

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AU8a

Ces dispositions s'appliquent au quartier du Château de la Barrière délimité au nord, par l'avenue de Corbeil, à l'est par l'avenue du Château de la Barrière, au sud par les limites de l'espace boisé classé du parc et à l'ouest par l'ancienne route départementale n°50.

L'entreprise de boisson Berger a occupé le site de 1972 à 2003 et y possédait son siège et une usine.

Ce secteur constitue l'entrée de la ville au sud du vieux bourg. Il est desservi depuis 2011 par la station « Château de la Barrière » de la ligne de transport en commun en site dédié, T Zen. Cette ligne relie la gare de RER de Lieusaint-Moissy à celle de Corbeil-Essonnes, en passant par le Carré Sénart.

Cette excellente desserte doit permettre de mélanger les fonctions de la ville en accueillant des services, des bureaux et de l'habitat afin d'améliorer l'entrée de ville et reconvertir la fiche industrielle de la fin du XXème siècle.

Cette zone se décompose en deux sous-secteurs, conformément au plan de zonage 1.bis :

- *AU8a1- A l'est, celui du parc et du château : qui couvre une superficie de 69 126m², où est recherchée une affectation de type service public ou privé, bureau, résidence spécifique ;*
- *AU8a2- A l'ouest, celui de l'ancienne usine, qui couvre une superficie de 49 465 m², où sont autorisées, des constructions pour de l'habitat, des services, des bureaux et des résidences spécifiques.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU8a /1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les activités industrielles, l'artisanat, les entrepôts et les garages
- 1.2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, les dépôts de véhicules autres que ceux liés aux logements
- 1.3. Les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement des mobil homes
- 1.4. 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.

Pour le sous-secteur AU8a1 :

- 1.5. L'habitation autre que celle mentionnée à l'article AU8/2

Article AU8a /2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour l'ensemble de la zone, sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1. 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.

Pour le sous-secteur AU8a1, sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.2. Dans les bâtiments mentionnés par une croix rouge au plan de zonage 1.bis :
 - Les changements de destination, les occupations et les utilisations, autorisés dans la zone, à condition que l'enveloppe existante des bâtiments soit respectée et qu'il ne soit pas porté atteinte aux caractéristiques architecturales des bâtiments.
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
 - elles sont nécessaires au fonctionnement, à la surveillance et à la sécurité des constructions autorisées, ou,

- elles sont destinées à un foyer-résidence (de type résidence pour étudiants, foyer de centre de formation, résidence de tourisme, résidence pour personnes handicapées, résidence sociale, résidence hôtelière à vocation sociale).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU8a /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.

Article AU8a /4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. Eau potable

Les systèmes d'eau potable envisagés devront être conformes au règlement d'eau potable, au cahier des prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

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 règlement d'assainissement, 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 domestiques.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires non domestiques devra être soumis à autorisation délivrée par le San et qui peut comprendre un pré traitement par des ouvrages appropriés.

Conformément au zonage d'assainissement de la commune, le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

Les systèmes d'assainissement autonomes sont interdits, sauf dérogation accordée par le San.

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).

Dans la mesure du possible, les eaux pluviales devront être stockées (cuve de rétention, bassin...) ou infiltrées (puits d'infiltration, noues, tranchées drainantes...) sur place si la nature du terrain le permet. Le raccordement des eaux pluviales au réseau public s'il existe au droit de la parcelle sera soumis à l'accord écrit du San.

Les ouvrages de récupération permettant la réutilisation d'eaux de pluie doivent être séparés du réseau d'eau potable.

Tout système qui permet la distribution d'eau à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif doit comporter un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé.

Le propriétaire, sauf dérogation accordée par le San, ne devra pas acheminer les eaux de drainage, ni les eaux de nappes vers les ouvrages publics.

Les eaux de collecte des parkings doivent transiter dans un débourbeur-séparateur d'hydrocarbures pour les parkings dont le nombre de place est au moins égal à 10 places.

Ce dernier devra être dimensionné pour abattre un tiers de la charge polluante, soumis à accord du San.

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. Ordures ménagères

Compte tenu de la mise en service de la collecte sélective des déchets, des locaux spécifiques de stockage seront obligatoirement réalisés dans les constructions. Ils devront être dimensionnés de façon à pouvoir répondre aux besoins liés au tri sélectif tel qu'il est pratiqué sur le territoire communal à la date du dépôt du permis de construire.

4.5. 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.

Article AU8a /5. Superficie minimale des terrains

5.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article AU8a /6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principes

6.1.1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement
- soit à 1.50 mètres de ces alignements

6.1.2. Pour les constructions implantées à l'alignement des voies publiques, sont autorisés les débordements tels que balcons ou auvents sous réserve du respect des dispositions du règlement type pour la conservation et la surveillance des routes communales.

