

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

## U4

*La zone correspond à un secteur au nord du territoire communal, voué aux activités et aujourd'hui presque totalement urbanisé. Elle correspond aux territoires des zones d'aménagement concerté « Parisud V » et « Les Hauldres Parisud I »*

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

### Article U 4/1. 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
- 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
- 1.7. Les constructions à usage commercial d'une surface de vente inférieure à 1000 m<sup>2</sup>
- 1.8. Les constructions à usage commercial ouvertes au grand public et à l'activité spécialisée dans l'alimentaire, l'équipement de la maison et/ou de la personne
- 1.9. Les constructions provisoires ou précaires (modulaires...) d'une durée supérieure à celle du chantier autres que celles définies à l'article 2
- 1.10. Les branchements aéro-souterrains d'une durée supérieure à celle du chantier
- 1.11. 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 U 4/2. 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 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,
- 2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- 2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées à des activités autorisées, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers,

- 2.5.** Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL.
- 2.6.** 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.
- 2.7.** Dispositions applicables à la zone autour de l'établissement UNIVAR, défini dans le porter à connaissance du 19 novembre 2018 figurant en annexe du présent Plan local d'urbanisme.
- Zone orange : les extensions et nouvelles installations industrielles à condition qu'elles soient en lien avec l'activité à l'origine des risques.  
Les infrastructures de transport uniquement si elles sont nécessaires à la desserte de la zone industrielle.
  - Zone bleue : Les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets dangereux engendrés par UNIVAR.
  - Zone vert clair : Les nouvelles constructions sont possibles. Néanmoins, toutes les dispositions devront être prises pour réduire la vulnérabilité du projet lié aux risques de surpression.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article U 4/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. Principes

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

**3.1.1.** 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.

Les accès devront présenter une largeur minimale de 7 mètres.

**3.1.2.** Les voies de desserte présentent les caractéristiques suivantes :

- largeur minimum : 7,00 m

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

### Article U 4/4. 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).

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.

#### **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 U 4/5. Superficie minimale des terrains**

Sans objet

### **Article U 4/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. Principes**

**6.1.1.** Les constructions seront implantées en retrait à une distance minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la Francilienne (Autoroute A104)
- 50 mètres par rapport à l'axe du boulevard de l'Europe (RD 50)

**6.1.2.** Les autres constructions seront implantées soit en retrait, soit à l'alignement des voies. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 5 mètres.

**6.1.3.** L'emprise comprise entre le bâtiment et la voie ne pourra recevoir aucune construction autre que les clôtures 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 U 4/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7.1. Principes

Les constructions nouvelles seront implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait de celles-ci. S'il y a retrait, les constructions doivent respecter un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

#### 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 U 4/8. 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 4 mètres entre deux bâtiments.

#### 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 U 4/9. Emprise au sol des constructions

#### 9.1. Principes

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % 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 U 4/10. 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 25 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **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 U 4/11. 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.

### **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. Elles seront doublées d'une haie vive.

## **Article U 4/12. 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. Activités

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions à usage d'activités destinées à l'industrie (fabrication, transformation, conditionnement,...).
- 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de constructions destinées à la fonction d'entrepôt ou de logistique
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités commerciale de service

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

### 12.2.2. Artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

### 12.2.5. Hôtels

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel jusqu'à 100 chambres ainsi qu'une place pour autocar par unité de 50 chambres,
- Il sera créé 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres.

### 12.2.6. Restaurants

- 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salles de restaurant,
- plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres surfaces,

### 12.2.7. Habitation

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

### 12.2.8. 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.

### 12.2.9. Equipements publics

Il n'est pas fixé de règle.

### 12.2.10. Deux-roues

**12.2.10.1.** 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 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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.

**12.2.10.2.** 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 1 place « visiteur » minimum pour 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.** 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 U 4/13. 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 devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Ces espaces devront représenter 15 % minimum de la superficie du terrain.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante peut être utilisée :

- Un arbre= 5 m<sup>2</sup> 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. Les arbres pourront être regroupés dans les espaces verts.

- 13.3.** Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis les voies publiques 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 U 4/14. Possibilités maximales d'occupation du sol**

Sans objet

