

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AU4

La zone correspond à la partie centrale du Carré.

Il s'agit d'une zone en cours d'urbanisation, destinée à recevoir des équipements publics ou privés, des activités tertiaires ou de bureaux ainsi que des commerces et services. C'est la zone de développement du Carré qui doit s'articuler autour des grands éléments d'infrastructure qui y sont réalisés. Le logement peut y être admis.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU4/1. 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 et aux centres de maintenance de transports publics
- 1.3. Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement des mobil homes

Article AU4/2. 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU4/3. 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 AU4/4. 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...).

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 AU4/5. Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article AU4/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principes

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Pour les constructions implantées à l'alignement des voies publiques, sont autorisés les débordements tels que balcons ou auvent sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur.

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.

6.2. Equipements publics

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

Article AU4/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Principes

Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de :

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

7.2. Equipements publics

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

Article AU4/8. 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. 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 AU4/9. Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article AU4/10. 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 logements :

- R+3 avec un maximum de 13,50 mètres en cas de toiture terrasse.
- 18,00 mètres en cas de toiture à pente.

10.2.2. Pour toutes les autres affectations :

- R+3 avec un maximum de 13,50 mètres
- ou R+3+Comble avec un maximum de 18 mètres.

10.2.3. Pour les bâtiments avec combles :

- Les combles seront impérativement traités en retrait par rapport à la façade. Le retrait sera alors au minimum égal à la moitié de la hauteur de l'étage en combles, mesurée depuis le plancher haut du dernier niveau.

10.2.4. Un dépassement du plafond de hauteur peut être accepté pour la réalisation ponctuelle d'un élément architectural symbolique, monumental, ou point singulier lié à l'art urbain et formant repère dans la composition urbaine.

10.3. Equipements publics

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

Article AU4/11. 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 parties de construction édifiées en superstructure telle que cheminées, machineries d'ascenseur, de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

11.3. Façades

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

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis les espaces publics.

Article AU4/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Principes

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

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

- Il doit être créé un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Le total ne peut être inférieur à 2 places par logement.
- Les places doivent être pour 50 % au minimum, réalisées dans le volume bâti ou couvert.

12.2.2. Places visiteurs

Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre créé :

- 1 place de stationnement pour 3 logements.
- Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

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

- Les dispositions législatives en vigueur s'appliquent.

12.2.4. 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

12.2.5. Résidences (personnes âgées, étudiants...)

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

12.2.6. Restaurants

- 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant

12.2.7. BureauxA moins de 500 mètres d'un transport collectif structurant

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² 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 m² 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.

12.2.8. Activités tertiaires

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

12.2.9. Services

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

12.2.10. Constructions mixtes

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

12.2.11. Equipements publics

Il n'est pas fixé de règle.

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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² [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 m² pour 100 m² 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 m² de surface de plancher :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 1 place « visiteur » minimum pour 75 m² 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 m² de la surface de plancher.

Etablissements scolaires :

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

Article AU4/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante peut être utilisée :
Un arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres linéaires de haie

13.2. Les parcs de stationnement banalisés à l'air libre réalisés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements.

13.3. Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

13.4. 15 % minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre.

13.5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements, construction et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AU4/14. Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet