

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AU10

La zone correspond à une zone d'urbanisation future, non équipée, située au nord-est de la commune entre les voies ferrées et les territoires des communes limitrophes de Combs-la-Ville et Moissy-Cramayel.

Sa vocation est d'accueillir l'implantation d'activités économiques prioritairement dans le domaine des éco activités et des éco filières.

Au sein des éco filières, les éco activités produisent des biens et des services capables de mesurer, de prévenir, de limiter ou de corriger les impacts environnementaux tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol, la gestion des déchets, du bruit, des écosystèmes, relevant des questions liées au changement climatique (utilisation rationnelle de l'énergie, énergies renouvelables, réduction des gaz à effet de serre).

Cette zone n'est urbanisable dans le cadre du présent PLU que sous la forme d'une opération d'ensemble (ZAC) et sous réserve de la réalisation des équipements manquants.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU10/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement des mobil homes
- 1.2. Les garages de caravanes à ciel ouvert
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature
- 1.5. Les bâtiments à usage agricole
- 1.6. Les bâtiments d'habitation autres que ceux définis à l'article 2, ainsi que l'hôtellerie et les foyers et résidences spécifiques
- 1.7. Les constructions provisoires ou précaires (modulaires...) d'une durée supérieure à celle du chantier autres que celles définies à l'article 2
- 1.8. Les branchements aériens d'une durée supérieure à celle du chantier
- 1.9. Les établissements recevant du public (ERP) de plus de 300 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les zones d'effets SUP2 et SUP3 délimitées autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques.

Article AU10/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation :
 - strictement indispensables au fonctionnement, à la surveillance et à la sécurité des établissements autorisés,
 - et à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment où s'exerce l'activité,
- 2.2. Les constructions modulaires dans la limite de 150 m² :
 - indispensables au bon fonctionnement de l'activité
 - et référencées à l'article R.421-5 du code de l'urbanisme,
- 2.3. Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisations autorisées ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
- 2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

- 2.5.** Les installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone,
- 2.6.** Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL.
- 2.7.** Les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur, dans la zone SUP1 de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses telle que figurant au plan n°12 des servitudes, sous réserve de :
- l'avis favorable du transporteur rendu au vu d'une analyse de compatibilité prévue à l'article R.431-16 j) du code l'urbanisme et conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.
 - ou l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU10/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Principes

3.1.1. Pour être constructible, tout terrain doit être accessible directement d'une voie de desserte ouverte à la circulation automobile.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères conformément aux règlements en vigueur.

3.1.3. Les voies de desserte présentent les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimum : 7 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article AU10/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

Les systèmes d'assainissement envisagés devront être conformes au cahier des prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires artisanales devra être soumis à un pré traitement par des ouvrages appropriés

Les systèmes d'assainissement autonomes sont interdits.

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'un traitement à la parcelle ou d'un projet alternatif d'ensemble regroupant plusieurs parcelles. Toutefois, si les caractéristiques du projet ne permettent pas la mise en place d'un traitement à la parcelle ou d'un projet alternatif d'ensemble, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

Toute évacuation dans le réseau public des eaux de surface s'effectuera après traitement par des ouvrages appropriés (débourbeur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures...).

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4. Entretien des réseaux

Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour réserver le libre passage et l'accès aux réseaux de gaz, de chauffage urbain et d'électricité, tels que décrits dans les annexes jointes au présent PLU.

4.5. Traitement des effluents industriels des fumées

Le traitement des fumées, odeurs ou autres évacuations gazeuses est obligatoire.

Article AU10/5. Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article AU10/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principes

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant :

- une marge de recul d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 57,
- une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

L'emprise comprise entre le bâtiment et la voie ne pourra recevoir aucune construction autre que les clôtures, dispositifs d'enseignes liées à l'activité, ou postes de gardiennage.

6.2. Equipements publics

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

Article AU10/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Principes

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul minimale de 4 mètres dans le cas d'un pignon aveugle et de 8 mètres dans le cas de baies ou d'ouvertures.

