

## **CHAPITRE XII**

### **REGLEMENT DE LA ZONE AU<sub>p</sub>**

Zone destinée à être urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble  
afin d'accueillir des logements et, éventuellement, des équipements

---

## CHAPITRE XII – REGLEMENT DE LA ZONE AU<sub>p</sub>

---

### ARTICLE AU<sub>p</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits les modes d'occupation du sol suivants :

- Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, telles que visées à l'article R. 421-3-2 du Code de l'urbanisme,
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme,
- Parmi les installation et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
  - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

---

### ARTICLE AU<sub>p</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les constructions visées ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble de la zone.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les installations et travaux divers suivants, au sens de l'article R. 442.2 du Code de l'urbanisme : les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires pour l'implantation des constructions.

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

---

### ARTICLE AU<sub>p</sub> 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### 3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

#### 3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

#### 3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels: les voies d'accès à la construction ou aux places de

stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **3-4 Disposition applicable aux ouvrages techniques**

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE AU<sub>p</sub> 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Rappel :** Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

### **4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **4-2 Assainissement**

#### **Assainissement collectif**

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

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

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 ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités 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.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

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.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire auprès de la commune.

#### **Absence de réseau**

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur, tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études

de faisabilité et hydrogéologiques.

## ARTICLE AUp 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AUp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement - actuel ou futur - ou en retrait.  
En cas de retrait, celui ne pourra être inférieur à 4 mètres.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics** (notamment les constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire).

Ces installations peuvent être implantées en limite de voie ou en retrait. Il n'est pas fixé de marge minimum de retrait.

## ARTICLE AUp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

### 7-1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

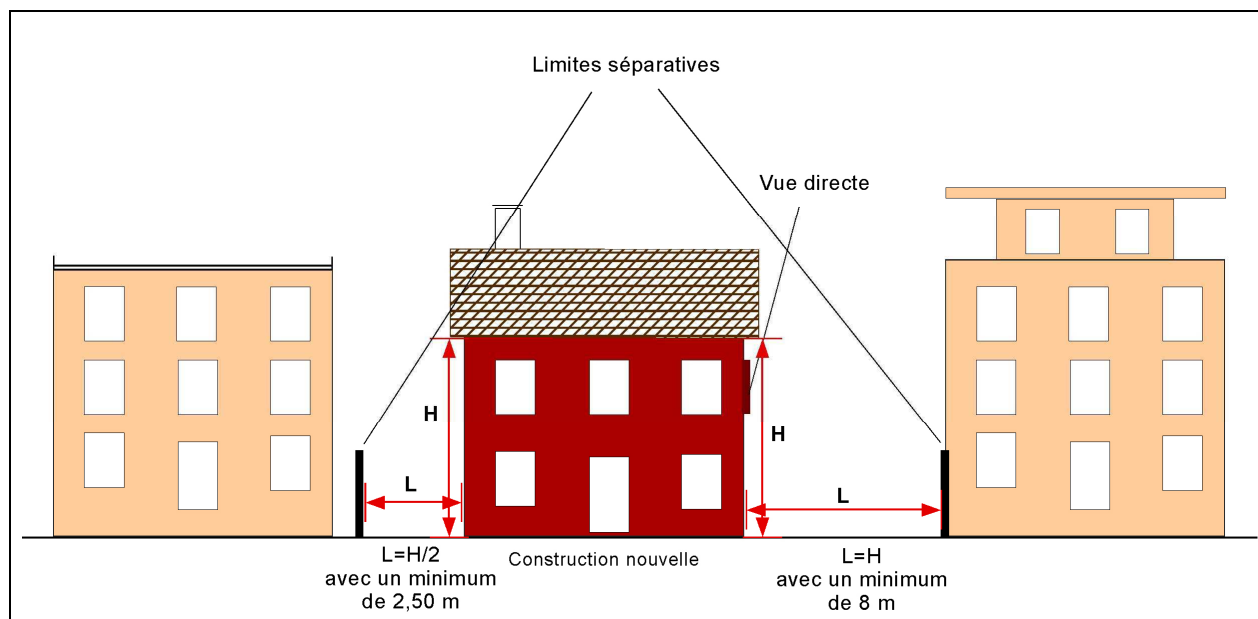
La longueur de la façade implantée sur une limites séparatives est limitée à 20 mètres.

