



# ZONE AUI\*

*Préambule informatif du caractère de la zone*

## CARACTERE

DE

LA

ZONE

Les zones AUI\* (1 et 2) correspondent aux prolongements Nord et Sud de la zone d'activités le long de la RN20.

Il s'agit de zones d'activités qui répondent aux besoins communaux et intercommunaux en terme de développement à vocation activité dans le secteur de l'Arpajonnais.

Les réseaux ne sont pas réalisés dans leur intégralité.

Un projet d'aménagement d'ensemble devra être réalisé sur l'intégralité de chacune de zones AUI\* reportée aux documents graphiques pour être ouverte à l'urbanisation.

## DESTINATION

DE LA ZONE

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du présent dossier de PLU.



### **ARTICLE AUI\* 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites :

- les habitations en dehors de celles autorisées à l'article 2
- les dépôts de toute nature à l'air libre, pouvant générer des risques ou des nuisances pour le voisinage et l'environnement
- l'entrepôt de matériaux à l'air libre pouvant porter atteinte à la qualité des lieux
- les carrières et extraction de matériaux
- les campings, caravanings, les installations légères et constructions temporaires, le stationnement de caravanes
- les activités industrielles
- les activités commerciales en dehors de celles énoncées à l'article 2.

### **ARTICLE AUI\* 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toute construction autorisée ne pourra être autorisée que dans le cadre de la réalisation d'une réflexion d'ensemble sur chaque zone AUI\*.

De plus, sont autorisées dans les conditions particulières ci-après :

- les activités commerciales si elles sont liées à l'activité principale autorisée ou si elles sont nécessaires à la vie et au fonctionnement de la zone.
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la maintenance fréquente des installations autorisées.
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Environnement si elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

Et en AUI\*1 :

- dans les zones non aedificandi aux abords du rond-point de la RD19, les aménagements et équipements s'ils sont liés aux infrastructures routières (RD19) et à une valorisation paysagère de l'entrée de la zone d'activités.

### **ARTICLE AUI\* 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

#### **3.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **3.1.1. Dispositions générales**

Les caractéristiques des voies nouvelles desservant des constructions doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du secteur ;

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour de tous véhicules amenés à fréquenter les installations prévues. La largeur des chemins piétons ou des trottoirs doit être d'un mètre minimum. Les terrains ne peuvent être desservis par des voies ayant un accès direct sur la RN 20, ni sur une bretelle de raccordement.

##### **3.1.2. Dispositions particulières**

Selon les orientations d'aménagement, le schéma de desserte se compose :

- d'une voie structurante, qui assure la desserte générale de la zone



- des autres voies, qui desservent les différentes entités internes à la zone.

La voie structurante doit avoir une emprise d'au moins 13 mètres comprenant une chaussée d'au moins 7 mètres de largeur, des circulations douces de 2,50 m de largeur minimale et des espaces comptant de 2m de large minimum. Des illustrations de coupes figurent dans les orientations d'aménagement à titre d'exemples.

Les autres voies devront avoir une largeur minimum 10 m avec une chaussée d'au moins 7 mètres de largeur.

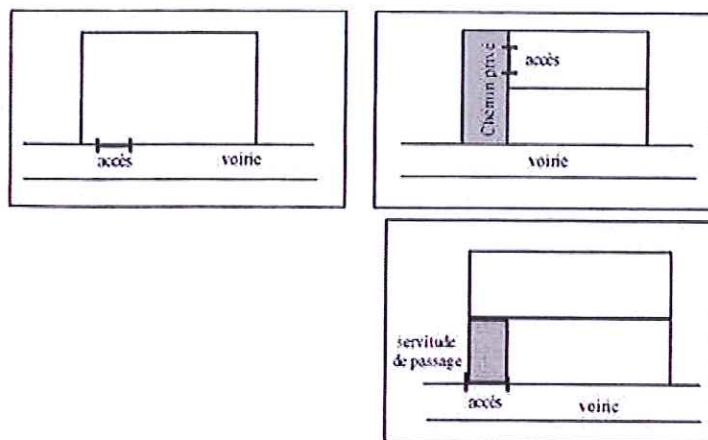
### 3.2. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Définition**

L'accès correspond à la limite entre :

d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;

d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



- **Règle générale**

Pour être constructible, tout terrain doit bénéficier d'un accès selon la définition ci-dessus. Lorsque le terrain est enclavé, il peut être desservi par une servitude de passage (article 682 du code civil).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et ne pourront être inférieur à 3,50 m de largeur. Ils seront aménagés de façon à permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant ou sortant et ne provoquer aucun encombrement sur la voie de desserte.

Aucune manœuvre, en particulier de mise à quai ne pourra se faire même partiellement depuis la voie « structurante ».

