

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# AU5

*La zone correspond à la partie sud de l'Allée Royale. Elle s'étend jusqu'à la limite avec la commune de Saint-Pierre-du-Perray et intègre le coin nord-est du Carré de tilleuls.*

*Les activités culturelles et de loisirs, destinées à la mise en valeur de l'Allée Royale et au caractère naturel du secteur, y sont autorisées.*

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

### Article AU5/1. 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 installations classées pour la protection de l'environnement
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation autres que celles décrites à l'article 2
- 1.4. Les activités commerciales autres que celles décrites à l'article 2
- 1.5. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars
- 1.6. Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement des mobil homes

### Article AU5/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation,
  - si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des équipements.
- 2.2. Les constructions à usage de service, de commerce ou de loisirs,
  - si elles sont liées à la mise en valeur de l'allée Royale et si leur surface n'est pas supérieure à 300 m<sup>2</sup> de SHON.
- 2.3. 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 s'ils sont liés à l'aménagement paysager d'espaces libres.

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

### Article AU5/3. 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 AU5/4. 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 du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de 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. 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 AU5/5. Superficie minimale des terrains

Sans objet

### Article AU5/6. 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.

### Article AU5/7. 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 AU5/8. 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 AU5/9. Emprise au sol des constructions**

Sans objet

## **Article AU5/10. Hauteur maximale des constructions**

### **10.1. Principes**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage 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 12 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 AU5/11. 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 AU5/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et extensions éventuelles.

## **Article AU5/13. 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 m<sup>2</sup> d'espace libre.

- 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. Ces arbres pourront être regroupés à proximité des aires de stationnement.
- 13.3. Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis les espaces publics et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

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

### Article AU5/14. Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet