

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# AU1

*Cette zone correspond à une partie restant à urbaniser de la ZAC de la Pyramide, qui se concrétise à présent à travers l'Ecoquartier de l'Eau Vive. Principalement dédiée au logement sous ses formes diverses, cette zone accepte également les services et le commerce dans la mesure où ceux-ci s'insèrent harmonieusement dans les tissus à constituer. Les équipements publics ou privés y sont naturellement admis.*

*Cette zone à vocation à accueillir des opérations de construction et d'aménagement présentant des caractéristiques prenant en compte des éléments de qualité environnementale.*

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AU1 /1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les activités industrielles, les entrepôts, les garages et les constructions à usage artisanal
- 1.2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, les dépôts de véhicules autres que ceux liés aux logements
- 1.3. Les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement des mobil homes
- 1.4. Les établissements recevant du public (ERP) de plus de 300 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les zones d'effets SUP2 et SUP3 délimitées autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques.

### Article AU1 /2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées à des activités autorisées,
  - sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, tel qu'ils sont définis dans le Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés :
  - à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur,
  - ou à l'aménagement paysager des espaces libres.
- 2.3. Les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur, dans la zone SUP1 de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses telle que figurant au plan n°12 des servitudes, sous réserve de :
  - l'avis favorable du transporteur rendu au vu d'une analyse de compatibilité prévue à l'article R.431-16 j) du code l'urbanisme et conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.
  - ou l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AU1 /3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. Principes

**3.1.1.** Pour être constructible, tout terrain doit être accessible directement d'une voie de desserte ouverte à la circulation automobile.

**3.1.2.** Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères conformément aux règlements en vigueur.

### Article AU1 /4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 4.2. Assainissement

Les systèmes d'assainissement envisagés devront être conformes au cahier des prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

##### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires artisanales devra être soumis à un pré traitement par des ouvrages appropriés.

Les systèmes d'assainissement autonomes sont interdits.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur les terrains devront garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Toute évacuation dans le réseau public des eaux de surface s'effectuera après traitement par des ouvrages appropriés (débourbeur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures, filtre à sable...).

#### 4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### 4.4. Ordures ménagères

Compte tenu de la mise en service de la collecte sélective des déchets, des locaux spécifiques de stockage seront obligatoirement réalisés dans les constructions. Ils devront être dimensionnés de façon à pouvoir répondre aux besoins liés au tri sélectif tel qu'il est pratiqué sur le territoire communal à la date du dépôt du permis de construire.

#### 4.5. Entretien des réseaux

Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour réserver le libre passage et l'accès aux réseaux de gaz, de chauffage urbain et d'électricité, tels que décrits dans les annexes jointes au présent PLU.

### Article AU1 /5. Superficie minimale des terrains

5.1 Il n'est pas fixé de règle.

### Article AU1 /6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1. Principes

**6.1.1.** L'implantation des constructions est libre.

Toutefois, de part et d'autre des voies publiques ou privées, une distance de 10 mètres minimum sera respectée entre deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies.

**6.1.2.** Pour les constructions implantées à l'alignement des voies publiques, sont autorisés les débordements tels que balcons ou auvents sous réserve du respect des dispositions du règlement type pour la conservation et la surveillance des routes départementales et communales.

**6.1.3.** Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice hormis des murets, postes publics de transformation ou de coupure et de détente gaz. Les postes de gardien pourront être implantés en entrée des lots. Elles pourront par ailleurs être utilisées pour des aires de stationnement.

Toutefois, les zones de recul pourront recevoir un seul abri voiture qui présentera un toit plat ou courbé en façade sur rue à condition qu'il soit traité en harmonie avec la construction principale.

Un abri voiture est une construction de structure légère (bois, aluminium, métal etc...) ouverte sur tous les côtés destinée à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

La construction d'abri voiture en façade sur rue est limitée au nombre d'un et pourra abriter 1 ou plusieurs voitures si la zone comporte soit de l'habitat individuel, soit de l'habitat collectif, soit du tertiaire. Il ne devra pas excéder une hauteur maximale de 2.5 mètres.

## 6.2. Equipements publics

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

## Article AU1 /7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1. Principes

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en retrait.

### 7.2. Marge de recul

Dans le cas de retrait, la construction doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction avec un minimum de :

- 3 mètres si la façade est aveugle,
- 6 mètres si la façade comporte des baies et ouvertures

### 7.3. Annexes et piscines

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup>, les abris voitures de structure légère (bois, aluminium, métal, etc..) ouverts sur tous les côtés, ainsi que les piscines, doivent respecter un recul minimum de 1 mètre, destiné à recevoir un écran végétal.

### 7.4. Equipements publics

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

## Article AU1 /8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1. Principes

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute, avec un minimum de :

- 3 mètres si la façade est aveugle,
- 8 mètres si la façade comporte des baies et ouvertures.

Deux constructions sont considérées comme contiguës si elles sont reliées par un élément de volume.

**8.2. Garages de maison individuelle, annexes et piscines**

Les garages de maison individuelle ou abris voitures, les annexes d'une surface inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup> et les piscines peuvent être implantés librement.

**8.3. Equipements publics**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

**Article AU1 /9. Emprise au sol des constructions****9.1. Principes**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

**9.2. Equipements publics**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

**Article AU1 /10. Hauteur maximale des constructions****10.1. Principes**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage des bâtiments. Les ouvrages indispensables et de faible emprise (éléments de ventilation, garde-corps, etc...) ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

**10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

**10.2.1.** Pour les maisons individuelles :

- R+2+Comble avec un maximum de 12 mètres.

