



# ZONES UIb

*Préambule informatif du caractère de la zone*

Règlement issu de la révision simplifiée du PLU sur la Voie creuse, approuvée le 23 septembre 2011

## CARACTERE

### DE LA ZONE

La zone UIb correspond au secteur de la Voie Creuse, au nord de la commune à proximité de la RN20 et de la RD19.

Cette zone participe au développement économique de la commune et de la communauté de communes.

## DESTINATION

### DE LA ZONE

Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement afin d'assurer la meilleure intégration de l'aménagement dans son environnement (entrée de ville d'Arpajon et abords de deux axes structurants).

Elle doit accueillir des activités plutôt commerciales, artisanales, d'hôtellerie ou de bureaux et services.



### **ARTICLE UIb1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites :

- les activités industrielles et d'entrepôts ;
- les constructions à usage d'habitations ;
- 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 constructions à usage d'habitation en dehors de celles nécessaires aux besoins du personnel de gardiennage ou de maintenance des constructions ou installations.

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

Toutes constructions non interdites seront autorisées si elles respectent les orientations d'aménagement définies sur la zone.

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

#### **ACCES :**

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.

Les parcelles comprendront des aires de manœuvre et de livraison adaptées aux usages des activités.

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.

Aucun accès direct ni aucune entrée commune ne peuvent se faire depuis la RN 20 et la RD 19. Aucun accès direct ne pourra se faire depuis l'avenue de Verdun (hors entrée prévue aux orientations d'aménagement)

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.

#### **DESSERTE ET VOIRIE :**

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 ;

Elles ne pourront avoir une largeur inférieure à 7 mètres.

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.



## ARTICLE UIb 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 ;

### 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

En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.

Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

#### 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 écrêtant 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 UIb 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS



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

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 4 m de l'alignement des voies entourant la zone et à 2 mètres des autres voies.

Le long de la RN20 et de la RD19, les constructions devront être réalisées au-delà des marges de recul et zones non aedificandi indiquées aux documents graphiques.

Seuls des aménagements liés aux circulations ou au stationnement pourront être admis dans la marge de recul identifiée, sans toutefois empiéter sur la zone non aedificandi.

EXEMPTIONS :

- les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à moins de 4 m de l'alignement de toutes les voies, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

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

Les constructions nouvelles seront implantées dans le respect des orientations d'aménagement définies et selon les règles suivantes :

- soit sur au plus une limite séparative ;
- soit en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives.

EXEMPTIONS :

- les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à moins de 4 m des limites séparatives, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

#### **ARTICLE Uib 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.

Des dispositions particulières pourront être prévues dans le cas de réalisation d'éléments architecturaux de liaison entre deux bâtiments, tels que les porches, les auvents ou velum, etc.

#### **ARTICLE Uib 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune construction ne pourra être implantée dans la zone non aedificandi identifiée au document graphique.

De plus, les constructions seront implantées dans le respect des principes d'implantation figurant dans les orientations d'aménagement.

#### **ARTICLE Uib 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions autorisées est de 9 m au faîtage ou à l'acrotère.
- Pour des raisons architecturales, un gabarit supplémentaire d'une hauteur maximale d'1m calculée à partir de l'acrotère, est toléré à condition que d'être aligné et traité en harmonie avec la façade.
- Les structures sur toiture ne pourront excéder 2 m de hauteur de dépassement de l'acrotère.
- Les stockages extérieurs ne devront pas excéder 3 m.



## **ARTICLE UIb 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 différentes constructions de la zone d'activités devront avoir un aspect d'ensemble cohérent et valorisant. Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone. 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 différents murs de bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Afin de garantir une bonne intégration dans l'environnement existant, les couleurs des matériaux devront être neutres ou naturels, privilégiant des aspects « bois, pierres ou enduits de teintes naturelles et verre ». Ils seront de teintes plutôt sombres ou foncées.

### **Respect de l'Environnement et du Développement Durable :**

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.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Il sera de préférence recherché une installation minimisant sa perception depuis le domaine public.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

## **ARTICLE UIb 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.

### **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 SHON

Artisanat: 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON jusqu'à 2000 m<sup>2</sup>

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

Hôtel : 1 place pour 2 chambres.

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.

Autres : définis selon les besoins des opérations et constructions



Dans le cas de permis groupés ou d'un aménagement global sur l'ensemble de la zone, les aires de stationnement pourront être mutualisées. Dans ce cas, les exigences de surfaces et de nombres de places pourront être réduites de 20%.

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

- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'accès et de livraison doivent représenter au moins 20% de la superficie des terrains. Ils devront être plantés d'essences locales à développement et floraisons diversifiées, avec 1 sujet pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres. Ces plantations pourront être réparties individuellement ou regroupées pour former un ou des espaces verts structurants.
- 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 aménagées devront être plantées et paysagées à raison avec des arbustes ou arbres à raison d'un sujet pour 6 places de stationnement.
- les marges de recul identifiées sur les documents graphiques le long de la RN20 et de la RD19 devront recevoir des plantations et traitements paysagers assurant l'intégration des constructions et installations dans leur environnement paysager.
- 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.

#### **ARTICLE UIb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

#### **ARTICLE UIB 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 UIB 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.