

ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à urbaniser à court terme, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées existantes.

Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pouvant accueillir de l'habitat individuel et des petits collectifs. Afin d'éviter les conflits d'usage, les équipements et activités économiques ne peuvent y être admis qu'à la condition de répondre aux besoins des habitants des zones environnantes et d'être compatibles avec l'habitat.

L'urbanisation ne pourra se faire que par des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les parcelles se trouvant à l'aval des zones agricoles situées sur les versants sont susceptibles d'être touchées par des ruissellements diffus dont il faudra tenir compte dans l'aménagement de la zone.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les utilisations du sol de nature à générer des nuisances importantes d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autres et/ou des risques importants pour la sécurité et la santé des personnes et/ou l'intégrité des biens,
- les constructions et extensions destinées à abriter des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services ou administratives autres que celles mentionnées en 1AU2,
- les constructions à vocation agricole,
- le stationnement et le garage collectif de caravanes,
- les terrains voués à l'accueil de campeurs et de caravanes permanents et saisonniers et de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- les abris fixes ou mobiles, utilisés pour l'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets industriels et domestiques, de vieux véhicules désaffectés, de combustibles solides ou liquides, de pneus, etc.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Toutes les constructions non mentionnées en 1AU1 à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- La construction et l'extension d'établissements destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services ou administratives, à conditions :
 - d'être compatibles avec l'habitat environnant,
 - de satisfaire aux besoins des habitants des zones environnantes ;
 - d'offrir toutes les garanties de protection contre les nuisances (pollution, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),

- que leur surface de plancher développée n'excède pas 1.500 m²,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou projetées dans les orientations d'aménagements et ne nécessite pas de travaux supplémentaires à la charge de la commune.

- L'extension des constructions existantes limitée à une augmentation de 15% de leur emprise et gabarit et dans la limite des prescriptions des articles suivants.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment : la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès et de la voirie avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers. Un retrait en surface plane de 3 mètres pourra être exigé dans le cas notamment des rampes d'accès aux garages au sous-sol des constructions et/ou une entrée charretière.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Les accès et voies de circulation publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront présenter :

- une largeur minimale de plate-forme de 3,50 mètres sur une longueur inférieure à 50 mètres pour une desserte d'au plus deux logements,
- une largeur minimale de plate-forme de 5 mètres dans les autres cas.

Les voies en impasse doivent être aménagées avec une plate-forme de retournement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

Toute nouvelle voie créée doit intégrer les modes doux de déplacements.

Des circulations douces devront être créées et des liaisons inter-quartiers devront être privilégiés en fonction du parcellaire environnant et des besoins. Ces dernières devront être d'une largeur de mètres.

Sauf indication particulière, l'aménagement des dessertes sera à la charge du demandeur. Cet aménagement doit intégrer les travaux de voirie et de trottoirs ainsi que l'éclairage.

ARTICLE 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

Les matériaux de revêtement de sol devront être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Toutes les constructions devront garantir l'élimination des eaux de toiture par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées.

Dans l'attente d'un futur zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

Dans la mesure du possible, il conviendra de mettre en place des récupérateurs d'eau de pluie.

Autres réseaux :

Les réseaux doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services compétents. Un accord sera sollicité pour le déplacement d'ouvrages publics (bornes, poteaux électriques, ...).

Dans le cas où les réseaux sont éloignés, le demandeur devra intégrer à sa charge les frais inhérents au raccordement au réseau.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport au domaine public.

