

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 m²
- 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 100 personnes dans la zone permanente d'interdiction, de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses, telle que figurant au plan n°12 des servitudes.

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.** Dans la « zone intermédiaire », de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses telle que figurant au plan n° 12 des servitudes : Les établissements recevant du public (ERP) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

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 du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de 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 (déboureur, 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 manoeuvres 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 dénivélé.

12.2. Nombre d'emplacements

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

12.2.1. Activités

- 1 place pour 100 m² SHON de constructions à usage d'activités destinées à l'industrie (fabrication, transformation, conditionnement,...).
- 1 place pour 400 m² de constructions destinées à la fonction d'entrepôt ou de logistique
- 1 place pour 50 m² SHON 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 m² de SHON

12.2.3. Bureaux et services

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

12.2.4. 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.

12.2.5. 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 SHON 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

Toutes les constructions : 10 % du nombre d'emplacements de voitures.
Ces emplacements seront couverts.

12.2.9. Equipements publics

Il n'est pas fixé de règle.

- 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 m² 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 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. 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