Au-delà de ces 20 mètres, une construction en rez-de-chaussée dont la longueur n'excède pas 3 mètres, est admise à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres en tout point le long de la limite.

### 7-2 Marges de retrait

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe), sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

### **7-3 Dispositions particulières**

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

### **7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

## **ARTICLE AUp 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8-1 Dispositions générales**

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe) avec un minimum de 8 mètres,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres dans le cas contraire.

Il n'est pas fixé de marge de recul entre le bâtiment principal et les constructions annexes.

### **8-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUp 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE AUp 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)*

### **10-1 Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage soit un bâtiment R+1+combles.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

### **10-2 Dispositions particulières**

#### **10-2-1 Toitures terrasses**

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère correspond à la hauteur maximale à l'égout fixée au 10-1.

Toutefois, si la toiture bénéficie d'un traitement végétalisé sur la totalité de sa surface – exception faite des ouvrages techniques indispensables – la hauteur maximale à l'acrotère correspond à la hauteur maximale au faitage ou au point le plus haut fixée au 10-1.

### 10-2-2 Hauteurs des annexes

La hauteur maximale des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments est limitée à 3,20 mètres.

### 10-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire).

## **ARTICLE AUp 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

### **11-1 Dispositions générales**

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières 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.

### **11-2 Dispositions particulières**

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site en respectant les caractéristiques de couleurs et de formes de l'Ile-de-France (par exemple : ton rouge flammé ou vieilli pour les tuiles). Les toitures à pente ayant un aspect « ardoise », de couleur noire ou bleutée sont interdites, ainsi que les tuiles de type « romane » ou « canal ».

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

#### Les toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'utilisation de matériau présentant l'aspect du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée, du fibrociment est interdite.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants devront être composées avec les percements de façades.

#### Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

#### Les volets roulants :

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

#### Les clôtures et les portails :

Les clôtures ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

#### Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions principales.

Une toiture à une seule pente est autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension.

#### Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

---

**ARTICLE AUp 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

**12-1 Dispositions générales**

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

Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et 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 d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Dès lors que plus de cinq places de parking doivent être réalisées, il convient de se conformer au règlement de l'assainissement départemental ainsi que stipulé à l'article 4 du règlement de la présente zone.

Un nombre de places correspondant à 5% des places réservées aux résidents sera réalisé pour accueillir le stationnement des visiteurs.

**12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction**

Les dispositions suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes, de création de SHON (surface hors œuvre nette) à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit :

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manœuvres,

d'où 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne.

**12-2-1 Constructions à usage de logements :**

- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette),
- 2 places de parking pour tous les autres.

Au-dessus de 3 places à réaliser sur une même unité foncière, au moins 50% des places seront couvertes, de préférence en sous-sol.

**12-2-2 Constructions à usage de bureaux :**

- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

**12-2-3 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :**

- S.H.O.N. inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'activité : néant
- S.H.O.N. supérieure à 200 m<sup>2</sup> pour l'artisanat : 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur, devront être prévues en plus les espaces nécessaires à la livraison.

**12-2-4 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants, ... :**

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

12-2-5 Autres catégories de constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs), le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **12-3 Deux roues**

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de bureaux.

### **12-4 Règle applicable en cas de non-réalisation de places de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation.

## **ARTICLE AU<sub>p</sub> 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

40 % de la surface des espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Ils ne devront être ni minéralisés, ni imperméabilisés. Les espaces libres sont la partie du terrain non occupés par des constructions ; ils comprennent les accès et le stationnement. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements et les opérations groupées, 15 % de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces collectifs et plantés. Toutefois, 20 % de cette surface pourront être aménagés en parkings paysagers. En ce cas, ceux-ci devront avoir un revêtement en dalle gazonnée, de type « evergreen » et il devra être planté 1 arbre par place.

## **ARTICLE AU<sub>p</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.