



ZONE AUH*

Préambule informatif du caractère de la zone

CARACTERE

DE LA ZONE

La zone AUH* est située dans le prolongement de la zone agglomérée de l'ensemble Arpajon / Egly au Nord du territoire communal.

Elle est une zone insuffisamment équipée à ce jour et doit faire l'objet de travaux de desserte et d'équipements. Elle est destinée à être aménagée et urbanisation en vue d'un tissu mixte.

DESTINATION

DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.



ARTICLE AUH* 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les installations et constructions à vocation d'activité, d'industrie, de commerces, dont l'emprise au sol est supérieure à 1 000 m².

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements ;

ARTICLE AUH* 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activité, de commerces ou de service qui n'entraînent pas de nuisances irréversibles au voisinage et dont l'emprise au sol est inférieure à 1000 m².

Toute construction ne pourra être aménagée qu'après réalisation d'une desserte et de l'équipement en réseaux divers adaptés des parcelles dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

ARTICLE AUH* 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES :

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accès des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Dès lors qu'un terrain supporte plusieurs constructions, le nombre d'accès automobiles sera limité pour des raisons liées à la sécurité ou à la configuration de la voirie. En cas de division, les accès sur la voie publique ou ouverte à la circulation publique seront regroupés au maximum pour limiter les points d'entrée et sortie sur la voie.

VOIRIE :

- Les voies en impasse de plus de 50 m de longueur devront être aménagées afin de permettre à tous véhicules (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.



ZONE AUH*

- Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

ARTICLE AUH* 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain assiette du projet, devront être également séparatifs.
- Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- 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.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

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

ARTICLE AUH* 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé. *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*



ARTICLE AUH* 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m des voies existantes ou nouvelles.

ARTICLE AUH* 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les extensions pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
- soit en retrait :
 - d'au moins 6 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes mesurées perpendiculairement aux ouvertures concernées ;
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

Dans tous les cas, la construction autorisée en limite parcellaire ne devra pas dépasser 10 m de longueur.

EXEMPTIONS :

- Les annexes de moins de 20m² et inférieures à 2,50m à l'égout du toit, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,20 m de celles-ci
- Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

ARTICLE AUH* 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes les constructions nouvelles principales devront être implantées les unes des autres :

- d'au moins 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes mesurées perpendiculairement aux ouvertures concernées ;
- d'au moins 4 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- Les annexes, les garages, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUH* 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain

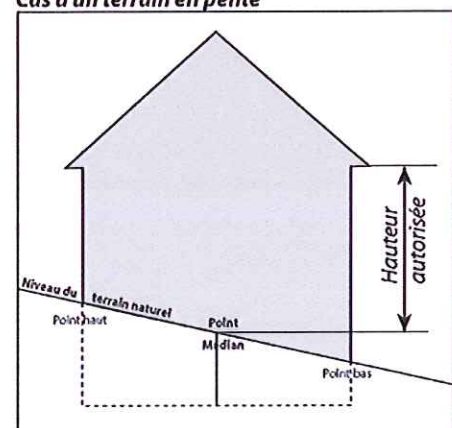
EXEMPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre conformément au 2.2 des dispositions générales ;
- L'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la modification, qui ne respecteraient pas la règle, sans toutefois étendre l'emprise au sol

ARTICLE AUH* 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit.

Cas d'un terrain en pente





ZONE AUH*

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Dans le cas de toitures à pentes, la hauteur des constructions ne pourra excéder 5 m à l'égout du toit.
Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6,30 m à l'acrotère.

EXEMPTIONS :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur maximale est limitée à 10 m.

Des parties ponctuelles de constructions pourront excéder la hauteur définie dans la règle générale à la double condition :

- De ne pas excéder une emprise au sol de plus $\frac{1}{4}$ de l'emprise globale de la construction
- De ne pas excéder de plus de 2 m la hauteur de la construction.