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 AU8a /7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Principes

Les constructions sont implantées en retrait.

7.2. Marge de recul

La construction doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction.

7.3. Annexes et piscines

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 9 m², ainsi que les piscines, doivent respecter un recul minimum de 1 mètre, destiné à recevoir un écran végétal.

7.4. Equipements publics

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

Article AU8a /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 unité foncière, elles doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres.

Deux constructions sont considérées comme contiguës si elles sont reliées par un élément de volume.

Par ailleurs, en cas d'opération groupée, une distance de 20 mètres minimum de part et d'autre des voies publiques à créer sera respectée entre deux bâtiments, dont l'un au moins comporte des baies.

8.2. Equipements publics

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

Article AU8a /9. Emprise au sol des constructions

9.1. Principes

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

9.2. Equipements publics

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

Article AU8a /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

10.2.1. Pour les constructions autres que celles mentionnées à l'article 10.2.2 :

Les constructions peuvent avoir une hauteur maximale de 13.5 mètres et R+2+ un attique.

Toutefois, afin de favoriser un épannelage, la hauteur peut ponctuellement (dans la limite de 20% des surfaces de plancher des constructions) être portée à R+3+un attique ou R+2+un double attique et 16 mètres maximum.

10.2.2. Pour les constructions de bureaux :

Les constructions à usage exclusif de bureaux peuvent avoir une hauteur maximale de 16 mètres.

Article AU8a /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.

11.2. Toitures

Les toitures doivent obligatoirement comporter des versants dont la pente sera inférieure à 45° et présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses non-accessibles ne sont autorisées que si la construction présente au moins une des caractéristiques suivantes :

- Les terrasses supportent des installations techniques liées à la qualité environnementale du bâti (par exemple des panneaux solaires).
- Les terrasses présentent les caractéristiques d'une toiture végétalisée participant à l'inertie thermique du bâtiment.
- Les terrasses abritent des installations techniques nécessaires à l'équipement du bâtiment, dans la mesure où ces installations ne sont pas visibles depuis l'espace public et que la superficie de la terrasse technique ne représente pas plus de 20 % de la toiture du bâtiment.

Les toitures terrasses accessibles doivent être couvertes de dalles ou de caillebotis.

Les constructions d'annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres peuvent être couvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

11.3. Clôtures

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués en ciment (poteaux et plaques de ciment) sont interdites.

11.3.1. Clôtures sur voies de desserte.

Les clôtures sur les voies de desserte peuvent être constituées :

- de grillage à mailles soudées, obligatoirement doublé d'une haie végétale,
- de grilles métalliques ou autre dispositif à claire voie (bois, PVC) comportant ou non un soubassement maçonné.

La hauteur du soubassement ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1.80 m, toutefois, une différence de 5 % est tolérée pour les piliers et les murets abritant les coffrets techniques.

Les murs existants peuvent être conservés.

11.3.2. Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Dans le cas où la limite séparative touche un espace vert public, les règles de l'article 11.4.1 s'appliquent.

11.4. Bâtiments mentionnés par un losange rouge au plan de zonage 1.bis

Les occupations et les constructions doivent se faire en respectant l'enveloppe existante du bâti et ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales des bâtiments.

11.5. Dispositions diverses

Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.

Article AU8a /12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes fixées par le présent article.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur, pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

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.

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. Construction à usage d'habitation collective

- 1,6 place par logement dont une couverte
- 0,4 place visiteur par logement.

12.2.2. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

- 1 place par logement.

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. Activités tertiaires

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

12.2.5. Résidences (personnes âgées, étudiants...)

- 2 places pour 3 chambres dont la moitié au moins couverte.

12.2.6. Equipements publics

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

12.2.7. Deux-roues et voitures d'enfant

- 12.2.7.1.** 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 d'habitat collectif :

- 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 [pour l'ensemble de l'opération]. Un local sécurisé pour le garage des voitures d'enfant sera également à prévoir.

Constructions à usage de bureaux :

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

- 12.2.7.2.** 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.

Article AU8a /13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

- 13.1.** Il doit être planté un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espace libre de construction (surface hors espace boisé classé).
Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante peut être utilisée :
- Un arbre= 5 m² de massifs arbustifs= 8 mètres linéaires de haie
- 13.2.** Les parcs de stationnement à l'air libre réalisés sur les espaces communs devront être entourés d'un paysagement conséquent visant à les dissimuler.
- 13.3.** 20 % minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AU8a /14. Coefficient d'occupation du sol

COS du sous-secteur AU8a1 : 0.2
COS du sous-secteur AU8a2 : 0.76