

# ZONE AUB

\* : Définition dans le lexique situé à la fin du règlement

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone est réservée en priorité à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, de loisirs, ou de services. Elle correspond à la zone d'activité dite « Léonard de Vinci ».

Elle est composée de trois secteurs :

Secteur AUBa est situé au nord de l'avenue Marie Curie, à l'ouest de la rue de la butte de vaux,  
Secteur AUBb est situé au nord de l'avenue Marie Curie, à l'est de la rue de la butte de vaux,  
Secteur AUBc est situé au sud de l'avenue Marie Curie,

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

### ARTICLE AUB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement sauf celles visées à l'article 2
- les constructions pour l'exploitation agricole et forestière
- le stationnement des caravanes et des camping-cars d'une durée inférieure à trois mois
- l'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout hébergement léger de loisirs
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- les exhaussements et affouillements sauf ceux visés à l'article 2
- les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions à vocation d'habitat
- Les aires d'accueil des gens du voyage

### ARTICLE AUB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans le cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.
- Les constructions si elles sont destinées à l'artisanat\*, à l'industrie et d'entrepôt à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance,
- les constructions à usage de bureaux, de commerces, services, loisirs à condition que ceux-ci n'entraînent pas de nuisance incompatibles avec les activités installées à proximité et pour le voisinage.
- les installations soumises à déclaration ou à autorisation (au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement) à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances (telles que bruit, pollution, risques sanitaires) pour le voisinage ;

- l'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative:
  - l'activité existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- Les constructions si elles sont destinées à l'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- Les dépôts à l'air libre de résidus industriels à condition qu'ils soient à titre provisoire et dans des bennes à déchets industriels, devant être soustraites à la vue par un aménagement approprié ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension à condition de faire l'objet d'un report dans les documents graphiques et dans la liste des servitudes, et sans application des règles de prospect et d'implantation.

Dans les secteurs de protection acoustique portés aux annexes du P.L.U., la construction de bâtiments est soumise aux dispositions en vigueur, et notamment à de l'arrêté du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1999 notamment quant aux prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores (isolation acoustique).

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUB 3 ACCÈS\* ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout terrain devra avoir un accès satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile et présenter un accès répondant à la règle suivante :

- accès par une chaussée d'une largeur minimum de 3m

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil répondant aux caractéristiques précisées à l'alinéa 1er.

Le permis de construire peut être refusé ou notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE AUB 4 LES RÉSEAUX**

#### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### ***Assainissement***

##### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être

assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public enterré ou à l'air libre (fossés, noues). Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutefois un système de gestion alternative des eaux pluviales améliorant le débit de fuite dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisé.

Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au projet paysager.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

#### **Autres réseaux**

- Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision – Services numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs.

Les coffrets techniques et compteurs devront être intégrés aux murs de façades ou dans un muret en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

#### **Antennes relais téléphoniques**

Elles devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présents sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

## **ARTICLE AUB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE AUB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :

- avec un recul au minimum de 8 m de l'alignement\* ou de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques
- L'implantation des constructions en bordure de l'autoroute A4 pourra être ramenée à 60 mètres de l'axe de l'autoroute. Dans ce cas les constructions qui seront édifiées à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A4 devront se prévaloir d'un traitement architectural et d'un environnement paysager particuliers (enseignes, colorations, matériaux, éclairage, etc.) justifiant et motivant leur bonne intégration dans le site.

Dispositions particulières à l'avenue Graham Bell:

- les constructions seront implantées avec un recul minimal de 20m
- les constructions sur un seul niveau à destination de stationnement, de locaux techniques, de locaux sociaux seront implantées avec un recul minimal de 17m

Dispositions particulières à la voie RD 406:

- les constructions seront implantées avec un recul minimal de 1m

#### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants implantés avec un retrait différent. Dans ce cas les extensions pourront respecter le retrait existant
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc...
- aux éléments techniques : poste de secours, poste de coupure, postes de détente gaz
- au logement du gardien

## **ARTICLE AUB 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions doivent être édifiées en retrait, avec une marge d'isolement de largeur (L) entre la construction et la limite séparative est au moins égale à 8m.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE AUB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

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

## **ARTICLE AUB 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder :

- 40 % de la surface du terrain pour un terrain

### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

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

## **ARTICLE AUB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les éléments techniques tels que souches de cheminées.

### Dans les secteurs :

AUBa : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 9m pour les entrepôts

- 11m pour les autres constructions sans dépasser la côte 112 NGF au nord de l'avenue Graham Bell ou 119 NGF au sud de l'avenue Graham Bell

AUBb : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 13,50m pour toutes les constructions

AUBc : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- la côte 125 NGF pour toutes les constructions à l'exception de l'émergence de superstructures techniques et esthétique ponctuelles qui ne pourront pas dépasser la cote 130 NGF.

#### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Cet article ne s'applique pas au périmètre sans règle de hauteur

### **ARTICLE AUB 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, devront veillées à s'inscrire dans le paysage et respecter les perspectives visuelles.

Les volumes des constructions 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 bâtiments annexes\*, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours ou tout édifice et matériel technique doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

#### **Les toitures**

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les édifices ou matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront, par un traitement spécifique, faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures devra s'harmoniser avec les pentes existantes ;

Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, dans la mesure où celles-ci sont visibles depuis l'emprise publique.

#### **Aspect extérieur des matériaux et des couleurs**

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.

