

CHAPITRE III-3

Dispositions applicables à la zone AUK

**Zone d'urbanisation future destinée aux activités économiques,
urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUK 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés aux travaux de construction de bâtiments et d'aménagement paysager des espaces non construits,
- Les habitations, sauf dans les cas prévus à l'article AUK.2 ;
- Les établissements ou installations à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les activités qui portent atteinte à la salubrité et à la sécurité et apportent une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement des terrains pour le camping et le stationnement des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les entreprises de cassage de voitures ;
- Les déchetteries ;
- Les dépôts de toutes natures.

ARTICLE AUK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant

les orientations particulières d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n° 2 du PLU.

SONT SOUMIS À LA CONDITION PARTICULIÈRE DE RESPECTER LES ORIENTATIONS DE LA PIÈCE N° 2-2 :

- Les constructions à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités ou des équipements publics présents dans la zone.

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique, et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

AUK 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

AUK 2-2. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), annexé au PLU.

AUK 2-3. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors des fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement sur ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

AUK 2-4. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril 2018.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUK 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

ARTICLE AUK 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, réalisé dans le cadre de l'article AUK.2 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Le réseau de protection contre l'incendie, réalisé dans le cadre de l'article AUK.2, devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone, ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée aux collecteurs publics ou collectifs par l'aménagement d'un réseau séparatif interne, réalisé dans le cadre de l'article AUK.2 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supporte.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire sur chaque terrain, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA).

Les évacuations des eaux ménagères et des matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, les fossés, et les cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, réalisé dans le cadre de l'article AUK.2.

Les constructeurs auront pour obligation de mettre en place les moyens nécessaires pour assurer la rétention, sur le terrain, de 50 % des volumes des eaux pluviales générés par l'imperméabilisation des sols et de respecter un débit de fuite maximum de 2 l./s./ha., calculé sur l'ensemble de la zone.

Pour atteindre cet objectif de débit de fuite, on pourra avoir recours aux solutions alternatives suivantes :

- Infiltration des eaux pluviales sur chaque terrain (puits d'infiltration, drainage...) ;
- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué du terrain (bassins de retenue, stockage, cuves enterrées).

Les eaux extraites des parkings en sous-sol devront être l'objet d'un traitement spécifique, conforme à la législation relative à l'assainissement, notamment pour traiter les rejets d'hydrocarbures et de détergents.

Dans tous les cas, le risque de pollution devra être géré par un système de prétraitement approprié avant le rejet dans le réseau public ou collectif.

c) Techniques alternatives

On se référera au cahier de recommandations environnementales.

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.

3. AUTRES RÉSEAUX

Électricité - télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les fourreaux de raccordement aux réseaux d'électricité et de téléphone, réalisés dans le cadre de l'article AUK.2, doivent être enterrés. Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur.

4. COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective. Des points de stockage adaptés doivent être prévus dans les constructions nouvelles.

ARTICLE AUK 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

Sans objet.

ARTICLE AUK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique.

Une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur doit être respectée.

ARTICLE AUK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées, soit sur une limite séparative, soit avec un retrait sur les limites séparatives.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUK 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (VOIR DÉFINITIONS EN ANNEXE)

La hauteur totale des constructions est limitée à 13 mètres à l'acrotère.

ARTICLE AUK 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Prescriptions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect. Cette disposition s'applique également aux extensions, aux annexes et aux clôtures.

L'implantation du bâti, et l'organisation des façades doivent permettre de favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des espaces intérieurs.

1 - Volumes et terrassements

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les mouvements de terre destinés à créer des remblais près des constructions sont interdits.

2 - Toitures

Les toitures peuvent être en terrasse ou en pente.

Dans le cas des toitures-terrasses, un acrotère (ou une autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les toitures-terrasses accessibles doivent comprendre un dispositif de plantation et un point d'eau.

Les toitures-terrasses visibles et non-accessibles doivent être végétalisées (de type sedum), ou cultivées (de type permaculture).

Sur les toitures-terrasses, les émergences techniques doivent être traitées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Dans le cas des toitures en pente, elles doivent présenter des pentes maximales de 35°.