ARTICLE AUH* 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont à proscrire. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera à 0,20 m maximum au-dessus du terrain naturel.
- Pour toutes les constructions, les façades sur jardin et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères.
- Les volumes contemporains reprendront, dans un souci de continuité dans le temps et dans l'espace, si possible, l'expression et les proportions des volumes traditionnels notamment la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas de regroupement foncier.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc...).
- Les ouvrages techniques de climatisation et de chauffage urbain seront obligatoirement réalisés au plus près du sol, afin de limiter les nuisances diverses de ces installations sur le voisinage.

LES TOITURES

- Les superstructures devront être à pans obliques et respecter les lignes générales (orientation des lignes de faitage et des pentes) et la coloration principale des édifices voisins dont elles chercheront à assurer autant que possible le prolongement.
- Les pentes de toit des constructions traditionnelles seront comprises entre 38° et 45°, sauf pour les abris de jardin et les vérandas. Des toitures terrasses sont autorisées.
- Le débord de la couverture à l'égout du toit n'excèdera pas 35 cm en façade et 5 cm en pignon.

LES OUVERTURES

- Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles à savoir rectangulaires, disposées verticalement.
- Toutes les menuiseries, y compris les volets, seront peintes.
- Les ouvertures, pour éclairage des combles, de type lucarne traditionnelle à capucine ou à fronton, garderont les proportions et l'aspect de celles de la région (fenêtre plus haute que large, pied droit n'excédant pas 25 cm en maçonnerie ou en bois).

LES MATERIAUX

- Pour les façades d'aspect pierre, un rejointoiement d'aspect « chaux » ou similaire au nu des pierres avec joints largement beurrés est exigé dans la mesure du possible.
- Les enduits de type tyrolien sont interdits, et seuls des enduits présentant un aspect « gratté ou lissé », sont admis.
- La couverture sera réalisée en matériaux présentant un aspect « tuiles » : 22/m² au minimum dans les tons terre cuite, rouge flammé ou rouge bruni dans la masse vieilli. Les tons brun ou chocolat sont interdits.
- Les menuiseries seront réalisées en matériaux d'aspect bois sur le bâti existant ou ancien.
- Les abris de jardins au sens du présent règlement seront en matériaux d'aspect « bois ».

LES COULEURS

Toutes les menuiseries, y compris les volets, seront peintes.

LES CLOTURES

Sur rue, les clôtures seront constituées :

- soit de murs pleins d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 2,00 m maximum, en pierres apparentes, ou enduit.



ZONE AUH*

- soit d'un muret maçonné d'une hauteur inférieure à 0,50 m et surmonté d'un grillage, de cornières, de panneaux bois, etc. et doublée d'une haie vive, d'essence locale.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit de murs pleins d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 2,00 m maximum, en pierres apparentes, ou enduit.
- soit d'un grillage de couleur verte de préférence.

EXEMPTIONS :

- Les annexes, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUH* 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places/logement réalisées dans la propriété

Cette prescription n'est pas applicable dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Pour les logements sociaux :

Au moins 1 place de stationnement / logement.

Autres occupations du sol :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m² de surface de plancher .

EXEMPTIONS :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUH* 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Généralités :

- Les constructions autorisées doivent être implantés de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les arbres isolés ou les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1, L. 130-5 et L. 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Obligation de planter :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'équivalent en espèce ;
- L'obligation de planter est fixée à 1 arbre au moins pour 200 m² de terrain (par unité foncière) ;
- Pour les ensembles de constructions dont la surface totale de l'espace aménagé est supérieure à 1ha : au moins 10 % du terrain doit être traité en espace vert commun et planté.



ZONE AUH*

Les surfaces libres (hors stationnement) de constructions devront être traitées en espaces verts et plantées à hauteur de 60% de la superficie du terrain.

EXEMPTIONS :

- Les annexes, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUH* 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

ARTICLE AUH* 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE AUH* 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.