6.2- Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1 pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

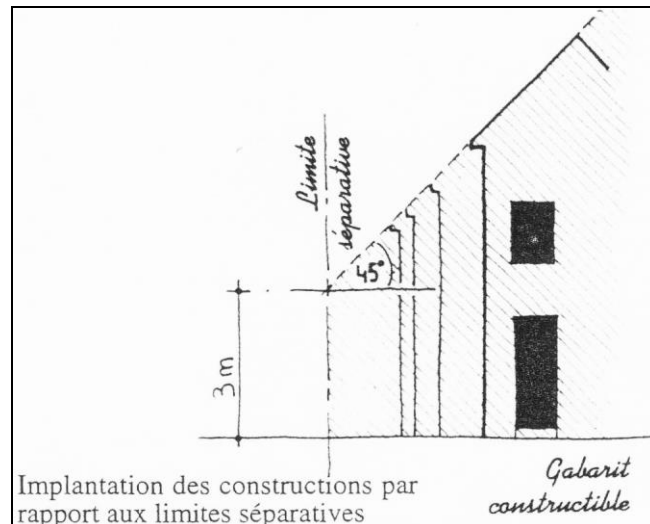
6.3- Dans le cas d'opérations d'ensemble et à condition de participer à la constitution d'une polarité urbaine, des implantations différentes pourront être autorisées.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives:

- si la largeur moyenne entre les limites latérales de la parcelle où s'édifie la construction, calculée au droit de la construction principale, existante ou projetée, est inférieure à 14 mètres,
- si la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- ou si les constructions sont jumelées.

7.2- Dans les autres cas, les constructions doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives compté à partir d'une hauteur de 3 mètres.



7.3- Des extensions avec des implantations différentes pour les constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus pourront être autorisées sous réserve d'une qualité architecturale s'intégrant au site.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60 %.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout, ne peut excéder 9 mètres. Les surhauteurs admises ensuite s'inscrivent sous un plan incliné de 45° à partir de l'égout.

Les dépassements localisés et ponctuels, nécessités par des impératifs techniques, (ex : cheminées) ou pour permettre l'expression d'un parti architectural (ex : lucarnes...) peuvent être autorisés.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines et en priorité les bâtiments anciens (volumétrie, sens du faîtage, modénature, matériaux de façade et de couverture, égouts de toit, hauteur, niveaux d'étages...).

Les extensions devront limiter les atteintes à l'ensoleillement des habitations voisines.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie et intégrés en façade ou sur la toiture) est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration à la construction existante. Elle reste toutefois soumise à autorisation d'urbanisme.

Un espace sur la parcelle sera réservé au stockage des conteneurs des déchets ménagers. Lorsqu'il est visible depuis l'espace public, cet espace doit être traité de manière qualitative et intégré au projet.

Les tons criards sont interdits.

11.1 - Façades – percements

Sont interdits les enduits imitant des matériaux, l'emploi à nu de parements extérieurs et de matériaux (parpaings, briques creuses, plaques de ciment) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement, ainsi que la tôle et autres matériaux similaires.

Toutefois, des traitements de façade différents pourront être autorisés dans la mesure où ils sont motivés par l'affirmation d'un parti architectural ou par des impératifs techniques.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cas d'intervention sur le bâti ancien, les matériaux de maçonnerie tels que la brique, ou la pierre, et leur appareillage seront laissés apparents, ainsi que les éléments d'architecture et décors de façade. Cependant, lorsqu'une très grande dégradation est constatée (et uniquement dans ce cas), les matériaux de parement ou enduit rendus nécessaires doivent être, par leur composition, compatibles avec la nature du matériau à recouvrir.

Les débords en façade sur rue (balcons, avancées) sont interdits à l'exception des débords de toiture s'ils existent déjà sur les constructions voisines.

Les percements devront respecter, le rythme et les alignements existants sur les façades avoisinantes. Ils seront d'autre part alignés horizontalement et/ou verticalement selon les possibilités techniques. Ils devront être d'aspect et de proportions harmonieuses entre eux et avec l'environnement existant. Des variations dans le traitement des façades pourront être autorisées sur des parties de la construction non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou patrimonial.

Dans la mesure du possible, les portes devront être positionnées de telle manière que leur linteau soit aligné avec celui des autres percements de la façade.

Il est recommandé d'installer les coffres des volets roulants sous le linteau de la baie dans l'embrasure ou derrière celui-ci, sans dépasser le nu de la façade.

11.2 – Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La toiture du corps principal de l'habitation doit présenter des caractéristiques similaires aux constructions avoisinantes : pentes de toitures, débords, sens de faitage, hauteur...

