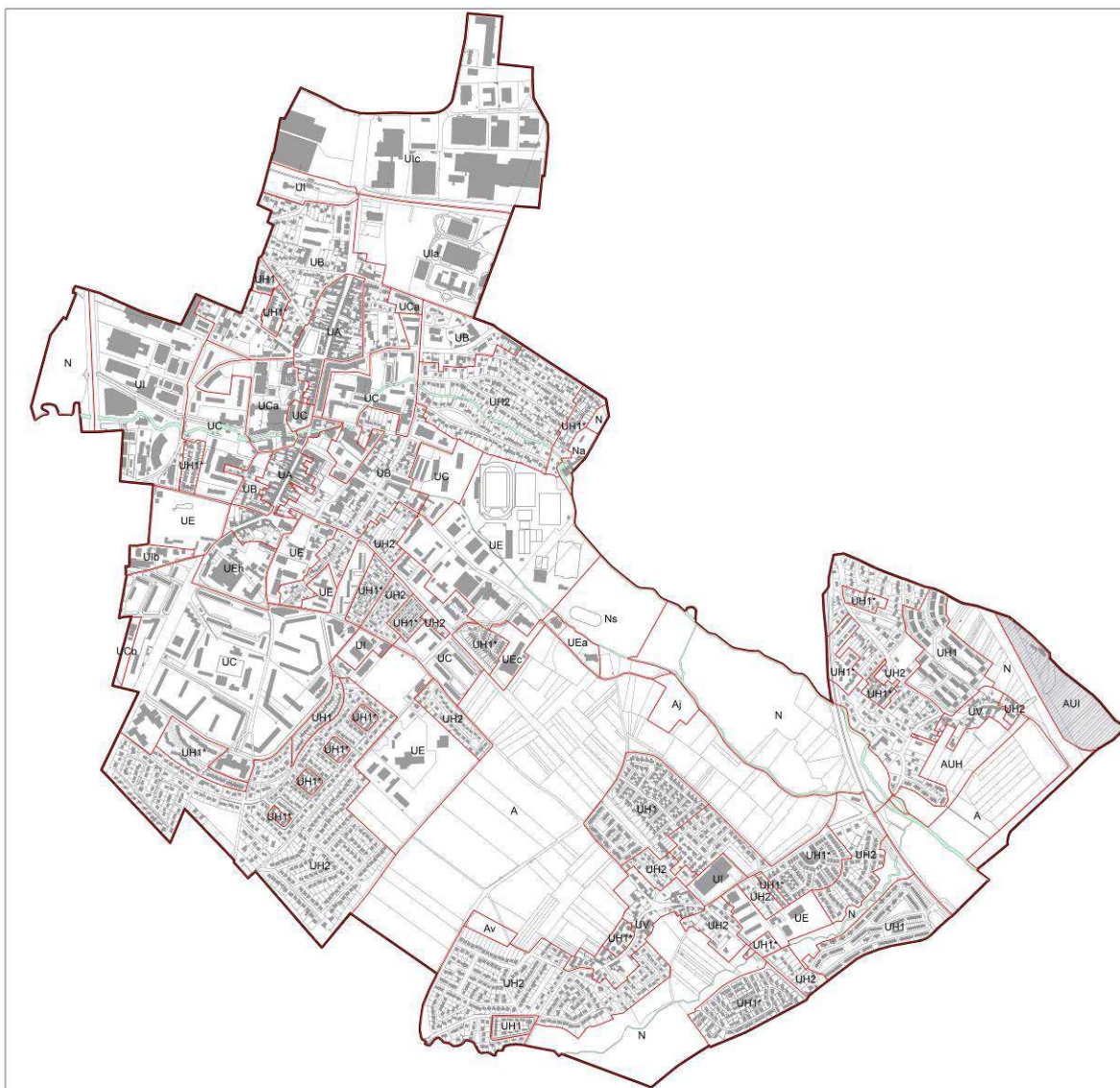


## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **AUI**

La zone correspond au secteur situé entre la limite communale avec Morangis et l'A6.

### Plan de délimitation



**ARTICLE AUI 1****LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de bureaux, d'industrie, d'entrepôts, de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE AUI 2****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sans objet.

