minimum de 2.50 m dans le cas contraire.

Exception :

Par rapport à la limite sud, commune avec la zone A, du secteur AUa3 la marge de reculement peut être ramenée à 2.50 m si la façade comporte des baies.

L'implantation des constructions sur cette limite est interdite.

ARTICLE AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1 Une distance au moins égale à 6 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées et pourra être ramenée à 3 mètres lorsque l'une des constructions est à destination d'annexe.

ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dans le secteur AUa1 :

- 9.11 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

9.2 Dans le secteur AUa2 :

- 9.21 Il n'est pas fixé de règle.

9.3 Dans le secteur AUa3 :

- 9.31 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété, excepté pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

- 10.11 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

- 10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

10.21 Dans les secteurs AUa1 et AU 3 :

10.211 La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

10.22 Dans le secteur AUa2 :

10.212 La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

10.23 La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 ASPECT GENERAL**

11.11 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2 TOITURES

11.21 Les pentes de la toiture principale de la construction seront comprises entre 35° et 45°.

11.22 Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, dans les tons rouges-bruns..

11.23 Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres...

11.24 Toutefois, lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, de bâtiments annexes ou d'équipements publics, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

11.25 Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

11.3 PAREMENTS EXTERIEURS

11.31 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.32 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.33 Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures existantes seront conservées.

11.4 CLÔTURES

11.41 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.42 **Dans les secteurs AUa1 et AUa2**, la hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.43 Dans le secteur AUa1 :

11.431 Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :

- murets en maçonnerie surmontés de grille de dessin simple.
- grillage doublé d'une haie vive.

11.432 Le mur de clôture protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit être conservé ou reconstruit à l'identique. Une partie du mur peut être démolie pour aménager l'accès à la zone AUa1 en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

11.44 Dans le secteur AUa2 :

11.441 Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :

- murs pleins en maçonnerie,
- murets en maçonnerie surmontés de grille de dessin simple.
- grillage doublé d'une haie vive.

11.45 Dans le secteur AUa3 :

11.451 Les clôtures sur la voie publique seront constituées de :

- murets en maçonnerie surmontés de barreaudage droit ou de grillage doublés d'une haie vive. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.60 m.

11.452 Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées de :

- grillage d'une hauteur de 1.60 m doublé d'une haie vive.

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 Dans les secteurs AUa1 et AUa2 :

- 12.111 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 Dans le secteur AUa3 :

- 12.121 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.122 Pour les constructions à usage d'habitat, trois places de stationnement par logement doivent être aménagées.
- 12.123 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

12.21 Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

- 13.11 Les espaces libres paysagers doivent comporter un minimum de :
- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m².
 - 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m².
- A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.
- 13.12 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.
- 13.13 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout) seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

13.2 Dans le secteur AUa1 :

- 13.21 Les espaces libres paysagers doivent être localisés en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales pourront y être implantés.

13.3 Dans le secteur AUa3 :

13.31 Au moins 40% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.

13.32 Le long de la limite sud du secteur AUa3 des plantations arbustives doivent être réalisées.

13.4 ELEMENT DE PAYSAGE

13.41 Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE AUa. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE AUa. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.