DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Le règlement de la zone AU intègre celui des secteurs AUa, AUh, AUt.

AU1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

DANS TOUTE LA ZONE AU :

- Les constructions ou partie de construction à vocation d'habitation.
- Les entrepôts.
- L'industrie.
- Les constructions agricoles ou forestières.

DANS LE SECTEUR AUa

- L'hébergement hôtelier
- Le commerce.

DANS LE SECTEUR AUh

- les bureaux.

DANS LE SECTEUR AUt

- L'hébergement hôtelier
- le commerce.

AU2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

DANS TOUTE LA ZONE AU

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DANS LE SECTEUR AUa

Les bureaux à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale.

DANS LE SECTEUR AUh

Les activités artisanales à condition qu'elles soient liées à un commerce de bouche.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

La zone AU est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est imposé (voir annexe du PLU dédiée).

La zone AU est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres). Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES

AU3 - VOIES ET ACCÈS

Les terrains se desservant sur la RN4 ou une voie d'accès à la RN4, ne sont pas constructibles sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la gestion du domaine routier.

Les terrains ayant une desserte véhicule sur la RD32, ne sont pas constructibles sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la desserte réseaux.

Tout terrain pour être constructible, doit être accessible d'une voie, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des accès directs et des voies d'accès au terrain ne peut être inférieure à 6,50 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de grande longueur et les véhicules de secours puissent faire demi-tour en une seule manœuvre de marche arrière.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

L'accès aux terrains doit permettre aux véhicules :

- Sortant, de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrant, de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS).

AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les raccordements eaux doivent comprendre un clapet anti-retour.

ASSAINISSEMENT

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans le « plan de zonage d'assainissement» joint en annexe du présent dossier de PLU.

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

Le raccordement doit comprendre un clapet anti-retour.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines ou réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adoptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être:

- soit infiltrées sur le terrain,
- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à "l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

ELECTRICITE

Un terrain pour être constructible doit être desservi en électricité avec une capacité suffisante pour les besoins de l'occupation du sol.

ORDURES MENAGERES

Les constructions et aménagements doivent comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients ou bennes nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, doivent s'implanter:

- en retrait minimum de 30 m à partir de l'axe de la RN 4,
- en retrait minimum de 5 m de l'alignement de la RD 32,
- en retrait minimum de 10 m de l'alignement des autres voies ou emprises publiques. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait réduit à 5 mètres uniquement sur la plus courte des façades sur rue.

AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DANS LE SECTEUR AUh

Les constructions peuvent être implantées au plus sur l'une des limites séparatives latérales.

DANS LES SECTEURS AUa ET AUt

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

DANS TOUTE LA ZONE

Dans les cas de retrait, celui-ci est de 3 m minimum des limites séparatives.

De plus face à une baie, le retrait doit être d'au moins 8 m.

TOUTEFOIS

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, et sous réserve de ne pas créer d'ouverture face à la limite de propriété.

AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol toutes les constructions y compris les annexes.

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

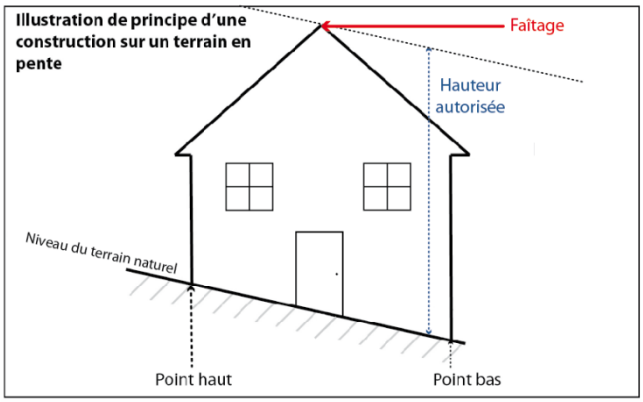
DANS LE SECTEUR AUh

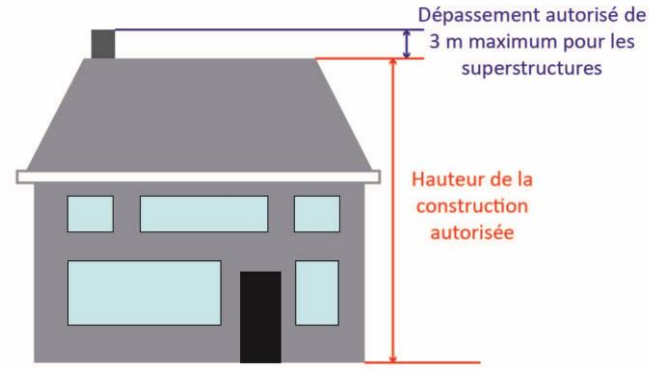
L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

DANS LES SECTEURS AUa ET AUt

L'emprise ou sol des constructions ne peut dépasser 70 % de la superficie du terrain.

AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS





La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'au point le plus élevé de la construction (*acrotère*, faîtage) ou partie de construction considérée (égout de toit…) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus mais ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations de services publics.

DANS LE SECTEUR AUh

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage ne peut excéder 12 m.

DANS LES SECTEURS AUa ET AUt

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage ne peut excéder 10 m.

AU11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En cas d'implantation d'antennes ou de pylônes nécessaires à l'amélioration des accès aux réseaux de télécommunication, ces installations doivent faire l'objet de mesures d'insertion optimales dans les paysages et l'environnement.

MATERIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et de mettre en valeur les paysages. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Le cas échéant, les surfaces revêtues de bardage métallique doivent présenter un profil d'onde horizontale ou des cassettes plates.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère harmonieux. Les façades doivent être tournées vers la voie desservant la parcelle : les murs pignons tournés sur rue sont interdits.

Les façades donnant sur la RN 4 et la RD 32 (route de Presles) doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné à l'instar d'une façade principale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les dispositifs de sécurité sont intégrés dans la façade, les éléments rapportés sont proscrits.

TOITURES

Les toitures de faible pente doivent être masquées à la vue par un acrotère périphérique horizontal.

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite.

Sont interdites les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, papier goudronné.

CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures et notamment leur aspect doit s'harmoniser avec la façade de la construction et les volumes des constructions avoisinantes.

Le long des voiries internes à la zone, les clôtures peuvent comporter des parties pleines en liaison directe avec les dispositifs d'accès d'une parcelle : portail, guérite... et peuvent servir de support à la signalétique de l'entreprise. La hauteur totale maximale autorisée est de 2 mètres. Elle doit être réalisée en treillis soudé ou métallerie de couleur en harmonie avec la construction.

Elle sera dans tous les cas doublée d'une haie bocagère.

Sur les limites séparatives entre parcelles, les clôtures avec partie pleine sont interdites. La hauteur totale maximale autorisée est de 2 mètres.
Elle doit être réalisée avec des matériaux et couleurs en harmonie avec la construction.

Les dépôts et stockages de résidus industriels, ainsi que les aires de ramassage des déchets sont implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et des lots avoisinants.

AU12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins générés par les constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement.

Lorsque les espaces dédiés au stationnement sont implantés dans les marges de retrait par rapport aux voies publiques ou privées, ils ne sont autorisés qu'à condition qu'une bande végétale plantée de 2 m de profondeur soit préservée en limite de voie.

Définitions : Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Dimensions des places:

- Longueur: 5 m
- Largeur, 2,70 m
- dégagement pour les places en épi ou en bataille : 6 m

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Les stationnements ne peuvent se desservir directement depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de dégagement des stationnements doivent être dans la propriété.

Doivent être prévues des aires de manœuvre et de livraisons suffisantes à l'intérieur de la parcelle.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'artisanat :

Il est créé une place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher

Constructions à destination de commerce :
Il est créé une place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration
Il est créé 2 places de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.
Il est créé une place par tranche de 15 m² de surface de plancher des restaurants

Constructions à destination d'équipements collectifs

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Nombre d'emplacements pour les cycles

Un espace réservé aux vélos doit être intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Bureaux	Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

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

Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Le stationnement des deux roues motorisées sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles et aménagés en conséquence.

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes à mobilité réduite doivent être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapée en vigueur.

AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement sont obligatoirement traités en espaces verts et plantés. Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.

Ces espaces peuvent également accueillir des bassins d'agrément, également utiles dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.

Des écrans plantés sont aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils sont divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places.

Les installations nuisantes dans le paysage et les dépôts doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par cet article.

AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Utiliser une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

AU16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

RESEAU DE TELECOMMUNICATION

Pour toute construction principale nouvelle, il doit être réalisé des fourreaux pour les réseaux de télécommunications entre la voie et la construction.

Les réseaux de télécommunications internes aux aménagements sont obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement à ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines (avec des fourreaux aiguillés permettant de tirer les câbles) permettant un raccordement ultérieur des constructions.