Les parties de toiture traitées en terrasse sont admises. Elles seront de préférence végétalisées.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'une bonne intégration dans la toiture et devront, de préférence, être situés sur le pan de toiture non visible du domaine public.

Les dispositions concernant la simplicité de volume, l'unité de conception et les terrasses végétalisées, ne s'appliquent pas en vue de permettre l'expression d'un parti architectural de qualité s'intégrant au site.

11.3 – Couverture

Les couvertures des pans de toiture à forte pente seront de préférence réalisées en matériaux de teintes ardoise ou tuile en terre cuite.

Les matériaux ondulés opaques ou translucides sont interdits s'ils sont visibles depuis la rue. L'emploi du bac nervuré est autorisé à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant.

Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'un parti architectural de qualité s'intégrant au site.

Les couvertures des constructions en brique seront de préférence de teinte ardoise sauf dans le cas d'un ensemble de constructions présentant une harmonie de couleurs et de matériaux.

11.4 - Les bâtiments annexes et extensions

Les extensions des constructions existantes et les annexes jointives ou non devront s'harmoniser avec la construction principale.

Dans le cas où celles-ci présentent des matériaux destinés à être recouverts, l'ensemble devra être recouvert d'un enduit ou d'un revêtement, soit identique à celui de la construction principale, soit en harmonie avec les couleurs dominantes de l'environnement immédiat.

Pour les constructions annexes de faibles volumes et non visibles depuis l'espace public, l'emploi de couverture de matériaux ondulés est autorisé.

11.5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur maximale des clôtures en front de rue est fixée à 1,70 mètre. Des hauteurs différentes peuvent être imposées lors de l'instruction, soit afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur ces voies, soit afin d'assurer une harmonisation avec les hauteurs des clôtures avoisinantes. Elles seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur élevé au dessin similaire et dans les mêmes matériaux que ceux des clôtures ou constructions visibles en front de rue dans le contexte environnant,
- sous forme d'un muret élevé dans les mêmes matériaux que la construction principale et dont la hauteur n'excédera pas 0,45 mètre et surmonté de grilles simples à barreaudage horizontal ou vertical, doublé ou non d'une haie vive,
- sous forme d'une haie vive doublée d'un grillage. Dans ce cas, les essences locales seront à privilégier (cf. chapitre 10).

En limite avec le domaine public, les clôtures devront s'harmoniser en priorité avec les autres clôtures et/ou les constructions existantes en front de rue dans l'environnement immédiat.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les murs élevés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en maçonnerie traditionnelle (brique ou pierre),
- les treillages en bois,
- les grillages avec ou sans soubassement (dans le cas où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur),
- la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf dans le cas de prolongement de murs en maçonnerie traditionnelle existants.

Tout matériau (plaque ciment, parpaing...) pour la réalisation de mur ou de muret devra être revêtu de peinture ou d'un enduit dont la couleur s'intégrera à l'environnement immédiat de la construction, sauf pour les murs ou murets en pierre ou en brique ou tout autre matériau noble destiné à rester apparent.

Les murs traditionnels existants en brique, silex ou moellons calcaires, seront conservés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la sécurité des biens et des personnes.

11.6 - Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles devront être placées en des lieux non visibles de la voie publique et entourées d'arbustes d'essences locales.

L'implantation d'une antenne, parabolique ou autre, ainsi que celle d'appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, à l'exception des terrains d'une superficie inférieure à 65m².

Le stationnement des deux-roues non motorisés doit être pris en compte pour la construction de logements, d'équipements et d'activités et être intégré sur les lieux de travail et à proximité des commerces.

En matière d'habitation, 5 % des places de stationnement automobile exigibles devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite avec au minimum une place par opération de logements collectifs.

En matière de locaux d'activités, d'équipements et de commerces, une place de stationnement automobile devra être adaptée aux personnes à mobilité réduite par tranche de 50 places exigibles avec au minimum 1 place par parking.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement automobile sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé soit :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, le nombre de stationnement qui lui fait défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser ces places,
- à participer à la réalisation d'un parking public, moyennant le versement de la participation foncière prévue par la loi.

