

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

U5

Le secteur U5 correspond à l'extrême nord de la zone industrielle de Moissy Cramayel, aussi appelée «zone d'activités du Château d'eau ».

Cette zone est assez densifiée, avec un parcellaire de moyennes et grandes dimensions à cheval sur les territoires de Lieusaint et Moissy-Cramayel. Le bâti est implanté généralement en milieu de parcelle.

Ce secteur présente une vocation mixte d'activités économiques associées à des activités hôtelières et de restauration.

Dans un souci de cohérence, la règle s'harmonise avec celle de la commune voisine, où est situé l'essentiel de la zone d'activité.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U5/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- 1.2. Les garages de caravanes à ciel ouvert
- 1.3. Les parcs d'attractions visés
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature
- 1.6. Les bâtiments à usage agricole ou forestier
- 1.7. Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux définis à l'article 2
- 1.8. Les constructions provisoires ou précaires (modulaire....) d'une durée supérieure à celle du chantier
- 1.9. Les branchements aéro-souterrains d'une durée supérieure à celle du chantier
- 1.10. Les bâtiments à usage d'équipement lié aux sports et loisirs
- 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 U5/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de SHON à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.2. 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.
- 2.3. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.
- 2.4. Les lignes aériennes de transport électrique à haute et très haute tension et les installations nécessaires à leur fonctionnement.
- 2.5. 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 U5/3. 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, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

3.1.1. Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre de l'opération.

3.1.2. Afin d'éviter les stationnements nocturnes de véhicules de type « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil des « poids lourds » hors des heures normales d'ouverture, à savoir gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise... Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il doit être aménagé une aire de parage à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise. Elle sera au minimum de deux emplacements.

3.2. Voirie

3.2.1. Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n°99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (7 mètres minimum) ; Si nécessaire, des systèmes de protection appropriés (feux, balises....) seront implantés sur la voirie interne dans le cadre de l'aménagement du projet.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

3.2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article U5/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. Rappel

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

4.2. Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4.3. Assainissement

Les systèmes d'assainissement envisagés devront être conformes au cahier des prescriptions techniques du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart.

4.3.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3.2. Eaux industrielles

Les eaux usées industrielles doivent obligatoirement subir le traitement destiné à leur donner les caractéristiques que les règlements en vigueur assignent aux rejets dits industriels. Ces eaux devront être prétraitées avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

4.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

4.4. Electricité et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain. Dans tous les cas, le raccordement des bâtiments aux réseaux sera réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés aux murs, murets et piliers des clôtures.

Article U5/5. Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article U5/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principes

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant par rapport :

- à la voie Paul Delouvrier et la RD 306, une marge de recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- aux autres voies actuelles ou futures, un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

6.2. Equipements publics, postes de gardiennage et d'accueil

Les dispositions de l'article U5/6 ne s'appliquent pas.

Article U5/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Principes

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives.

7.2. Marges de recul

En cas de retrait, le recul sera :

- de 8 mètres minimum lorsque la construction est destinée aux activités industrielles, d'entrepôt et artisanales,
- et de 4 mètres pour les constructions destinées aux autres types d'activités autorisées dans la zone.

7.3. Constructions existantes

Nonobstant les règles édictées ci-dessus, en cas d'existence d'une construction principale implantée à une distance des limites séparatives inférieure aux prescriptions énoncées au présent article, l'extension de la dite construction sera autorisée dans le stricte prolongement de la construction principale existante.

7.4. Equipements publics

L'ensemble des dispositions de l'article U5/7 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article U5/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Principes

Une distance minimale de :

- 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins présente des baies,
- et de 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

8.2. Equipements publics

L'ensemble des dispositions de l'article U5/ 8 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article U5/9. Emprise au sol des constructions

9.1. Principes

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 60 % de la superficie totale de l'unité foncière,

9.2. Equipements publics

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article U5/10. Hauteur maximale des constructions

10.1. Principes

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur pourra être portée à 20 mètres maximum dans l'hypothèse où des nécessités techniques l'imposent.