3 - Façades

Principes :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes. Les constructions doivent présenter une unité et une qualité d'aspect.

Les façades latérales doivent être traitées à l'instar des façades sur la voirie.

Les ajouts de dalle, les plates-formes en saillie, les balcons, les corniches, les appuis de fenêtres... doivent être conçus pour éviter les salissures et les coulures sur les parois verticales des façades.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades doivent être traités de manière séquencée.

Aspect des façades :

Les matériaux figurant dans une palette dite « à vraie matière » sont encouragés.

La tendance colorée des façades doit osciller entre les tons gris, beige et ocre jaune.

Les enduits sont autorisés à la condition d'être associés à des éléments de modénature que peuvent être les occultations.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les ouvrages techniques, les appareillages de ventilation et de climatisation, les capteurs solaires, les antennes, les ventouses des chaudières, les lanterneaux, etc. et de manière générale tout les éléments techniques en saillie de la façade doivent être traités avec soin et intégrés dans la composition de la façade, de manière à ce que ces ouvrages soient invisibles depuis l'espace public.

Les baies :

L'utilisation du PVC pour les menuiseries des baies est proscrite.

Les enseignes commerciales :

Les enseignes commerciales doivent être intégrées dans les gabarits des bâtiments. Les totems, ainsi que les enseignes non-intégrées dans les gabarits des bâtiments, sont interdits.

Les capteurs solaires :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, et un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement, et avec la même pente que ladite toiture.

L'insertion d'un capteur solaire doit s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise.

4- Clôtures

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les divers éléments constituant la clôture doivent être en bois naturel ; toutefois les piles des portails peuvent être maçonnées.

Sur les limites entre l'espace privé et l'emprise publique, la clôture devra au minimum être traitées par une lisse en bois, dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètre.

L'utilisation du PVC ou de l'aluminium pour les portails et les portillons est proscrite. La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

5 - Locaux accessoires

Les locaux accessoires, tels les abris de stockage, les ouvrages techniques, les coffrets techniques... doivent être composés de parois de bois naturel à claire-voie, et traitées en cohérence d'aspect avec le bâtiment sur le même terrain. Leurs toitures sont plates ou inclinées avec une pente unique.

ARTICLE AUK 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé par l'annexe II du règlement. Toutefois, par dérogation à ladite annexe II du règlement, la surface des aires de stationnement ne peut excéder 0,75 fois la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements destinés à faciliter la prise en charge ou la dépose de passagers des services réguliers de transport routier, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Une place de stationnement, réservée aux personnes à mobilité réduite, doit être réalisée pour 50 places créées. Ces places doivent être réalisées dans le respect des normes en vigueur concernant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Pour définir le dimensionnement des places, espaces de dégagement et aires de stationnement, le stationnement des 2 roues, on se référera à l'annexe II du règlement.

ARTICLE AUK 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Une superficie minimale de 25 % de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts, plantés en pleine terre.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, la superficie minimale est abaissée à 18 % pour les terrains occupés par des bâtiments à usage de commerce.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 centimètres pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations

d'arbres.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des voies de circulations doivent être engazonnées ou fleuries, agrémentées par des plantations de haies et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

En outre, l'emprise des bâtiments devra être entourée d'une bande végétalisée de deux mètres de largeur, à l'exception des parties situées au droit des accès aux bâtiments.

L'emprise des aires de stockage et de livraison devra être entourée d'une bande végétalisée de trois mètres de largeur, à l'exception des parties situées au droit des accès aux aires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à haute-tige pour 3 places isolées et d'au moins deux arbres à haute-tige pour 5 places groupées.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre des Espaces Verts Protégés (EVP) en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que le ou les arbres abattu(s) soi(en)t remplacé(s) par un arbre ou des arbres d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnée, en général au-delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Aussi, de façon générale, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires ou de sécurité publique dûment justifiées, et sous réserve de re-plantation.

Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des re-plantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple, ...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituée.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une

déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées. L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUK 14 - ACCÈS ET VOIRIE

Le plafond du coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé dans la zone **AUK**.

La zone AUK étant en totalité inscrite à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Meuniers, la surface maximale autorisée est de 40.000 mètres carrés de surface de planchers.