**Article AUI 3****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Rappel**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

**3-2 Les accès****3-2-1 Définition**

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

**3-2-2 Règle**

Les conditions d'accès dont il s'agit, visent la desserte directe de l'immeuble à construire.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

L'accès prévu pour une opération de construction doit avoir une largeur minimum de 3 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement. Cette disposition s'applique aux constructions comportant au moins 3 logements et ne concerne pas les accès existants.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendant des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les portes cochères donnant sur la voie publique, les porches et accès aux cours existantes sont maintenus dans leur emplacement, leurs dimensions, leur aspect, leur perspective et leur axe de pénétration.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

### **3-3 Les voies nouvelles**

#### **3-3-1 Définition**

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

#### **3-3-2 Règle**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE AUI 4**

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

#### **4-1 Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution avec un dispositif de surveillance de la consommation par télérelève.

#### **4-2 Assainissement**

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le règlement d'assainissement du SIAHVY applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

##### **4-2-1 eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

##### **4-2-2 eaux pluviales**

Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SIAHVY.

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus en amont possible.

Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

### **4-3 Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **4-4 Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants.

Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés.

## **Article AUI 5**

### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

## **ARTICLE AUI 6**

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

#### **6-1 Définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

### 6-2 Règle générale

Les constructions doivent être implantées au moins à **15 mètres** de l'alignement des voies existantes ou à créer, ou des dessertes internes à modifier ou à créer, excepté en ce qui concerne les installations électriques et radioélectriques.

### 6-3 Règles particulières

Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## Article AUI 7

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la marge de recul soit au moins égale à **15 mètres** en tout point de la construction.

#### 7-2 Règles particulières

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## ARTICLE AUI 8

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### 8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur (L=H) de la façade à l'égout de la construction la plus haute.

#### 8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUI 9

### L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## ARTICLE AUI 10

### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.

#### 10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

## 10-3 Règles particulières

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## ARTICLE AUI 11

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

#### Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

#### Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

### 11-2 Les éléments techniques

#### Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

### 11-3 Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent être réalisées en grilles, le cas échéant sur muret et être doublées d'une haie arbustive dense.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## Article AUI 12

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### 12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.



### 12-3 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## ARTICLE AUI 13

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### 13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### 13-2 Les espaces libres

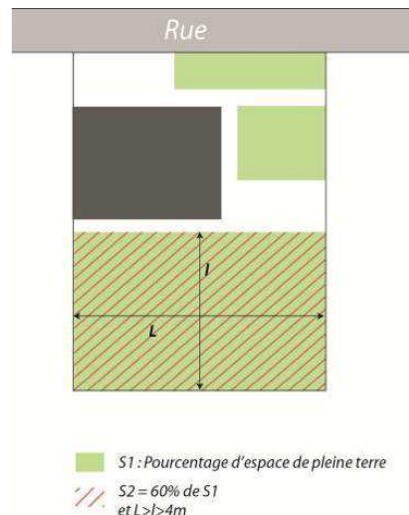
**60 %** au moins de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Pour les terrains situés à l'angle des deux voies, l'obligation est fixée à **50%** de la surface des espaces non bâtis.

**60 %** au moins des espaces de pleine terre doivent être d'un seul tenant et présenter des dimensions telles que la largeur ne soit pas inférieure à 4 mètres.

(Voir schéma ci dessous).





Dans tous les cas, il doit être planté au minimum, un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction ou d'aménagement, en outre, les arbres à grand développement qui seront plantés auront une circonférence minimum, à un mètre du sol, de 14-16 et seront de préférence fléchés. La moitié, au moins, du nombre de ces arbres devra être plantée dans un espace de pleine terre d'un diamètre d'au moins 1,50 mètre.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements, associations foncières urbaines ou permis groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 hectare, 10% du terrain doivent être traité en un ou plusieurs espaces verts plantés, communs, aménagés, non compris les espaces aménagés pour la viabilité des opérations.

### 13-3 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnements extérieures de type evergreen ne sont pas comptabilisées dans la superficie des espaces verts.

### 13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 13-5 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. La palette végétale préconisée est celle définie dans la fiche action spécifique du schéma communautaire de Trame verte et bleue.

## ARTICLE AUI 14

### Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

### **ARTICLE AUI 15**

#### **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### **ARTICLE AUI 16**

#### **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.