

Zone 1AU

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone 1AU, secteurs compris, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation, sont autorisés les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,

- les constructions destinées aux activités de service accueillant de la clientèle, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- En sus, des dispositions de l'article 1.2, dans le secteur de mixité sociale n°2 identifié au document graphique, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que, à l'échelle de la zone 1AU, sur l'ensemble des logements réalisés, au moins 25% d'entre eux soient des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.1.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie restante du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

3.2.2 Dispositions générales

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 18m.

- Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15m.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Cas des constructions accueillant des locaux destinés au commerce et activités de service en rez-de-chaussée

- Dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés au commerce et activités de service, la hauteur fixée au 3.2.2 peut être augmentée d'1m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le long de la RD4

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

Dans le reste de la zone 1AU

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des constructions de deuxième front, le long de la RD4

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :
 - lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
 - ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :
 - au moins égale à 8m en cas de vue directe,
 - au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
 - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...
- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à :
 - 8m en cas de vue directe,
 - 2,5m dans les autres cas.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale, ou de la zone ou du secteur.

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie ou emprise publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Toitures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de la toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ou emprises publiques ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,5m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la loi prévoit des interdictions particulières dans le cadre de la protection du patrimoine (monuments historiques, immeuble protégé au PLU, bâtiment ancien antérieur à 1900). Pour les constructions concernées des solutions alternatives, type enduits isolants pourront être proposées.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Performance environnementale

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Article 5: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

5.1. Espaces verts de pleine terre

Au moins 10% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 500 m² de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée aux nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

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

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement

	<p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2 ▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 150m² de surface de plancher ▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au minimum 1 place par 100m² de surface de plancher

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement pour les T1 et T2, et 1,5m² par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
 - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher
- Pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisant.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile permettant l'accès à un terrain doivent avoir une largeur d'au moins 5m en cas de double sens et 3,5m en cas de sens unique (ces minimums n'étant pas applicables aux porches, au portail d'entrée d'une propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante).

Les accès aux constructions en second rang, depuis les voies d'accès, doivent avoir une largeur minimale de 3,5m jusqu'à la construction. Pour les constructions de plus de 3 logements, l'accès doit

avoir une largeur de 5m jusqu'à la construction en cas de double sens. En cas de division de terrain en second rang, les mêmes règles s'appliquent.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.2 Assainissement

La gestion des eaux pluviales et usées est une compétence partagée entre le Conseil Départemental et l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

8.2.1 - Eaux usées

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

8.2.2 - Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Dispositions générales

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra, en règle générale, que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel, quelle que soit la nature de l'aménagement.

Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Dans tous les cas le rejet des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l/s/ha).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

8.4 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).