

# *Plan Local d'Urbanisme*

## *Châteaufort*



## *Modification N°1 du PLU*

### *3. Règlement de la zone 1AU*

Vu pour être annexé à la DCM du 19 septembre 2019  
Approuvant la modification N° 1 du PLU

## **ZONE 1AU**

### **ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Selon le rapport de présentation, la zone 1AU est une zone à urbaniser à court ou moyen terme, et correspond aux extensions futures de l'urbanisation

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate devront avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

La zone 1AU prendra corps autour d'une opération respectant les principes figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone comprend 2 secteurs : 1AUa et 1AUb.

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'équipement hôtelier dans le secteur 1AUb,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les parcs de loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- les affouillements, exhaussement des sols qui ne sont pas nécessaires aux aménagements prévus à l'article 2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

#### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont soumises à condition particulières:**

- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1- Accès**

Tout terrain non directement desservi par une voie publique carrossable est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise soit un droit de passage institué par acte authentique sur un fond voisin, soit la propriété d'une bande de terrain reliant le terrain lui-même à la voie publique et d'une largeur minimale permettant la création de la voie privée.

Les accès sur voie doivent avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les liaisons douces ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

### **2- Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de plus de 25 m de longueur et se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### 2.1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement à créer.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

#### 2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public devra être limité à 0,7 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les

stations-services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Les branchements doivent être enterrés et accessibles pour leur entretien.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure de 3 m de l'alignement.

Les saillies sur alignement (hors modénatures de façades autorisées) sont autorisées, mais elles sont limitées à 1,50m à partir du 1<sup>er</sup> étage.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 35 m comptés de l'axe de la RD 36.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une au moins des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives si elle ne comporte aucune ouverture supérieure à 0.6 m<sup>2</sup>; dans le cas d'une ouverture supérieure, le retrait sera porté à 4 m.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des annexes légères de type abris de jardin ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement situé en rez-de-chaussée.

L'emprise au sol pourra atteindre 50% de la superficie totale du terrain pour les ensembles de constructions groupées et dans le cas de permis valant division.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.**

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions est limitée à 13 m.

Dans le secteur 1AUb, la hauteur des constructions à usage d'habitat est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit R+2. Un seul niveau de comble est autorisé dans le cas de toiture à pente.

En cas d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

NOTA : Le différentiel de hauteur entre le sol fini et le sol naturel devra être égal ou inférieur à 1 mètre.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

**1 - L'implantation** respectera le terrain naturel.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

**2 - Les volumes** seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

**3 - Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux.

**4 - Les toitures :**

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 50% de l'emprise d'un ensemble immobilier. Les pentes de ces toitures seront comprises entre 30° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 20° pour les autres annexes)

Pour les autres constructions, des toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et paysager harmonieux permettant sa bonne intégration dans l'environnement bâti et à la condition que les paraboles, antennes de télévisions, et autres ouvrages techniques soient masquées par un dispositif ne les rendant pas visibles depuis la voie publique.

**5 - Les annexes et abris de jardin**

Les annexes et les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois. Les matériaux des constructions accolées à la construction principale devront être en référence à ceux de la construction principale.

**6 - Les clôtures :**

Le long d'une voie ou d'une emprise publique :

Les clôtures seront composées soit :

- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut surmonté de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 2 m de hauteur maximum.
- d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 m éventuellement doublée ou non par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

#### Le long des limites séparatives :

Les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut sans dépasser une hauteur maximale de 2m.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé.

### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins de la construction, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

#### Constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum :

- pour l'habitat individuel de 2 places par logement,
- pour l'habitat collectif : A partir du 3 pièces, il est exigé 2 places par logement. Pour les studios et 2 pièces, il est exigé 1 place par logement.

Au-delà de 5 logements, il sera prévu en plus des places ci-dessus 1 place visiteur pour 5 logements (hors places PMR).

- 1 place au moins par logement devra être intégrée à la construction ou en sous-sol.

#### Constructions à usage d'artisanat et de services :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Etablissements commerciaux :

Dans le cas de création d'aménagement,

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres.

Il sera aménagé une place de bus par établissement hôtelier.

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

Dans le cas de changement de destination, d'extension d'une activité commerciale ou de service existante, d'une surface totale inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employées et les véhicules de service. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### IMPOSSIBILITE DE CONSTRUIRE CE STATIONNEMENT SUR PLACE

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou de l'ensemble immobilier à aménager, le pétitionnaire sera soumis aux dispositions prévues à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur la globalité du secteur 1AUa, 20 % de l'espace sera consacré à un aménagement paysager. Sur la globalité du secteur 1AUb, 30 % de la surface du secteur fera l'objet d'un aménagement paysager. Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE 1AU16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Article non réglementé