

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AU9

Il s'agit d'une zone de développement à vocation économique, située pour partie au sud de l'avenue Paul Delouvrier entre l'autoroute A5a de part et d'autre de l'autoroute A5a, jusqu'à la zone 2AU.

La zone correspond à la partie sud de la ZAC du Levant et à la partie est de la ZAC du Carré à proximité immédiate de l'autoroute.

Y sont autorisées, les activités industrielles, technologiques, artisanales, tertiaires, centres de recherche publics ou privés, et les services ou activités induites par ces fonctions. Les activités à usage exclusif d'entrepôt, de logistique et les commerces y sont interdites.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 9/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Dispositions communes à l'ensemble de la zone :
 - 1.1.1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, les dépôts de véhicules autres que ceux liés aux centres de maintenance de transports publics
 - 1.1.2. Les activités à usage exclusif d'entreposage et de logistique
 - 1.1.3. Les commerces autres que les restaurants
 - 1.1.4. Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement des mobil homes
 - 1.1.5. Les bâtiments d'habitation autres que ceux définis à l'article 2
 - 1.1.6. Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant d'un classement de type SEVESO
- 1.2. 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.
- 1.3. Dispositions applicables à la zone autour de l'établissement de la SOGIF, définie par le P.P.R.T., figurant en annexe du présent Plan local d'urbanisme :
 - 1.3.1. Les établissements recevant du public (ERP)
 - 1.3.2. Les autres occupations mentionnées dans le règlement du PPRT

Article AU 9 /2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Dispositions communes à l'ensemble de la zone :
 - 2.1.1. Les affouillements et exhaussements du sol :
 - tel qu'ils sont définis dans le Code de l'Urbanisme,
 - s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur ou à l'aménagement paysager des espaces libres.
- 2.2. Dispositions applicables à la zone autour de l'établissement de la SOGIF, définie par le P.P.R.T., figurant en annexe du présent Plan local d'urbanisme.
 - 2.2.1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement du P.P.R.T.

2.3. Dispositions applicables à l'ensemble du secteur, hors zone définie dans le P.P.R.T.**2.3.1.** Les constructions à usage d'habitation :

- si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.

2.4. Dispositions applicables à la zone autour de l'établissement IRIS OHYAMA, défini dans le Porter à connaissance du 28 janvier 2019 figurant en annexe du présent Plan local d'urbanisme**2.4.1.** Les nouvelles constructions ainsi que les changements de destinations sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux phénomènes dangereux engendrés par la Société.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 9 /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 AU 9 /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 et industrielles 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).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur les terrains devront garantir leur évacuation dans le dit réseau.

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

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.

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 AU 9 /5. Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article AU 9 /6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principes

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions en bordure des voies autres que le long de l'avenue Paul Delouvrier, de la RD 306 et de l'A 5a.

6.2. Marge de recul

6.2.1. Les constructions seront implantées en retrait, à une distance minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la voirie, en bordure de l'avenue Paul Delouvrier,
- 45 mètres par rapport à l'axe de la voirie, en bordure de la RD 306,
- 25 mètres par rapport aux limites d'emprise de la voirie en bordure de l'autoroute A5a.

6.2.2. En cas de retrait par rapport à l'alignement, la marge comprise entre la limite d'emprise publique et la façade des constructions ne pourra recevoir aucun édifice, hormis des clôtures ou des murets supportant le sigle ou la raison sociale des sociétés. Ces reculs pourront être utilisés pour les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

6.2.3. Seuls les postes publics de transformation électrique et de coupure ou de détente gaz, ainsi que le poste de gardiennage, pourront être implantés en limite de lot. Ces équipements seront traités en harmonie avec la clôture.

6.2.4. De part et d'autre des voies publiques ou privées, une distance de 10 mètres minimum sera respectée entre deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies.

6.3. Equipements publics

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

Article AU 9 /7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Principes

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en retrait.

7.2. Marge de recul

Dans le cas de retrait, la construction doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximum de la construction avec un minimum de :

- 3 mètres si la façade est aveugle,
- 6 mètres si la façade comporte des baies.

7.3. Equipements publics

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

Article AU 9 /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 au moins égale à 3 mètres, dans le cas de deux façades aveugles,
- une distance au moins égale à 6 mètres, si au moins une des façades 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 AU 9 /9. Emprise au sol des constructions

9.1. Activités industrielles

Pour les activités industrielles de toute nature, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

9.2. Autres constructions

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux autres types de constructions.

Article AU 9 /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.

10.3. 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 AU 9 /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 bâtiments annexes, transformateurs, postes de coupure, détendeurs de gaz, chaufferies, etc.... seront traités en harmonie avec les bâtiments ou intégrés à ceux-ci.

11.2. Toitures

Les parties de construction édifiées en superstructure telle que cheminées, machineries d'ascenseur, de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

11.3. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ainsi que les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres. Cet article est valable également pour les murs de clôture.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades côté espace public et latérales.

Les façades bordant la RD 306 et la voie l'avenue Paul Delouvrier ou visibles de l'autoroute A5a devront présenter une grande qualité architecturale. Elles seront animées par des jeux de volumes et de matériaux et par le rythme des percements.

11.4. Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec les bâtiments et le paysagement du lot.

Article AU 9 /12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il convient de prendre toutes dispositions pour réserver sur les parcelles les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et leurs extensions éventuelles.

Il doit 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 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. 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.

12.2.2. Services

- 3 places par tranche de 100 m² de surface de plancher, jusqu'à 500 m²
- 5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher, au-delà de 500 m²

-

12.2.3. Industrie

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

12.2.4. Artisanat

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

12.2.5. Entrepôt

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher de 0 à 5 000 m²
- 1 place pour 300 m² de surface de plancher de 5 000 à 10 000 m²
- 1 place pour 400 m² de surface de plancher au-delà de 10 000 m²

12.2.6. Hôtels

- 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres et 0,5 place par chambre supplémentaire
- 1 place d'autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50

12.2.7. Restaurants

- 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant
- et 1 place par 50 m² pour les autres surfaces.

12.2.8. Habitations autorisées au titre de l'article AU9/2.1

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

12.2.9. Constructions mixtes

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, un foisonnement pourra être autorisé sur justifications, dans la limite maximum de 35 % de réduction du nombre de places théoriques cumulées.

12.2.10. Equipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

12.2.11. Deux-roues non motorisées

12.2.11.1. 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.

12.2.11.2. 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.

12.3. Localisation

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

12.3.1. Véhicules utilitaires

Ces parkings ne pourront être implantés dans les marges de recul situées en bordure des voies. Ils seront localisés, soit latéralement soit à l'arrière des constructions.

12.3.2. Véhicules du personnel et des visiteurs

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans les marges de recul paysagées.

12.4. Extension

L'extension des parkings et des aires de manœuvre devra être prévue selon les besoins en cas de réalisation par tranches et figurer sur la demande de permis de construire.

12.5. Différé de réalisation

Il est possible de différer la réalisation de places de stationnement si l'entreprise déclare ne pas en avoir l'utilité dans un premier temps, à condition que leur tracé apparaisse à la demande de permis de construire, que leur emprise soit réservée, et que l'entreprise s'engage à les réaliser dès que nécessaire.

Article AU 9 /13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation doivent être traités par des plantations et des pelouses. Ils doivent constituer le prolongement naturel des espaces publics et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Pour chaque opération, ils doivent représenter au moins 20 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

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 banalisés à l'air libre réalisés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres pourront être regroupés à proximité des aires de stationnement.

13.3. Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 9 /14. Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet