

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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 P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UE1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

DANS TOUTE LA ZONE

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Sont en outre interdites les destinations :
 - d'habitation ou partie de construction à vocation d'habitation et leur extension,
 - d'hébergement hôtelier et de restauration (les restaurants d'entreprises ne sont pas concernés par cette règle)
 - agricole ou forestière,
 - d'entrepôt autres que celles citées à l'article UE 2 suivant.
- Les aménagements suivants:
 - terrains de camping,
 - parcs résidentiels de loisirs,
 - sports motorisés ou loisirs motorisés,
 - parc d'attraction,
 - installation de caravanes quelque en soit la durée y compris pour une durée de moins de 3 mois,
 - dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussement de sol.

DANS LE SECTEUR UEa

La création ou l'extension de stations de distribution de carburant.
Les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation.

DANS LE SECTEUR UEb

Les commerces.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Les établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes sont interdits.

UE2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

DANS TOUTE LA ZONE

Les ouvrages et constructions pouvant être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire :

- constructions, installations, dépôts de toute nature à condition qu'ils soient réalisés par l'exploitant,
- constructions, installations, dépôts à condition qu'ils soient réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement des marchandises...).

Les installations classées si :

- elles sont nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, Des dispositions particulières sont prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions,...),
- les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- elles n'engendrent pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.

Les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à conditions qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.

Les locaux de stockage, dépôts, entrepôts à condition qu'ils soient liés aux activités économiques autorisées de bureau, d'artisanat ou d'industrie.

Les exhaussements de sol et les murs de plus de 2 m de hauteur à condition :

- qu'ils se situent entre la RN 4 et les limites de l'urbanisation,
- qu'ils aient pour objet de constituer un dispositif de protection contre le bruit des véhicules terrestres.

DANS LE SECTEUR UEa

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination de commerce sont autorisés. Les constructions nouvelles à destination de commerce sont autorisées à condition qu'ils ne vendent que du service.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public.

La zone UE 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 intitulée « prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres »).

La zone UE 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

UE3 - VOIES ET ACCÈS

Les terrains se desservant sur la RN4 ne sont pas constructibles sauf pour les services publics nécessaires à la gestion du domaine routier.

Tout terrain pour être constructible doit être accessible par une voie.

La définition des accès directs, des voies d'accès au terrain et des voies de circulation internes est donnée dans le lexique en annexe du présent règlement.

Les voies, les voies d'accès au terrain et les voies de circulation internes doivent répondre à l'importance de la destination de la ou des constructions à édifier et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et de l'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 est fixée à 5 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les poids lourds. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie (voir schémas du SDIS en annexe du présent règlement).

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 recevant une activité économique 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).

UE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

DESSERTE ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATION

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en électricité avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Si une impossibilité technique est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

EAU POTABLE

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

Les raccordements en eaux doivent comprendre un clapet anti-retour.

ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

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

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées dans le «plan de zonage d'assainissement» joint en annexe du présent dossier de P.L.U.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Les surfaces situées en sous-sol doivent être équipées de points de rejets EU (siphon, vidange...) pour l'évacuation des eaux de lavage (lavage des sols, des véhicules...).

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

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

UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport à l'espace public, y compris le domaine ferroviaire. Toutefois, peuvent être implantés jusqu'à 5 m de l'alignement les locaux à usage de bureaux, poste de transformation, distribution de carburants, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface frappée de reculement.

Les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire, et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation, peuvent être implantées au droit de la voie ferrée sans autre distance imposée que celle relative à la servitude de chemin de fer.

UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'ensemble des limites séparatives d'au moins 3 m.

UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

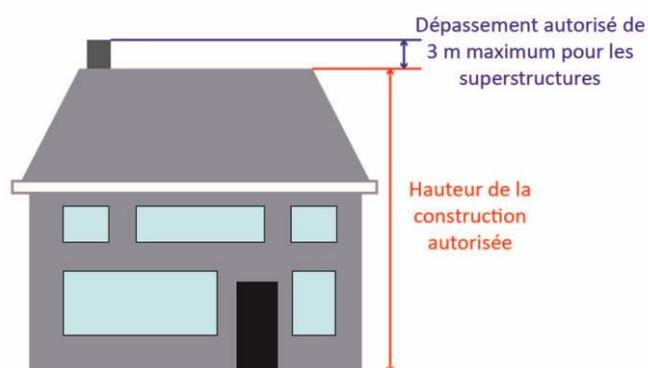
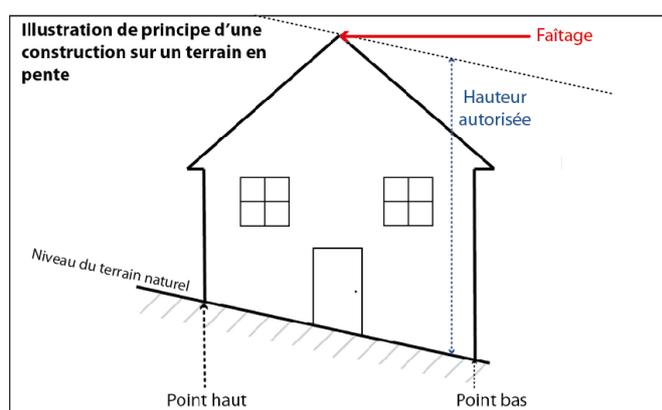
UE 9 - EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain.

Les constructions et installations nécessaires au service public ne sont pas concernées par cet article.

UE 10 - 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, faitage*) ou partie de construction considérée (*égout de toit...*) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus et ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

La hauteur de façade mesurée à l'égout du toit :

- en secteur UEa : 10 m,
- en secteur UEb : 15 m.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- l'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la hauteur existante ne soit pas modifiée.

UE 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITE

L'architecture des constructions doit correspondre aux canons contemporains des constructions d'activités.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisées qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste de la construction (matériaux, volume...).

UE 12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins générés par les constructions et aménagements, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et la superficie sont calculés de la façon détaillée ci-après.

Ces obligations sont applicables pour :

- les constructions nouvelles,
- les changements de destination des constructions existantes.

Dans le cas de réhabilitations, de surélévations ou extensions des constructions existantes, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

En outre, en cas de suppression de places de stationnement dans le cadre d'un projet, il est exigé la création d'un nombre de places de stationnement équivalent.

Le stationnement des véhicules poids-lourds nécessaire aux activités des sociétés y compris les véhicules des sous-traitants, livreurs et prestataires divers, doit être assuré de jour comme de nuit dans des aires de stationnement.

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

CARACTERISTIQUES DES STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.

Dimensions des emplacements:

- 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.

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

NOMBRE D'EMPLACEMENTS

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Constructions à destination de bureaux

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

Constructions à destination d'industrie :

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

Constructions à destination d'entrepôt et d'artisanat :

Il est créé une place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.

Constructions à destination de commerce :

Il est créé une place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics

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.

STATIONNEMENTS SPECIFIQUES

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles et aménagés en conséquence.

Stationnement des vélos

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 fixes 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 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m ² 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.

UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public.

1. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres en nombre équivalent.
2. 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.
3. En façade sur voie, 50 % des espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts.
4. Les installations nuisantes dans le paysage et les dépôts doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.
- 5- 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.

DANS LE SECTEUR UEb

Les aires de stationnement doivent être aménagées de telle sorte qu'au moins 10 % de la superficie soit plantée.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES

Les exhaussements doivent être plantés en alternant des types de végétation divers en essences et en hauteur de végétaux.

UE15 – 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.

UE16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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.