Ainsi, toutes les parcelles comprendront donc des aires de manœuvre d'une taille suffisante.

Le nombre des accès sur une voie publique ou privée peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## ARTICLE AUI\* 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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

### a- Généralités

- Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées ;
- L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales ou de surface sera recherchée chaque fois que la structure des sols le permet.
- En cas de constructions avec sous-sols, l'installation de clapets « anti-refoulement » est obligatoire.

### b- Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
- A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel réalisé à la charge du pétitionnaire sera admis sur accord des services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur au moment de la demande d'autorisation, notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eaux

### c- Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.
- Aussi, sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux dans les collecteurs publics. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité avec une surverse sur le réseau public communal.  
Les eaux pluviales non polluées devront prioritairement être infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public lorsqu'il existe. A défaut, il conviendra de prévoir le traitement de la totalité des eaux sur place.
- La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins, structures-réservoirs, etc.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

## 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 AUI\* 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014



#### ARTICLE AUI\* 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade avec :

- un minimum de 10 mètres du bord extérieur de l'emprise de la RN20 en zone AUI\*1
- Un minimum de 30 mètres du bord extérieur de l'emprise de la RN20 en zone AUI\*2
- un minimum de 7 mètres le long des autres voies dans les deux zones.

**EXEMPTIONS :**

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1,20 m*

#### ARTICLE AUI\* 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade en vis-à-vis avec un minimum de 5 m.

**Dans le secteur AUI\*2 :**

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU, les extensions des constructions pourront être réalisées jusqu'en limite séparative, sur une seule limite.

**EXEMPTIONS :**

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1,20 m*

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

Les constructions devront être implantées avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut.

**EXEMPTIONS :**

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- *Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.*

#### ARTICLE AUI\* 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### ARTICLE AUI\* 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1. REGLE GENERALE

- La hauteur maximale des constructions autorisées est de 13 m au faîtage ou à l'acrotère.
- Les structures sur toiture ne pourront excéder 2 m de hauteur de dépassement de l'acrotère.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des extensions et des annexes nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel.

Les stockages extérieurs ne devront pas excéder 3 m.



## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 8 m.

### EXEMPTIONS :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

## **ARTICLE AUI\* 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. PRINCIPES GENERAUX:

Le long de la RN20, la zone d'activités devra avoir un aspect d'ensemble cohérent et valorisant.

Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone. Des dispositions particulières issues de règlements de lotissements ou cahiers des charges de cession de terrains pourront préciser les dispositions applicables ci-après.

Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

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.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Sur les limites de terrains identifiés aux documents graphiques (le long du chemin des Anes et de la route d'Avrainville, et le long de la RD19 et de la rue d'Avrainville en entrée de la zone des Marsandes ) :

Les façades des constructions seront traitées comme des façades principales avec des matériaux et une architecture de qualité à la hauteur de l'entrée de la zone.

Les façades monochromatiques ou monomatériaux sont interdites.

## **ARTICLE AUI\* 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.

### 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 :

Le nombre d'emplacements minimum sera calculé selon la méthode suivante :

Bureaux : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Industrie et artisanat: 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 500 m<sup>2</sup>

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup>

1 place pour 100 m<sup>2</sup> au-delà de 2 000 m<sup>2</sup>.

Entrepôt : Selon besoins de la construction au vu de son importance, de sa destination et de sa fréquentation

Hôtel : 1 place pour 2 chambres.

1 place pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant bar.

Commerce : il sera créé 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente.



1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**EXEMPTIONS :**

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- *Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.*

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

Les espaces libres

- Ils seront traités simplement en larges zones afin, d'éviter des surfaces résiduelles de plantations, d'entretien difficile.
- La totalité des espaces non construits ou viabilisés sera traitée y compris les surfaces réservées à des extensions de bâtiment ou de voiries.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.
- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.
- Les transformateurs électriques, 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.
- Les aires de stationnement nouvellement aménagées devront être plantées et végétalisées.
- les dépôts de toute nature et l'entrepôt de matériaux à l'air libre devront être masqués par des plantations et haies à feuillage persistant.

Le long de la RN20,

En AUI\*1 : la bande non aedificandi de 10 de largeur depuis la limite extérieure de la voie, sera plantée et aménagée en espaces verts et/ou de circulations douces.

En AUI\*2 : une bande de 20 m de large depuis la limite extérieure de la voie sera plantée et aménagée en espaces verts et/ou circulations douces.

Ces espaces verts seront composés d'essences locales ou héliophytes, dont une liste figure en annexe du PLU (pièces n°7 e)

**EXEMPTIONS :**

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- *Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.*

**ARTICLE AUI\* 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014*

**ARTICLE AUI\* 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 AUi\* 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.