

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUae1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation



Gidy

Caractéristiques de la zone

Il s'agit des zones de projet faisant l'objet d'OAP à destination d'activités économiques

L'implantation et le gabarit des nouvelles constructions doivent respecter les règles de la zone UAE2.

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

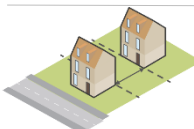
Retrait obligatoire 10 mètres minimum



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

En retrait

Distance de retrait : hauteur de la construction / 2 avec un minimum de 8 mètres



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



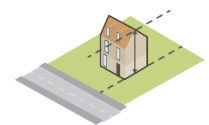
Emprise au sol maximale des constructions

70 % maximum de la superficie de l'unité foncière



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

15 % minimum de la superficie de l'unité foncière



Hauteur maximale des constructions

Au maximum 25 m au point le plus haut

1AUae1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUae1

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 1AUae1 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...
HABITATION	Logement			Uniquement dans le cas où ils sont strictement nécessaires au fonctionnement et/ou gardiennage et intégrés ou accolés au bâtiment d'activité.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	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			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

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			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

Sont interdits :

- 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, hormis ceux autorisés sous condition
- Les dépôts dans des enceintes non closes et couvertes, de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- *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 affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue...)
- *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.

1AUae1

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 doivent être respectées.

1AUae1

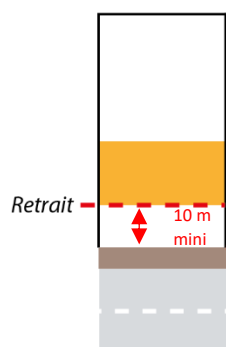
DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR
ZONE

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 et installations doivent être implantées **en retrait** par rapport à l'alignement avec une marge minimale fixée à **10 mètres**.

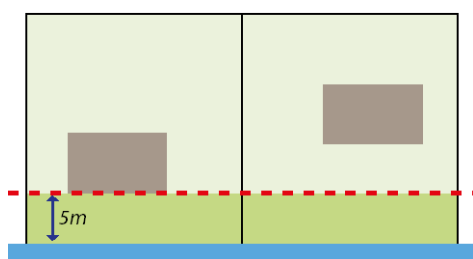


II-A 2 Règles particulières

- *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.

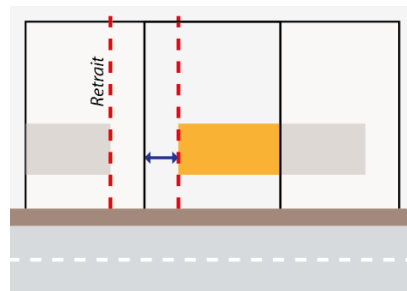
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées **en retrait** par rapport aux limites séparatives.



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 la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à **8 mètres**.

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation des annexes*

Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait

Sont admis dans la marge de retrait (8 m):

- Les voies ;
- Les ouvrages enterrés (parc de stationnement...)

- *Cas des parcelles en limite avec les zones A ou N*

La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A ou N.

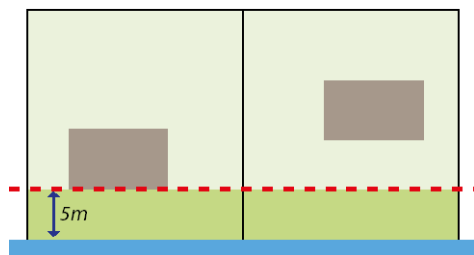
1AUae1

DISPOSITIONS SPECIQUES PAR
ZONE

- *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-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

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **25 mètres** au point le plus haut.

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

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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.

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

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

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.

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans la mesure du possible, elles doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.

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.

Toute façade en vis-à-vis des voies de desserte publiques ou privées ne peut être aveugle.

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

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

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

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 et en limite séparative.

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.

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.

1AUae1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR
ZONE

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

II-G 1 Règle générale

15 % minimum de la superficie du terrain doivent être conservés ou aménagés en espace vert de pleine terre planté et paysager.

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte, doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

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.

II-G 2 Règles particulières

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

1AUae1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR
ZONE

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-contre.

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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum 2 places par logement Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Commerces de gros	Au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	Au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
	Industrie Entrepôts	Des emplacements spécifiques pour les véhicules automobiles et les poids lourds devront être prévus autant que de besoin et adaptés à la nature de l'activité.
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.

1AUae1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	<u>L'espace possèdera une superficie de :</u> 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		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 compte tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès 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 :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante 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.

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.

Leur longueur ne pourra être supérieure à 50 mètres maximum

- Accès permettant le raccordement d'un seul terrain à une voie de desserte : largeur d'emprise au moins égale à 4 mètres ;
- Accès permettant le raccordement plusieurs terrains à une voie de desserte : largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres ;

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 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.

1AUae1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR
ZONE

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 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.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

■ *Les eaux industrielles :*

Les eaux résiduaires industrielles ne sont pas raccordables au réseau collectif, au sens de l'article L1331-1 du Code de la santé publique sans être soumises à des conditions particulières et, notamment, à un pré-traitement.

En effet, l'article L1331-10 (R1336-1) du Code de la santé publique prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est donc soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente.

Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

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.

Pour tout programme de construction à destination de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.