DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx1

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone AUx1 est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour des activités économiques non nuisantes et non polluantes.
Elle est située entre l'autoroute A104 et les limites nord du noyau villageois.

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.

La zone Aux1 est concernée par l'article L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, à ce titre des prescriptions ont été intégrées au règlement et dans les Orientations d'aménagement particulières (voir document N°3).

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. 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 AUx1 - 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 usage de stationnement collectif et les ateliers de réparation automobiles.

1.13 Les carrières.

1.14 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées.

1.15 Les parcs d'attraction.

1.16 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.17 Les dépôts à ciel ouvert de matériel et de matériaux.

1.18 Les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article Aux1 - 2.

ARTICLE AUx1 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.11 Les constructions à usage d'habitation et logement de fonction à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des installations autorisées dans la zone et sous réserve d'être intégrées à un bâtiment à usage d'activités.

2.12 Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard au caractère de la zone ou à son environnement.

2.13 L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

ARTICLE AUx1 - 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 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.

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 L'accès des véhicules à la zone AUx1 doit se faire à partir d'un ouvrage qui donne toutes les garanties de sécurité routière et localisé en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUx1 - 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 débourdage, 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 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 AUx1 - 5–SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE AUx1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 REGLES GENERALES

6.11 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.).

6.12 En dehors des espaces libres paysagers, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE AUx1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 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.).

7.2 En dehors des espaces libres paysagers, les constructions peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-après.

7.3 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie : la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUx1 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Une distance au moins égale à 8 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

ARTICLE AUx1 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUx1 - 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 HAUTEUR MAXIMALE

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

10.3 EXEMPTION

10.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs.

ARTICLE AUx1 - 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.

11.12 Les façades des constructions situées le long de la rue de Lagny doivent être des façades comportant des ouvertures, les murs aveugles sont interdits.

11.2 PAREMENTS EXTERIEURS

11.21 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.

11.22 Les matériaux brillants (vitrages miroirs, inox...) et les couleurs contrastant avec l'environnement (le rouge vermillon, l'orange, le blanc pur...) sont interdits sauf si ils sont limités à des lignes ou des éléments ponctuels sur les bâtiments.

11.3 CLOTURES

11.31 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.
Elles doivent être conçues en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document n°3 du P.L.U.).

11.32 Les clôtures seront constituées de :
- grillage à maille soudée, celui-ci doit être doublé de végétation soit sous forme de haie, soit sous forme de plantes grimpantes s'accrochant au grillage.

11.33 Les clôtures le long de l'A104 seront constituées de :
- grillage à maille soudée doublé d'une haie composée d'espèces variées persistantes et caduques mélangées présentant des textures et des couleurs différentes selon la saison.

11.34 Les clôtures le long de la rue de Lagny seront constituées de :
- murs pleins en maçonnerie,
- murets en maçonnerie surmontés de grille de dessin simple.

11.35 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.4 DISPOSITIONS DIVERSES

11.41 Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

ARTICLE AUx1 - 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 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 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.

12.13 Les aires de stationnement seront réalisées par unité de 20 places maximum séparées par des bandes végétales.

12.14 Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules seront implantées en recul de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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 AUx1 - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.11 Au moins 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.
Les dallages paysagers pour stationnement ou circulation des voitures (par exemple de type evergreen ou autres) ne sont pas considérés comme des surfaces en pleine terre et plantées .

13.12 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.

13.13 Les espaces couverts par la trame « Plantation à créer », figurant au document graphique N°4.2, doivent être plantés au minimum d'1 arbre de haute tige ou d'1 arbre de basse tige pour 50 m2 de surface plantée.

13.14 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

13.15 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.

13.16 Les essences composant les haies seront choisies parmi les essences suivantes : fusain, houx, cotoneaster salicifolia, prunellier, troène. Les haies seront constituées d'au moins trois essences différentes.

13.17 En limite de la zone d'habitat, il sera aménagé un espace vert comportant au moins deux rangées d'arbres de haute tige suffisamment dense pour former écran. Cet espace vert sera localisé en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

13.18 Les espaces paysagers localisés dans les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.) seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m2 de cette surface.

ARTICLE AUx1 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE AUx1. 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 règlementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE AUx1. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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