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

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs. L'utilisation du blanc pur comme couleur principale du parement est interdite.

#### **Les clôtures**

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans l'environnement immédiat ainsi qu'avec les clôtures existantes dans l'environnement immédiat.

Les clôtures en bordure de voie doivent avoir une hauteur maximum de 2m.

Elles devront être constituées par:

- soit de grillages rigides de couleur vert foncé implantés directement dans le sol, doublés de haies bocagères
- soit être formée d'un aménagement paysagé végétalisé.

Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

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

**ARTICLE AUB 12 STATIONNEMENT**

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

Les équipements publics devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

Les normes de stationnement

Nature de la construction Construction destinées à :	Nombre de places imposé <u>véhicules</u>	Nombre de places imposé <u>Vélos</u> avec 1 place = 1m <sup>2</sup> surface de plancher
<p align="center"><b>l'habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions dont la surface bâtie est inférieure à 200m<sup>2</sup> surface de plancher:</li> <li>- Pour les constructions dont la surface bâtie est supérieure à 200m<sup>2</sup> surface de plancher:</li> <li>- Hébergement : foyer, étudiants, jeunes actifs, résidence séniors...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement dont 1 place couverte</li> <li>- 1,5 places par logement dont 1 place couverte</li> <li>- 1 place pour 3 logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place</li> <li>- 1 place pour 3 logements</li> </ul>
<p align="center"><b>l'hébergement hôtelier et/ou à la restauration</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par chambre ;</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par 10 chambres</li> <li>- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de restauration avec un minimum de 10 places</li> </ul>
<p align="center"><b>les bureaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jusqu'à 100m<sup>2</sup> surface de plancher:</li> <li>- Au delà de 100m<sup>2</sup> surface de plancher:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher:</li> <li>- 2,5 places par tranche de 100m<sup>2</sup> surface de plancher:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par 50m<sup>2</sup> surface de plancher:</li> </ul>
<p align="center"><b>les commerces</b></p> <p>Cas particuliers : foisonnement possible voir ci-dessous</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cinéma : 1 place pour 100 places assises minimum de 20 places pour les centres commerciaux et/ou retail park</li> </ul>
<p align="center"><b>l'artisanat</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 place par 100 m<sup>2</sup> surface de plancher:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places 100m<sup>2</sup> surface de plancher:</li> </ul>
<p align="center"><b>la logistique</b></p> <p>Construction de bureaux associée à l'activité de logistique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par 200m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôt</li> <li>- 1 place par 30m<sup>2</sup> surface de plancher de bureaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place 200m<sup>2</sup> SURFACE DE PLANCHER à usage d'entrepôt + 1 place pour 50m<sup>2</sup> surface de plancher de bureaux associés à la logistique</li> </ul>
<p align="center"><b>les activités industrielles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par 100 m<sup>2</sup> surface de plancher affectés à l'activité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place 200m<sup>2</sup> surface de plancher affectés à l'activité</li> </ul>
<p align="center"><b>les équipements publics ou d'intérêt collectif</b></p>	<p align="center">Nombre de places correspondant aux besoins des constructions</p>	<p align="center">Nombre de places correspondant aux besoins des constructions</p>

NB : Arrondi des calculs par excès

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, le pré-équipement de recharge pour véhicule électrique est obligatoire dans les constructions nouvelles équipées de places de stationnement couvertes ou, si elles sont non couvertes, d'accès sécurisé. Ils devront également prévoir des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos (cf. règles de stationnement p 152.).

## ARTICLE AUB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Aménagement des espaces libres, plantations

- Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (circonférence du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement. Les arbres pourront être regroupés en bosquet.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager
- Les espaces verts (hors voirie, stationnement, aires de manœuvre et de livraison, etc.) devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie du terrain
- Les espaces plantés devront être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.
- En limite séparative une bande paysagère constituée d'arbres et d'arbustes pour haies taillées sera plantée et aura une largeur de 3 mètres minimum
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

### Secteurs AUBa,AUBb

En bordure de l'allée des deux châteaux, une haie d'une largeur minimum de 1,50 m sera plantée.

En bordure de l'avenue Graham Bell, de l'accotement norddu RD 406, du RER, de la zone N et de la rue de la butte de Vaux, une bande paysagère constituée d'arbres, d'arbustes et de haie taillée, sera plantée et aura une largeur minimum de 5 mètres.

En bordure des autres voies et emprises publiques, une bande paysagère constituée d'arbres, d'arbustes et de haie taillée, sera plantée et aura une largeur minimum de 3 mètres

### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

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

### Secteurs AUBc

En bordure de l'allée des deux châteaux, une haie d'une largeur minimum de 1,50 m sera plantée.

En bordure de la zone N une bande paysagère constituée d'arbres, d'arbustes et de haie taillée, sera plantée et aura une largeur minimum de 5 mètres.

En bordure de l'autoroute A4 des aménagements paysagers spécifiques devront permettre de se soustraire aux nuisances de l'autoroute et d'accompagner la construction d'un environnement paysager de qualité sur l'arrière de la parcelle notamment en matière de haie bocagère et de clôture.

Dans la marge de recul de 25 mètres le long de l'autoroute A4, une bande de 12 mètres en limite sud du secteur AUBc devra être strictement réservée au paysagement des haies bocagères.

#### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

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

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUB 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone AUB : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles AUB 1 à AUB 13.