12.1- Construction à usage d'habitation individuelle

Stationnement automobile :

- sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 65 m², il n'est exigé aucune place de stationnement,
- sur les terrains d'une superficie comprise entre 65 et 150 m², il est exigé une place de stationnement, lorsque le projet de construction et les caractéristiques du terrain le permettent,
- sur les terrains d'une superficie supérieure à 150 m², il est exigé 2 places de stationnement.

12.2- Construction à usage d'habitation collective

Stationnement automobile :

- pour les opérations de moins de 20 logements, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum,
- pour les opérations entre 20 et 50 logements, 1,5 places par logements seront exigées,
- pour les opérations de plus de 50 logements, 1 place sera exigée par logement.

Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage en surface, chaque batterie devra regrouper au maximum 6 places, et une place en plus par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.

Stationnement deux-roues non motorisés :

Un abri à deux-roues non motorisés, d'une surface minimum de 1 m² par logement doit être créé. Pour les logements locatifs sociaux, le nombre de places requis est fixé à 1,5 place par logement. Ces places doivent être abritées et équipées d'un système d'attache (arceaux,...) et facilement accessibles.

12.3- Constructions à usage de bureaux et services

Stationnement automobile : il est exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Stationnement deux-roues non motorisés : il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher. Ces places doivent être abritées et équipées d'un système d'attache (arceaux,...) et facilement accessibles.

12.4- Constructions à usage de commerces

Stationnement automobile :

Commerces comportant des surfaces de vente alimentaires : le nombre de places à prévoir dépend de la surface de vente totale ; elle est comprise :

- entre 0 et 150m² : aucune place n'est exigée,
- entre 151m² et 500 m² : 5 places pour 100 m² de surface de plancher.

Autres commerces : prévoir une place par fraction de 30 m² de surface de plancher.

Stationnement deux-roues non motorisés :

Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

12.5- Constructions à usage d'atelier et d'entrepôts

Il est exigé :

- 1,5 places de stationnement par poste de travail,
- nombre de places suffisant pour les visiteurs potentiels,
- nombre de places suffisant pour les livreurs,
- nombre de places suffisant pour le stationnement des poids-lourds.

12.6- Établissement divers

Pour les autres types de constructions (activités, équipements publics...), les aires de stationnement automobile et deux-roues non motorisés devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et du fonctionnement de l'exploitation, avec un minimum d'une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher ouverte au public.

12.7- Résidences étudiantes, résidences-services, résidences pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs et habitat communautaire en général

Il est exigé une place de stationnement automobile pour 4 logements et le stationnement deux-roues non motorisés devra être conforme aux besoins du projet (résidents, visiteurs, personnel et fonctionnement de l'exploitation).

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

En dehors des espaces à vocation spécifique (voiries, aires de stationnement, ...), les espaces libres entre les constructions seront aménagés de manière à ne pas présenter un caractère résiduel de remplissage des vides entre les éléments mais à relever d'une véritable conception d'aménagement paysager en cohérence avec l'interface ville/forêt/Seine et favoriser les relations interquartiers.

Les espaces libres devront être traités en espaces paysagers de qualité et favoriser les déplacements en modes doux.

Les venelles, cours ou autres passages, d'usage commun, pour accéder aux cœurs d'îlot sont des passages piétons existants. Ils ne doivent donc pas être clôturés.

Les aires de stationnement automobile en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements au minimum. L'implantation des arbres pourra être détachée des places de stationnements sous condition de valoriser les espaces de circulation ou stationnement. L'aménagement du stationnement sera de préférence traité en matériaux perméables (stabilisé, pavage non-joint...) à raison de 30% minimum de leur surface totale y compris les surfaces des zones de circulation.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'implantation d'un abri à deux-roues non motorisés devra s'accompagner d'un traitement paysager de qualité (arbustes, plantations...).

Les voiries nouvelles devront être bordées de plantations d'arbres en alignement.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.