

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh**

#### **Caractère et vocation de la zone 1AUh**

La **zone 1AUh** correspond aux zones naturelles d'urbanisation future, non ou peu équipées, et destinées essentiellement à l'habitat, aux équipements publics et aux services de proximité.

Cette zone recouvre l'ensemble des réserves foncières et espaces présents au Nord de la zone agglomérée de Moissy-Cramayel, en continuité des quartiers de Jatteau, des Hauldres et des Grès.

La zone 1AUh est urbanisable à travers ce plan local d'urbanisme, sous réserve de la réalisation des équipements publics manquants.

#### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article 1AUh 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m<sup>2</sup>, et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, d'hôtellerie et de restauration,
- Les bâtiments à usage commercial, en dehors des rez-de-chaussée d'immeuble, et pour une superficie hors œuvre nette (SHON) supérieure à 250 m<sup>2</sup>,
- Les installations de distribution de carburants.

**Article 1AUh 2**

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

**Rappel**

Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

***Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après***

- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers,

***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

**Article 1AUh 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile existante ou à créer.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée d'au moins 5 mètres,
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Ces voies ne peuvent desservir qu'au plus trois logements ou des établissements occupés par au plus 10 personnes, leurs caractéristiques ne doivent pas être inférieures à une largeur de chaussée minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et équipements privés d'intérêt collectif.

**Article 1AUh 4**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

***I - Eau potable***

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

***II - Assainissement***

1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

***III – Electricité et télécommunication***

Pour toute construction nouvelle, opération d'ensemble, groupée ou lotissement, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés à la clôture.

**Article 1AUh 5**

**Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article 1AUh 6**

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite de la voie par leur mur pignon, ou par leur mur gouttereau. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte.

Pour les constructions implantées à l'alignement des voies publiques, les débordements tels que balcons, auvents,... ne seront pas autorisés

***Cas spécifique***

Le long de la future voie de desserte Nord, les constructions principales seront implantées avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport à la limite de la chaussée par leur mur pignon, et/ou par leur mur gouttereau. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement de cette voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article 1AUh 7**

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les parties de construction non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article 1AUh 8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

Une distance minimale de 10 mètres sera respectée entre deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies.

Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article 1AUh 9**

**Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article 1 AUh 10**

**Hauteur maximum des constructions**

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardin et des constructions annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## **Article 1AUh 11** Aspect extérieur des constructions

### **Aspect**

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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'architecture innovante (volumétrie, matériaux constructifs, percements) est admise.

### **Divers**

Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics

## **Article 1AUh 12** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### **Généralités**

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes des maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

### ***Prescriptions particulières***

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 couverte,
- pour toute construction à usage de commerce : 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à cet usage.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de plus de 10 logements, il doit être créée 1,5 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. En ce qui concerne l'habitat collectif, il sera demandé 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements dans les opérations de plus de 5 logements.

#### Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Les constructions à usage d'habitation : 1 emplacement par logement.
- Autres constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

### **Article 1AUh 13**

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### **Obligation de planter**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Pour les aires de stationnement en surface : il est exigé 1 arbre de haute ou 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs pour 4 places de stationnement, à planter sur l'assiette foncière de l'opération.

### ***Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol***

#### **Article 1AUh 14 Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.