

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# AU7

*Il s'agit d'une zone de développement, située à proximité immédiate de la gare et en relative continuité avec les tissus en cours de constitution du quartier de la Pyramide. Elle se développe au nord de l'Avenue Paul Delouvrier jusqu'à l'autoroute A5a.*

*Y sont autorisées, les activités tertiaires, les centres de recherche, les locaux d'enseignement, les locaux de formation, publics ou privés. Il est en de même pour les activités industrielles et technologiques ainsi que les services ou activités induites par ces fonctions (hôtels, restaurants et commerces en dessous des seuils de CDAC).*

*Les activités à usage exclusif d'entreposage et de logistique sont interdites.*

*En matière de logement, seuls les logements de gardien, les résidences de type foyer ou étudiant sont autorisés.*

*Les constructions, équipements et aménagements liés au fonctionnement des gares, ferrée et routière sont autorisés.*

*La zone correspond à la totalité de la ZAC Université-Gare et à la partie centrale de la ZAC du Levant.*

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

### Article AU7/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les garages et les constructions à usage artisanal
- 1.2. Les activités à usage exclusif d'entreposage et de logistique, sauf celles indiquées à l'article suivant
- 1.3. Les commerces soumis à l'autorisation de la CDAC
- 1.4. 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
- 1.5. Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement des mobil homes
- 1.6. Les bâtiments d'habitation autres que ceux définis à l'article 2
- 1.7. Les établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes), dans la zone permanente d'interdiction, de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses, telle que figurant au plan n°12 des servitudes.

### Article AU7/2. 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 bâtiments,
  - ou s'il s'agit de résidences spécifiques de type foyer pour enseignants, élèves, étudiants, stagiaires, chercheurs, personnes âgées...
- 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 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.
- 2.4. Les constructions destinées à l'entreposage,
  - sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5. Dans la « zone intermédiaire », de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses telle que figurant au plan n° 12 des servitudes : Les établissements recevant du public (ERP) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

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

### Article AU7/3. 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 AU7/4. 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.

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 (déboureur, 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.

#### 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 AU7/5. Superficie minimale des terrains

Sans objet

### Article AU7/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1. Principes

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions en bordure des voies autres que le long de :

- l'avenue Paul Delouvrier,
- l'avenue du Château de la Barrière,
- et de l'autoroute A 5a.

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. Marge de recul

**6.2.1.** Les constructions seront implantées en retrait, à une distance minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la voirie, en bordure de l'avenue Paul Delouvrier,
- 35 mètres par rapport à l'axe de la voirie, en bordure de l'avenue du Château de la Barrière,
- 25 mètres par rapport aux limites d'emprise de la voirie en bordure de l'autoroute A5a.

Les marges de reculement ainsi définies sont reportées au plan de zonage. Dans cette marge réservée aux espaces paysagers, des aires de stationnement plantées à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre peuvent être admises.

**6.2.2.** En cas de retrait par rapport à l'alignement, la marge comprise entre la limite d'emprise publique et la façade des constructions ne pourra recevoir aucun édifice, hormis clôtures et des murets supportant le sigle ou la raison sociale des sociétés. Ces reculs pourront être utilisés pour les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

**6.2.3.** Seuls les postes publics de transformation électrique et de coupure ou de détente gaz, ainsi que le poste de gardiennage, pourront être implantés en limite de lot. Ces équipements seront traités en harmonie avec la clôture.

### 6.3. Equipements publics

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif et en particulier celles nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire, peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

## Article AU7/7. 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 maximum de la construction avec un minimum de :

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

### 7.3. Equipements publics

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif et en particulier celles nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

## Article AU7/8. 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 propriété, elles doivent respecter :

- une distance au moins égale à 3 mètres, dans le cas de deux façades aveugles,
- une distance au moins égale à 6 mètres, si au moins une des façades comporte des baies.

### 8.2. Equipements publics

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif et en particulier celles nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

## Article AU7/9. Emprise au sol des constructions

### 9.1. Activités industrielles

Pour les activités industrielles de toute nature, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

## 9.2. Autres constructions

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux autres types de constructions.

### Article AU7/10. 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 15 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 et en particulier celles nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire et routier.

### Article AU7/11. 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.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades côté espace public et latérales.

#### 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 de la voie publique.

Les réservoirs destinés au stockage des eaux pluviales devront être enterrés ou dissimulés (muret, végétation) pour ne pas être visibles depuis la voirie publique.

Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis les voies publiques et traitées en harmonie avec les bâtiments et le paysagement du lot.

## Article AU7/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 12.1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique

Il convient de prendre toutes dispositions pour réserver sur les parcelles les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et leurs extensions éventuelles.

Il doit 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 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 minimal suivant :

#### 12.2.1. Bureaux

- 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON

#### 12.2.2. Services et Commerces

- 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON jusqu'à 500 m<sup>2</sup>
- 5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 500 m<sup>2</sup>

#### 12.2.3. Industrie

- 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON

#### 12.2.4. Entrepôt

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON de 0 à 5 000 m<sup>2</sup>
- 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de SHON de 5 000 à 10 000 m<sup>2</sup>
- 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 10 000 m<sup>2</sup>

**12.2.5. 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

**12.2.6. Résidences**

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

**12.2.7. Habitations autorisées au titre de l'article AU7/2.1**

- 2 places de stationnement par logement dont une au moins couverte

**12.2.8. Restaurants**

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

**12.2.9. Etablissement d'enseignement**

- 1 place par classe pour les établissements du premier degré
- 2 places par classe pour les établissements du second degré
- 2 places pour 7 étudiants pour les établissements d'enseignement supérieur
- Pour les 2 premières catégories, il sera en outre créé, 3 places par classe pour les élèves et parents d'élèves.

**12.2.10. Deux roues non motorisées**

- 15 % du nombre de places prévues pour les véhicules motorisés.
- En extérieur, ces places devront être abritées.

**12.2.11. 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.

**12.2.12. Equipements publics**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif hors celles précisées ci-dessus.

**12.3. Localisation**

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

**12.3.1. Véhicules utilitaires**

Ces parkings ne pourront être implantés dans les marges de recul situées en bordure des voies. Ils seront localisés, soit latéralement soit à l'arrière des constructions.

**12.3.2. Véhicules du personnel et des visiteurs**

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans les marges de recul paysagées

**12.4. Extension**

L'extension des parkings et des aires de manœuvre nécessaires devra être prévue en cas de réalisation par tranches et figurer sur la demande de permis de construire.

**12.5. Différé de réalisation**

Il est possible de différer la réalisation de places de stationnement si l'entreprise déclare ne pas en avoir l'utilité dans un premier temps, à condition que leur tracé apparaisse à la demande de permis de construire, que leur emprise soit réservée, et que l'entreprise s'engage à les réaliser dès que nécessaire.



**Article AU7/13. 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.

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 banalisés à l'air libre réalisés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres pourront être regroupés à proximité des aires de stationnement.

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

20 % minimum du terrain doit être préservé en espaces verts non imperméabilisés.

**SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****Article AU7/14. Possibilités maximales d'occupation du sol**

Sans objet