**10.2.2.** Pour les immeubles d'habitation collective et les constructions autres que celles destinées à l'habitation

- R+3+Comble avec un maximum de 18 mètres, ou
- R+4 avec un maximum de 18 mètres.

**10.3. Equipements publics**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

## **Article AU1 /11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage**

### **11.1. Principes**

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas 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.

### **11.2. Toitures**

Les toitures en combles doivent obligatoirement comporter des versants dont la pente sera inférieure à 45° et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toits à la Mansart sont autorisés pour les bâtiments de logement collectif et ne sont pas soumis aux règles de pente et de matériaux de couverture.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des châssis de toit contenus dans le plan des versants.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si la construction présente au moins une des caractéristiques suivantes :

- Les terrasses supportent des installations techniques liées à la qualité environnementale du bâti (par exemple des panneaux solaires).
- Les terrasses présentent les caractéristiques d'une toiture végétalisée participant à l'inertie thermique du bâtiment.

Les constructions d'annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres peuvent être couvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

### **11.3. Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ainsi que les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres. Cet article est valable également pour les murs de clôture.

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués en ciment (poteaux et plaques de ciment) sont interdites.

#### **11.4.1. Clôtures sur voies de desserte.**

Les clôtures sur les voies de desserte pourront être constituées :

- de grillage à mailles soudées, obligatoirement doublé d'une haie végétale,
- de grilles métalliques ou autre dispositif à claire voie (bois, PVC) comportant ou non un soubassement maçonné.

La hauteur du soubassement ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.80 m, toutefois, une différence de 5 % sera tolérée pour les piliers et les murets abritant les coffrets techniques.

#### **11.4.2. Clôtures en limite séparative**

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Dans le cas où la limite séparative touche un espace vert public, les règles de l'article 11.4.1 s'appliquent.

### 11.5. Dispositions diverses

Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.

## Article AU1 /12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 12.1. Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes fixées par le présent article.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur, pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

Les garages couverts des logements individuels ou les boxes doivent avoir des dimensions intérieures minimales de 6,00 m x 2,80 m.

### 12.2. Nombre d'emplacements

Pour toute nouvelle construction, il est exigé d'aménager, sur la propriété, le nombre de places de stationnement suivant :

#### 12.2.1. Construction à usage d'habitation individuelle

- 2 places par logement dont une couverte

#### 12.2.2. Construction à usage d'habitation collective

- 1,6 place par logement dont une couverte

#### 12.2.3. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

- Les dispositions législatives en vigueur s'appliquent.

#### 12.2.4. Bureaux

A moins de 500 mètres d'un transport collectif structurant

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un transport collectif structurant :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Selon la définition du PDUIF, sont considérés comme transports collectifs (TC) structurants, les lignes de RER ou de trains de banlieue, les stations de métro, tramway et de T Zen.

Les zones concernées par le rayon de 500 mètres sont visibles sur le plan de zonage.

**12.2.5. Activités tertiaires**

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

**12.2.6. Commerces et services**

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires pour lesquels des aires de manœuvre et de stationnement spécifiques doivent être réalisées.

**12.2.7. Hôtels**

- 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres
- et 0,5 place par chambre supplémentaire
- 1 place d'autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50

**12.2.8. Résidences (personnes âgées, étudiants...)**

- 2 places pour 3 chambres dont la moitié au moins couverte

**12.2.9. Restaurants**

- 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres surfaces.

**12.2.10. Equipements publics**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**12.2.11. Constructions mixtes**

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, un foisonnement pourra être autorisé dans la limite maximum de 35 % de réduction du nombre de places théoriques cumulées.

**12.2.12. Deux-roues et voitures d'enfant**

- 12.2.12.1.** L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 (habitations, bureaux, industries) du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol accessible par une rampe. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos (maçonné, barreaudé, grillagé) et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède un système de fermeture sécurisé, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue, ainsi que les caractéristiques minimales ci-dessous

Les places visiteurs n'auront pas à être couvertes et/ou closes. Leur système d'accroche pourra comporter uniquement des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Constructions à usage d'habitat collectif :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> [pour l'ensemble de l'opération]. Un local sécurisé pour le garage des voitures d'enfant sera également à prévoir.

Constructions à usage de bureaux :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.12.2.** L'espace destiné au stationnement des vélos prévu aux articles R. 111-14-7 et R. 111-14-8 (services publics, commerces) du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol accessible par une rampe. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue, ainsi que les caractéristiques minimales ci-dessous

Les places visiteurs n'auront pas à être couvertes. Leur système d'accroche pourra comporter uniquement des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Constructions à usage de commerces et d'activités de service de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 1 place « visiteur » minimum pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à la vente.

Constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 1 place « visiteur » minimum pour 250 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

Etablissements scolaires :

- Au minimum 1 place pour 10 élèves.
- Il sera créé en outre, 2 places « visiteur » minimum.

### **Article AU1 /13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations**

**13.1.** Il doit être planté un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre de construction. Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante peut être utilisée :

- Un arbre= 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs= 8 mètres linéaires de haie

**13.2.** Les parcs de stationnement à l'air libre réalisés sur les espaces communs devront être entourés d'un paysagement conséquent visant à les dissimuler.

**13.3.** 20 % minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU1 /14. Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