7.2. Equipements publics

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

Article AU10/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Principes

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance minimale de 8 mètres entre deux bâtiments.
Cette distance peut être réduite à 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

8.2. Equipements publics

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif.

Article AU10/9. Emprise au sol des constructions

9.1. Principes

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2. Equipements publics

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif.

Article AU10/10. Hauteur maximale des constructions

10.1. Principes

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage des bâtiments. Les ouvrages indispensables et de faible emprise (éléments de ventilation, garde-corps, etc....) ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur peut être portée à 20 mètres maximum si des nécessités techniques l'imposent.

10.3. Equipements publics

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

Article AU10/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage

11.1. Principes

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas 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.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale, notamment pour les façades situées le long de la RD57.

Les projets d'architecture innovants (volumétrie, ordonnancement, matériaux) dont l'intégration est recherchée sont admis.

11.2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Néanmoins si des clôtures doivent être réalisées elles devront s'intégrer dans l'environnement, s'harmoniser entre elles et composer des ensembles homogènes. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article AU10/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Principes

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

Les utilisateurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de tous les véhicules, y compris les poids lourds et prévoir des emplacements spécifiques aux visiteurs et véhicules utilitaires.

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagé une aire réservée à cet effet à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

Les garages couverts des logements individuels ou les boxes doivent avoir des dimensions intérieures minimales de 6,00 m x 2,80 m.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

12.2. Nombre d'emplacements

Pour toute nouvelle construction, il est exigé d'aménager, sur la propriété, le nombre de places de stationnement suivant :

12.2.1. Industrie

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage jusqu'à 5000 m²
- et une place par tranche de 300 m² au-delà.

12.2.2. Artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher

12.2.3. Bureaux

A moins de 500 mètres d'un transport collectif structurant

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un transport collectif structurant :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Selon la définition du PDUIF, sont considérés comme transports collectifs (TC) structurants, les lignes de RER ou de trains de banlieue, les stations de métro, tramway et de T Zen.

Les zones concernées par le rayon de 500 mètres sont visibles sur le plan de zonage.

12.2.4. Services et de commerces

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

12.2.5. Restaurants

- 1 place de stationnement par 10 m² de surface de salles de restaurant,
- plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres surfaces.

12.2.6. Habitation

- 2 places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte.

12.2.7. Autres établissements

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle se rapprochant le plus de leurs besoins en matière de stationnement.

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.8. Deux-roues

- 12.2.8.1.** L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 (habitations, bureaux, industries) du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol accessible par une rampe. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos (maçonné, barreaudé, grillagé) et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède un système de fermeture sécurisé, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue, ainsi que les caractéristiques minimales ci-dessous

Les places visiteurs n'auront pas à être couvertes et/ou closes. Leur système d'accroche pourra comporter uniquement des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Constructions à usage de bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'industrie :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 2 places « visiteur » minimum.

Constructions à usage d'entrepôt :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 2 places « visiteur » minimum.

- 12.2.8.2.** L'espace destiné au stationnement des vélos prévu aux articles R. 111-14-7 et R. 111-14-8 (services publics, commerces) du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol accessible par une rampe. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue, ainsi que les caractéristiques minimales ci-dessous

Les places visiteurs n'auront pas à être couvertes. Leur système d'accroche pourra comporter uniquement des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Constructions à usage de commerces et d'activités de service de plus de 500 m² de surface de plancher :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 1 place « visiteur » minimum pour 75 m² de surface de plancher réservée à la vente.

Constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 1 place « visiteur » minimum pour 250 m² de la surface de plancher.

Etablissements scolaires :

- Au minimum 1 place pour 10 élèves.
- Il sera créé en outre, 2 places « visiteur » minimum.

12.2.9. Equipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

- 12.3.** Dans le cadre d'un permis d'activité intégrant la réalisation d'un pôle de services complémentaires, pouvant inclure restaurants, hôtels ou équipements collectifs divers, un foisonnement de l'ordre de 30 % des places de stationnement requises dans le cadre des activités du pôle de services sera admis.

Article AU10/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les espaces restés libres après installation des constructions et des aires liées à l'activité (circulation, livraison...) doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AU10/14. Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

