

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU (Chaponval), comprenant une zone AUh**

Cette zone correspond au secteur de Chaponval. Elle est réservée à l'accueil de constructions ayant un intérêt général, dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Pour l'instant, elle est fermée à l'urbanisation, son ouverture à l'urbanisation, de tout ou en partie, pourra être décidée par le Conseil Municipal dans le cadre de procédures fixées par le Code de l'Urbanisme.

La zone AUh est incluse dans cette zone.

#### **Article AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans la zone AU** : Toutes constructions nouvelles dans le secteur de Chaponval

**Dans la zone AUh** :

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage hôtelier, de commerce, d'artisanat, de services, de bureaux, d'activités industrielles, d'entrepôt, de stationnement exclusif de véhicules, à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2,
- Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- les carrières,
- les dépôts de véhicule.

#### **Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans la zone AUh exclusivement** :

Sont autorisés sous conditions :

- a) **Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b)** à condition qu'elles s'intègrent dans une opération portant sur l'ensemble de la zone AUh.  
Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site, assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes et prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble du site.
- b) **Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a) :**  
La construction et l'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement à condition que ces habitations soient liées à l'activité agricole ou horticole. Si ces constructions sont réalisées dans une bande de 200 mètres le long de la RD 307, elles doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000.
- L'extension ou la construction des bâtiments d'exploitation à condition qu'ils soient liés aux activités déployées sur le site. Ces activités peuvent concerner la production, la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles et para-agricoles type jardinerie.

- Les équipements et les constructions nécessaires aux activités pédagogiques, de formation et/ou de loisirs liés à l'horticulture, à l'agriculture et à l'environnement.
- La création, l'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation préalable à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole ou horticole.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les exhaussements et affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ainsi qu'aux travaux hydrauliques ou aux travaux liés aux constructions autorisées.

### **Article AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

**Dans la zone AU** : Il n'est pas fixé de règle.

**Dans la zone AUh exclusivement** :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante sur fond public ou privé instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **Article AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Dans la zone AU** : Il n'est pas fixé de règle.

**Dans la zone AUh exclusivement** :

**1. Eau :**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers.

Si l'implantation d'un nouvel hydrant est imposée sur avis de la Direction Départementale des services d'incendie et de secours, elle se fera sur le site de l'opération.

**2. Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en cas d'impossibilité, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être conforme aux dispositions en vigueur imposées par la Loi sur l'Eau et le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux du Val de Gally.

L'évacuation des eaux ménagères **dans les fossés** ou les égouts pluviaux est interdite.

**Article AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé.

**Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les parties des constructions autorisées devront être implantées à 20 mètres au moins des voies ou chemins existants.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait en respectant une marge de recul au moins égale à la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis de la limite.

**Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

**Dans la zone AU** : Il n'est pas fixé de règle.

**Dans la zone AUh exclusivement** :

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres par une marge minimum de 4 mètres.

**ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans la zone AU** : Il n'est pas fixé de règle.

**Dans la zone AUh exclusivement** :

L'emprise au sol maximum est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**Article AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Dans la zone AU** : Il n'est pas fixé de règle.

**Dans la zone AUh exclusivement :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau naturel du sol jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage acrotère), à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement des activités.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, à l'exception des constructions à usage d'habitation pour lesquelles elle est fixée à 7 mètres à l'égout et à 10 mètres au faîtage.

**Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Dans la zone AU :** Il n'est pas fixé de règle.

**Dans la zone AUh exclusivement :**

L'autorisation de bâtir peut-être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du territoire communal ni à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, est interdit.

Les clôtures ne peuvent être constituées que par des grillages d'une hauteur de 2 mètres maximum, doublés ou non de haies vives.

Les haies denses occultantes à base de conifères sont proscrites.

Il n'est pas fixé de règle pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**Article AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Dans la zone AU :** Il n'est pas fixé de règle.

**Dans la zone AUh exclusivement :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Les normes du PDUIF sont à respecter.

**Article AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans la zone AU :** Il n'est pas fixé de règle.

**Dans la zone AUh exclusivement :**

Les parties non construites qui ne seraient ni nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, ni au stockage, notamment les marges de reculement ou d'isolement par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent être aménagées en espace vert.

Les espaces situés en bordure des voies seront traités en priorité.

Des haies vives bocagères doubleront les éventuelles clôtures réalisées en grillage.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Dans le cadre de l'application de la Loi Paysage du 8 janvier 1993, et afin de favoriser l'insertion des constructions dans le Val de Gally, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère paysager des espaces inclus dans le périmètre du classement de la Plaine de Versailles et repérés dans les plans annexés au présent PLU.

La coupe et l'abattage des arbres isolés ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales de qualité équivalente.

Il n'est pas fixé de règle pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé.

**ARTICLE AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Anticiper l'application de la RT 2020. Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive ».

Les normes de la RT 2020 sont très précises :

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh<sub>ep</sub> par m<sup>2</sup> et par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;
- Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh par m<sup>2</sup> et par an ;
- Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques de la maison (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).

L'énergie produite grâce à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, d'un poêle à bois ou de ballons thermodynamiques est consommée pour pallier les besoins de la maison, ou réinjectée dans le réseau local ou national d'énergie en cas de surplus.

**ARTICLE AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.