

ZONE AU

Caractère dominant des zones AU

A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- **Les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.**
- **Les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.**

B - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU comprend:

Le secteur 1AUH, destiné à terme à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il présentera un caractère résidentiel de type pavillonnaire.

Le secteur 1AUH1, destiné à terme à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il présentera un caractère résidentiel de type pavillonnaire et obéira à des règles spécifiques en terme d'espaces verts communs.

Le secteur 1AUL, destiné à recevoir principalement des constructions, des aménagements de loisirs, de tourisme, d'enseignement, de santé ou autres équipements publics ou privés.

Le secteur 1AULv, destiné à accueillir des espaces verts publics, des équipements légers à vocation récréative et paysagère et le cimetière.

C - Composition de la zone 2AU :

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future dont les voies et les réseaux existants n'ont pas la capacité suffisante pour accueillir des constructions.

A - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES DE TYPE 1AU

Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) Dans le secteur 1AUH, les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UH.
- 2) Dans le secteur 1AUH1, les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UH.
- 3) Dans le secteur 1AUL, les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UL.
- 4) Dans le secteur 1AULv, les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur ULv.

Article 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I – Rappels :

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sous soumis à déclaration conformément aux articles L 441-1, L 422-1, R 422-1, R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers (aires de jeux, de stationnement, affouillements et exhaussements du sol, etc.) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Dans les bois et bosquets, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

II - Dispositions applicables à la zone 1AU

- 1) Dispositions générales :

Les constructions sont autorisées en zone 1AU soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

2) Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières en zone 1AU :

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.
- Le terrain d'assiette de l'opération envisagée couvre au moins un quart de l'ensemble du secteur 1AU considéré.

Sont soumises à conditions particulières en zone 1AU, sous réserve des dispositions édictées ci-avant :

- **Dans les secteurs 1AUH et 1AUH1**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières en secteur UH. Toutefois, les dispositions particulières du secteur UHb peuvent s'appliquer dès lors que les constructions autorisées selon ces dispositions ne couvrent pas plus de 40% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération envisagée.

Dans les secteurs 1AUH1 situés en bordure de l'autoroute A6, la constructibilité est conditionnée à :

- la réalisation d'un aménagement paysager sur une profondeur au moins égale à la marge de reculement figurant aux documents graphiques. Cet aménagement doit être conçu pour constituer un écran visuel et limiter les nuisances sonores.
 - la conception des constructions qui, par leur implantation et leur volumétrie doit limiter leur exposition au bruit et leur impact visuel par rapport à l'autoroute.
- **Dans les secteurs 1AUL**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières en secteur UL.
 - **Dans les secteurs 1AULv**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières en secteur ULv.

Article 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH1

Les dispositions prévues pour le secteur UL
sont applicables aux secteurs.....1AUL

Les dispositions prévues pour le secteur ULv
sont applicables aux secteurs..... 1AULv

Article 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH1

Les dispositions prévues pour le secteur UL
sont applicables aux secteurs..... 1AUL

Les dispositions prévues pour le secteur ULv
sont applicables aux secteurs..... 1AULv

Article 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH1

Les dispositions prévues pour le secteur UL
sont applicables aux secteurs..... 1AUL

Les dispositions prévues pour le secteur ULv
sont applicables aux secteurs..... 1AULv

Article 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH1

Les dispositions prévues pour le secteur UL
sont applicables aux secteurs..... 1AUL

Les dispositions prévues pour le secteur ULv

sont applicables aux secteurs.....1AULv

Article 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH1

Les dispositions prévues pour le secteur UL
sont applicables aux secteurs.....1AUL

Les dispositions prévues pour le secteur ULv
sont applicables aux secteurs.....1AULv

Article 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH1

Les dispositions prévues pour le secteur UL
sont applicables aux secteurs.....1AUL

Les dispositions prévues pour le secteur ULv
sont applicables aux secteurs.....1AULv

Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH1

Les dispositions prévues pour le secteur UL
sont applicables aux secteurs.....1AUL

Les dispositions prévues pour le secteur ULv
sont applicables aux secteurs.....1AULv

Article 1UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH1

Les dispositions prévues pour le secteur UL
sont applicables aux secteurs..... 1AUL

Les dispositions prévues pour le secteur ULv
sont applicables aux secteurs..... 1AULv

Article 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH1
En outre, dans les zones 1AUH1, la conception des constructions doit
prendre en compte les nuisances visuelles et sonores de l'autoroute, dans
les choix d'implantation et de volumétrie.

Les dispositions prévues pour le secteur UL
sont applicables aux secteurs..... 1AUL

Les dispositions prévues pour le secteur ULv
sont applicables aux secteurs..... 1AULv

Article 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH1

Les dispositions prévues pour le secteur UL
sont applicables aux secteurs..... 1AUL

Les dispositions prévues pour le secteur ULv
sont applicables aux secteurs..... 1AULv

Article 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH1

En outre, dans les zones 1AUH1 longeant l'autoroute A6, les espaces compris dans la marge de reculement figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'un traitement paysager visant à créer un écran visuel et à limiter les nuisances sonores de l'autoroute.

De plus, 60% de l'emprise totale de chaque zone 1AUH1 seront réservés à la réalisation d'espaces verts communs.

Les dispositions prévues pour le secteur UL
sont applicables aux secteurs..... 1AUL

Les dispositions prévues pour le secteur ULv
sont applicables aux secteurs..... 1AULv

Article 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH

Les dispositions prévues pour le secteur UH
sont applicables aux secteurs..... 1AUH1

Les dispositions prévues pour le secteur UL
sont applicables aux secteurs..... 1AUL

Les dispositions prévues pour le secteur ULv
sont applicables aux secteurs..... 1AULv

B - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES DE TYPE 2AU

Article 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 2AU les constructions et modes d'occupation du sol non autorisés à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I – Rappels :

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sous soumis à déclaration conformément aux articles L 441-1, L 422-1, R 422-1, R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers (aires de jeux, de stationnement, affouillements et exhaussements du sol, etc.) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Dans les bois et bosquets, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

II – Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité , un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, pylône...) et les équipements techniques liés à la sécurité sont admis dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.
- 2) Les restaurations et les extensions des constructions existantes à condition que ces travaux n'excèdent pas une emprise au sol de 30 m².

Article 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie. Ils doivent notamment

permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

Article 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

II - Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (Cf. annexes sanitaires du dossier de PLU).

L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

En cas d'existence d'un collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci seront recueillies et infiltrées sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

Article 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins de l'axe de la voie ou des limites d'emprises publiques.

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.

Une implantation différente pourra également être admise pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, pylônes, antennes liées aux réseaux collectifs...) et les équipements techniques liés à la sécurité.

Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum des limites séparatives.

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.

Une implantation différente pourra également être admise pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, pylônes, antennes liées aux réseaux collectifs...) et les équipements techniques liés à la sécurité.

Article 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à 8 mètres.

Article 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Article 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

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

Article 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.

I - Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - Obligation de planter

L'intégration des constructions au paysage, par leur volumétrie et leur aspect extérieur, doit être particulièrement recherchée dans cette zone naturelle.

Article 2UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.01.