Chapitre 7 : Zone AU B – LE SOUCHET

Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat

Caractère de la zone

La zone AU B est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux***, identifiant le lieu-dit « le Souchet »,*** sur laquelle la commune envisage de se développer.

Cette urbanisation fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Cette zone est soumise au respect d'orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU B 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les autorisations et occupations du sol non mentionnées à l'article AU B 2.

ARTICLE AU B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve :

- ***d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,***
- ***d'être compatible avec le document d'Orientations d'Aménagement et Programmation et notamment avec la densité de logement imposée,***
- ***d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,***
- ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,***
- ***de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.***

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions destinées aux commerces compatibles avec un pôle résidentiel.
- Les constructions destinées aux bureaux compatibles avec un pôle résidentiel.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires (aménagements paysagers, hydrauliques, travaux d'infrastructures routières, recherche archéologique, etc.) et accessoires à des projets autorisés (aménagements paysagers,….).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU B 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES ET DESSERTE

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte), ou par une sente piétonne.

- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Dans cette zone il faut distinguer trois sortes de voies :

- Les voies « structurantes »,
- Les voies de desserte interne,
- Les voies aménagées en zone de rencontre.

Les premières sont des voies qui permettent d'irriguer l'ensemble de la zone et capable d'absorber le flux de circulation de l'opération d'aménagement d'ensemble et de ses abords. Les secondes desservent depuis les voies structurantes les différents quartiers.
Les voies aménagées en zone de rencontre sont des voies où la vitesse autorisée est limitée à 20 km/h, avec priorité à la circulation piétonne et aux mobilités douces.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - À l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - Aux besoins de circulation du secteur,
  - Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies « structurantes » auront une largeur minimum de 10,50 m avec une chaussée permettant le croisement des véhicules, 2 trottoirs de 1,50 m au moins, ou un cheminement piéton latéral, une bande paysagère et/ou des aires de stationnement le long de la chaussée, selon estimation des besoins. La largeur de ces voies pourra être localement réduite en fonction des contraintes du site, en respectant toutefois l'obligation de réalisation d'une chaussée double sens et d'un trottoir au moins, d'une largeur minimale de 1,5 m.
- Les voies de desserte interne auront une largeur minimum de 8,50 m, pouvant être localement réduite en fonction des contraintes existantes, avec 2 trottoirs de 1,50 m au moins, ou une bande paysagère et/ou des aires de stationnement selon estimation des besoins le long de la chaussée et un seul trottoir.
- Les voies aménagées en zone de rencontre auront une largeur minimum de 5,5 m en double sens et 3,5 m en sens unique.
- L'ouverture de circulations douces sera exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons avec le centre-ville, conformément au document d'Orientation d'Aménagement du PLU.

ARTICLE AU B 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la santé Publique et annexé au présent PLU.

- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

- Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

- Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de l'Orge aval figure en document n°7 annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :
  - par récupération,
  - par infiltration.

- En cas d'impossibilité technique de récupération ou d'infiltration dans le sous-sol et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé après un pré-traitement appro-

prié, conformément à la réglementation en vigueur. La protection efficace du milieu naturel doit être assurée.

- En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

- Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

3- AUTRES RESEAUX (ÉLECTRICITE, GAZ, TELEPHONE)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

- Les coffrets seront intégrés soit :
  - Au bâti,
  - Dans des murets techniques,
  - Dans les clôtures.

ARTICLE AU B 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AU B 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie, soit à 5,50 m au moins de cet alignement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement de la voie
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la voie

ARTICLE AU B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être implantées :
  - Sur une limite séparative au moins, avec un retrait de 2,50 m minimum par rapport à l'autre limite séparative.
  - D'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, les bâtiments implantés à l'alignement d'une voie peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives.

- Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m² auront un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative

ARTICLE AU B 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETÉ

- Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance sera portée à 8 m en cas en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).

ARTICLE AU B 9 - EMPRISE AU SOL

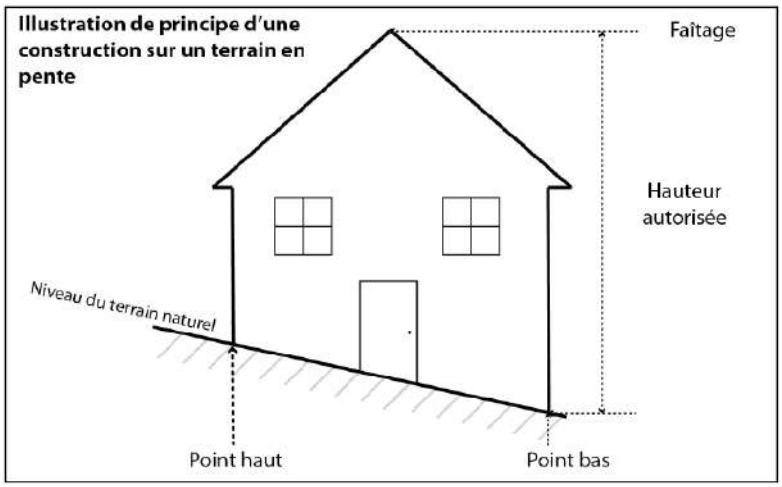
Expression de la règle

- Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

ARTICLE AU B 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère en cas de toiture terrasse, et au point le plus bas du terrain à l'aplomb des constructions.



Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12,5 m.
- La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 6 m.

- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

ARTICLE AU B 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

Rappels

- ***Art. R.111-21.*** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.*

Prescriptions

- **La forme**

  Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

  Les ouvertures en façades et en toitures doivent respecter les dimensions, les proportions et le rythme, des constructions avoisinantes.

  Pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur les constructions neuves, des caractéristiques formelles sensiblement différentes peuvent être autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **Aspect des matériaux et des couleurs**

  Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

  Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc.).

- **Les clôtures**

  Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions implantées sur le terrain et doivent tenir compte des abords et des lieux avoisinants. Leur conception doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière au niveau du sol.

ARTICLE AU B 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Expression de la règle

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sauf aménagement spécifique défini par le plan d'aménagement de la ZAC.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Constructions destinées à l'habitation Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	Au moins 2 places par logement à partir de 50 m² de surface de plancher ; au moins 1 place seulement en deçà. Au moins 1 place par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.
Constructions destinées aux commerces	Au moins 1 place par 20 m² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat	Au moins 1 place par 50 m² de surface de plancher affectés à l'activité.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 m de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 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 ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE AU B 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Au moins 30% de la surface des terrains devront recevoir des plantations
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

ARTICLE AU B 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR

SECTION 3 : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMÉRIQUE

ARTICLE AU B 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE AU B 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de règle.