10.3. Equipements publics

L'ensemble des dispositions de l'article U5/ 10 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article U5/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage

11.1. Eléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un élément construit (bâtiment, clôture, portail...) répertorié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ces éléments construits, le projet devra notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis,
- La forme et la pente des toitures,
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes,
- Les éléments de modénature,
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux de clôture, de façade et de couverture.

11.2. Aspect

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

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

11.3. Couvertures

11.3.1. Forme

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties des constructions surmontées de superstructure telles que ventilations, édicules techniques...devront s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

11.3.2. Matériaux.

L'utilisation de matériaux de type fibrociment brut, de béton brut de ciment gris et de tôle ondulée est interdite.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales apparentes seront de préférence en zinc ou acier.

11.4. Façades

Une harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration des constructions dans l'environnement seront recherchées.

Le bardage bois naturel, métallique et les murs rideaux d'éléments verriers sont admis. Par contre, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les façades postérieures et latérales des bâtiments visibles directement depuis les voies Paul Delouvrier et RD57 devront être traitées avec autant de soin et en harmonie avec les façades principales.

11.5. Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

11.6. Clôtures

11.6.1. Généralités

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les ouvertures (porte, portail...) devront s'harmoniser avec la clôture dont elles font partie. Les portails d'accès seront en retrait des voies actuelles ou futures de 5 mètres minimum.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué, de cannisses et de toiles plastifiées est interdit en bordure du domaine public.

11.6.2. Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue peuvent être :

- constituées d'un mur toute hauteur,
- constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m surmonté d'une grille métallique à barreaudé vertical et doublé d'une haie vive,
- constituées d'un grillage rigide lorsque ce dernier sera doublé d'un aménagement paysager spécifique.

11.6.3. Clôtures en limites séparatives

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou espaces publics décrites ci-dessus, ou d'un grillage rigide doublé d'une haie vive.

11.7. Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires installés sur les constructions à usage d'habitation et sur les annexes ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article U5/ 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article U5/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Généralités

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. Concernant les dispositions liées aux aires d'attente et de stationnement des véhicules de type « poids lourds », il est nécessaire de respecter les prescriptions édictées à l'article U5/ 3 du présent chapitre.

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 1.80 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

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 minimal suivant :

12.2.1. Industrie, artisanat, entrepôt et stockage

- 1 place par tranche de 100 m² SHON,

12.2.2. Entrepôt de type logistique de plus de 5 000 m²

- 1 place par tranche de 300 m² de SHON,

12.2.3. Bureaux

- 1 place par tranche de 25 m² de SHON,

12.2.4. Commerce et de services

- 3 places par tranche de 50 m² de surface de vente,

12.2.5. Hôtellerie

- 1 place par chambre d'hôtel
- et 0,5 place par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres,
- plus une place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,

12.2.6. Restaurant

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

12.2.7. Habitation

- 2 places par logement dont 1 place couverte,

12.2.8. Opération de logement spécifique (personnes âgées, jeunes, étudiants...)

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

12.2.9. Deux roues

- Constructions à usage de salles de spectacles ou de réunion et de commerces :
 - 20% du nombre d'emplacement de voitures,
- Constructions à usage d'hôtels :
 - 5% du nombre d'emplacement de voitures,
- Autres constructions :
 - 10% du nombre d'emplacement de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

12.3. La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.4. 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.

12.5. Equipements publics

L'ensemble des dispositions de l'article U5/12 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article U5/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

13.1. Obligation de planter

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère et représenter au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Selon les nécessités du projet, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaire de haies.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

13.2. Obligation de réaliser des espaces communs

13.2.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

13.2.2. Plantations à réaliser

Les espaces verts paysagers devront permettre une intégration harmonieuse des infrastructures routières dans le paysage. Ils pourront comporter :

- des mouvements de terre,
- des plans d'eau,
- du gazon, des plantes non ligneuses, des haies, des arbustes en bosquets...
- des arbres en alignement, en mails ou en bosquets.

Toute réalisation ou modification de la voirie et toute nouvelle construction située dans cette emprise sera préalablement et obligatoirement accompagnée d'une proposition d'aménagement d'ensemble.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article U5/14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet