

ZONE 2AUB

* : Définition dans le lexique situé à la fin du règlement

Caractère de la zone

Elle est située à l'ouest de la commune, entre le parc de Rentilly et le secteur de « La Butte de Vaux » sur le site dit de « La Croix Blanche »..

Cette zone 2AUB, comprise dans le périmètre du site inscrit des abords du château de Guermantes et de la Vallée de la Gondoire, est classée en espace urbanisable au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat individuel et les équipements publics ou privés d'accompagnement ou d'intérêt général.

Les contraintes paysagères à mettre en œuvre pour qu'une urbanisation de ce secteur soit facilement intégrée à l'ensemble de la vallée consisteront notamment à créer un important cordon végétal en bordure du chemin des Bordes afin de recréer une limite très franche de la vallée. Ce nouveau boisement sera conçu dans un projet d'ensemble d'aménagement des chemins et d'intégration des infrastructures et viendra renforcer la trame des boisements existants.

La Croix Blanche, secteur d'urbanisation partagé et maîtrisé a vocation à terme d'agrèger les différents isolats présents à proximité (hameau de Rentilly, domaine de Rentilly, ZAE du Gué Langlois, Collégien).

Ce pôle ainsi constitué considérera les espaces ouverts (naturels et agricoles) de la vallée de la Brosse, afin d'assurer les continuités paysagères et piétonnières entre vallon et coteaux, de conforter la viabilité économique de l'agriculture de proximité, et d'assurer une covisibilité entre les espaces urbanisés de Collégien, de Bussy-Saint-Martin et de Bussy Saint-Georges par la création, entre autres, d'un belvédère.

L'urbanisation de ce secteur sera abordée par la partie localisée entre le RER A et le tracé de l'avenue de l'Europe où se développera notamment une programmation d'équipements intercommunaux, de bâtiments agricoles ainsi que d'activités économiques s'intégrant dans une continuité avec la ZAC du Gué Langlois ou de la Zone d'Activités des Marchais. Ce secteur, ne sera pas limité a priori en termes de surfaces urbanisables.

Le développement résidentiel maîtrisé pourra être également envisagé de manière à assurer un « continuum urbain » entre le quartier de la Croix Blanche, Collégien et le hameau de Rentilly.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Il s'agit d'une zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants en périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone sera développée dans le cadre d'une ZAC.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans le cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- les constructions pour l'exploitation agricole et forestière
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout- hébergement léger de loisirs
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- les exhaussements et affouillements

- les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature.
- Le stationnement des caravanes et des campings cars d'une durée inférieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 2AUB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations soumises à déclaration ou à autorisation (au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement) à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances (telles que bruit, pollution, risques sanitaires) pour le voisinage ;
- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale et à fonction d'entrepôt à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage ;
- la construction d'abri de jardin* dans la limite de 7m2 surface de plancher
- Les constructions à usage d'habitation
- l'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative:
 - l'activité existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols selon l'article R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits autorisés dans la zone
- les équipements publics ou d'intérêt collectif dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage naturel et urbain
- les aires d'accueil des gens du voyage à condition d'une bonne intégration paysagère
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans le cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension à condition de faire l'objet d'un report dans les documents graphiques et dans la liste des servitudes, et sans application des règles de prospect et d'implantation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUB 3 ACCÈS* ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout terrain devra avoir un accès satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile et respecter un accès répondant à la règle suivante :

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil répondant aux caractéristiques précisées à l'alinéa 1er.

Le permis de construire peut être refusé ou notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 2AUB 4 LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

• Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

• Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public enterré ou à l'air libre (fossés, noues). Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Un mode d'assainissement de surface, complémentaire à l'assainissement par réseaux pour l'évacuation des eaux pluviales, existe dans cette zone.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau collectif. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas.

Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au projet paysager.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

• Gaz - Électricité - Téléphone - Télévision

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs.

Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement* du domaine public ou bien intégrés aux murs de façade

Antennes relais téléphoniques

Elles devront s'intégrer visuellement aux bâtiments, aux infrastructures et aux paysages.

ARTICLE 2AUB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AUB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :

- soit en alignement*
- soit avec un recul au minimum de 0,5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques

ARTICLE 2AUB 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de 0.5 m minimum

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

ARTICLE 2AUB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AUB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUB 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AUB 12 STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 AUB 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone 2AUB : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 2AUB 1 à 2AUB 13.