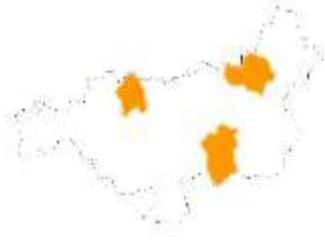


# FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUe - SYNTHÈSE DES RÈGLES

**Localisation**



Patay, Gidy et Artenay

**Caractéristiques de la zone**

Il s'agit des secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP à destination d'équipements collectifs. L'implantation et le gabarit des nouvelles constructions doivent respecter les règles de la zone UE

Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	

**Les règles d'implantation des constructions**



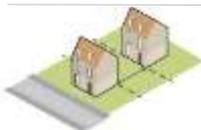
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Alignement ou retrait**



Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

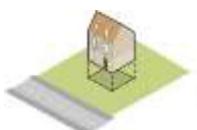
**En limite ou retrait**  
**En cas de retrait 6 m si vue et 3 m dans les autres cas**



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

**Il n'est pas fixé de règle.**

**Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village**



*Emprise au sol* maximale des constructions

**Il n'est pas fixé de règle.**



Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière et *coefficient de biotope*)

**Il n'est pas fixé de règle.**



*Hauteur* maximale des constructions

**15 m au point le plus haut**

1AUe

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

# DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUe

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des constructions autorisées ci-dessous le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone 1AUe identifiée au plan de zonage, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires à l'opération.

L'opération devra respecter les orientations définies dans les OAP afin de garantir une bonne insertion.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			Uniquement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

1AUe

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

***I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,***

**Sont interdits :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*  
A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

**Sont autorisées sous conditions :**

- Les constructions à destination de logement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières uniquement s'ils sont relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Par ailleurs, les *installations classées* soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*  
Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

1AUe

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

## ***I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE***

---

### **I-C 1 Mixité sociale**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

### **I-C 2 Mixité fonctionnelle**

---

Il n'est pas fixé de règle.

Les orientations fixées dans les OAP sectorielles spécifiques doivent être respectées.

1AUe

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR  
ZONE

## CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

#### II-A 1 Règle générale

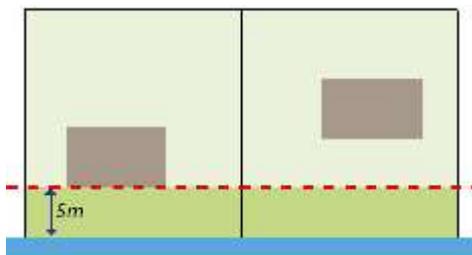
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

#### II-A 2 Règles particulières

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

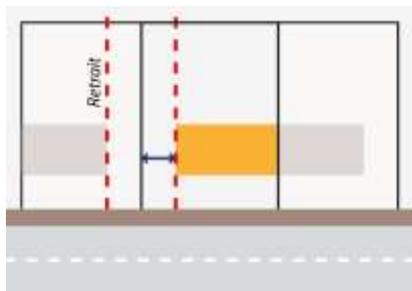
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



### II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### II-B 1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées **en limite séparative ou en retrait**.



Les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à **6 mètres** si la façade comporte au moins une ouverture créant des vues et **3 mètres** dans les autres cas.

#### II-B 2 Règles particulières

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait (6m/3m)*

L'implantation de construction annexe est autorisée en limite séparative.

De plus, sont admis les rampes et voies d'accès dans la marge de retrait.

- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

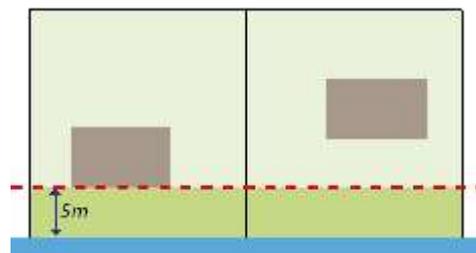
La marge de retrait des constructions est fixée à **5 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



1AUe

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

---

## II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

---

### II-C 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

---

## II-D L'emprise au sol maximale des constructions

---

### II-D 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

---

## II-E La hauteur maximale des constructions

---

### II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+3.

### II-E 2 Règles particulières

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

---

## II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

---

### Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

- *Pour les protections contre les vents :*

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### Composition générale et volumétrie des constructions

#### Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées. Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.

Les installations thermiques et photovoltaïques ne pourront pas être en saillie.

Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

### **Les façades**

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation...).

### **Les clôtures et les portails**

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la façade de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

---

### **II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé, de plantations.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**Dans les zones Natura 2000**, identifiées sur le document graphique, des aménagements paysagers et/ou arborés favorisant le maintien de la biodiversité et des espèces protégées doivent être prévus.

1AUe

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum <b>2 places par logement</b>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

## II-H Stationnement

### II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

**Pour connaître le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-dessous.**

*\*le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

### Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

## CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés s'ils présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Accès :

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### Voirie :

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### III-B Desserte par les réseaux

#### III-B 1 Réseaux d'eaux

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### ▪ *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

##### ▪ *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré...).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront

1AUe

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

#### III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

#### III-B 3 Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

#### III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.