

ZONE UZ

La zone UZ recouvre majoritairement la zone aéroportuaire.

La zone UZ comporte trois secteurs :

- UZa : secteur destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'activités aéroportuaires et des constructions nécessaires à d'autres activités, en cohérence avec le SDRIF.
- UZb : zone d'activités du Parc Tivano
- UZc : secteur en frange de la zone aéroportuaire et le long de l'avenue JP Bénard.

Certains espaces des zones UZa et UZb sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY (zone SEVESO) (cf plan des servitudes n°2 en annexes du présent PLU).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UZ 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension ou la construction de nouvelles casses-auto et de nouveaux dépôts à l'air libre de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation

Article UZ 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

Sous réserves de respecter les conditions énumérées et de ne pas faire obstacle à un aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone, sont autorisés :

En Secteur UZa

- Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire ou liée aux activités, sous réserve qu'elles comportent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. La justification des conditions est à apporter par le pétitionnaire.
- Les constructions destinées à accueillir de l'hébergement hôtelier type appart-hôtel, sous réserve qu'elles comportent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- L'extension ou la construction de nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers liés à l'activité du secteur

En Secteurs UZb, UZc

- Les bâtiments à usages de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé ou d'autres équipements collectifs de bureaux ou de laboratoires, s'ils sont compatibles avec la

protection de la nature, des sites et paysages, et sous réserves de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement (isolation au bruit notamment).

- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et dont l'activité sera interdite de 23h00 à 6h00 sauf exception.
- L'extension ou la construction de nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers liés à l'activité du secteur

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles UZ3 à UZ5 et UZ8 à UZ11 et UZ13 à UZ16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Secteur UZa

Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être aménagés sur les emprises de projets.

Secteurs UZb, UZc

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Ensemble de la zone UZ :

Toute voie nouvelle doit être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité

avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

Exception : sur le secteur UZb, toute construction ou installation doit être desservie par les voies internes à la zone du Parc Tivano (ex Guyards). Toutefois, en ce qui concerne les équipements sportifs ou de loisir, l'accès des usagers peut s'effectuer directement à partir de l'avenue de l'Europe ou de la rue Camille Desmoulins. Les accès aux établissements doivent être réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les voies nouvelles devront présenter :

- Une largeur minimum de chaussée de 7 mètres.
- Des rayons de braquage de 12 mètres par rapport à l'axe central de la voie.
- Au moins un trottoir pour piétons.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la sûreté d'usage.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UZ 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Toute adaptation des réseaux en dehors du domaine public est à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable public ou à celui de la plateforme aéroportuaire.

4.2 Eaux usées

Secteur UZa

Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme aéroportuaire est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (Clapets anti-retour)

L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement. (L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux normes en vigueur et à leur évolution).

Secteurs UZb, UZc

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à celui de la plate-forme aéroportuaire, soit directement, soit après un pré-traitement des effluents avant rejet.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

En particulier, l'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonné à un pré-traitement (l'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux normes en vigueur et leur évolution).

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, et si les caractéristiques du terrain le permettent, un système d'assainissement autonome pourra être admis, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et son évolution. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

Secteur UZa

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement

dans le réseau d'assainissement. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur du réseau d'eaux pluviales.

Le contenu des réseaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur- déshuileur.

Secteurs UZb, UZc

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Dans tous les cas, le débit de l'exutoire branché sur le réseau public des eaux pluviales est limité à un litre par seconde par hectare et devront être conformes à la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur- déshuileur.

Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage. Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UZ 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UZ.

Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règle générale

Secteur UZa :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 2 mètre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique par le gestionnaire, ou à défaut à l'alignement des bâtiments existants.

Secteur UZb :

- Le long des voies H. Boucher et R. Garros, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.
- Le long de l'avenue de l'Europe et de la rue Camille Desmoulins, toute construction s'implante à une distance au moins égale à 20 mètres de l'alignement.
- Le long de l'avenue H. Dunant, les constructions s'implantent à une distance au moins égale à 7 mètres de l'alignement.
- En limites Sud et Est de la zone du Parc Tivano, les constructions s'implantent à une distance des oléoducs permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Secteurs UZc: les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.

6.2 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseau, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au présent article.

Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation et retraits

Secteur UZa :

Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives

Secteurs UZb, UZc

Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.3 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale.

Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteur UZa :

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit permettre le respect de l'ensemble des articles applicables à la zone UZ.

Secteurs UZb et UZc :

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

En présence de baie, cette distance est portée à 6 mètres.

Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- *les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,*
- *les balcons et les loggias,*
- *les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.*

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles applicables à la zone UZ.

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

De nombreuses servitudes limitent la hauteur des constructions, elles émanent des Plan de Servitudes Aéronautiques et Plan de Servitudes radio-électriques.

Dans tous les sous-secteurs, il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire des logements

Secteur UZa

Définition : la hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique.

Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité des constructions.

Règle : la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle indiquée au plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautique.

Secteurs UZb et UZc

La hauteur maximale des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 16 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Exceptions :

Les édicules techniques (tels que cheminées, mâts, ...) indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ne sont pas assujettis à la règle générale. Ces édicules ne devront toutefois en aucun cas dépasser les hauteurs maximales imposées par le plan de servitude de dégagement aéronautique.

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...), ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale, sauf application des servitudes et autres normes en vigueur.

Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à 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.

Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et/ou lointaine. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est déconseillé.

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les éléments d'architecture ou de végétation.

Dans le secteur UZa les projets sont soumis à l'avis du responsable d'architecture du groupe ADP.

11.2 Les clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres, à l'exception des clôtures de sûreté aéroportuaire.

Excepté en zone UZa, les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

La numérotation des constructions devra être lisible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.

11.3 Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des systèmes de réception de radio-téléphonie.

Les systèmes individuels et collectifs de réception, les appareils techniques (ventilations par exemple), devront être situés sur les toitures et être le moins possible visibles depuis la voie.

Les bouches d'aération et autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués par des acrotères ou autres éléments de façades, afin de ne pas ou peu être perceptibles depuis les espaces publics.

11.4 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.4.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.

Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situés devant des baies, ni posés sur les balcons, les auvents et les marquises.

Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.

Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Eviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre

d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé. Ils ne devront pas pouvoir être confondus avec la signalisation liée aux activités aéroportuaires.

La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.

L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.

Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.

Les conditions d'extinction devront être conformes à la réglementation en vigueur.

11.4.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.

En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

un au maximum tous les mètres ;

la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.5 Divers

Les dépôts sur les parcelles visibles depuis la rue sont interdits.

Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la réglementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UZ 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Secteur UZa

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées soit :

- Sur le fond concerné
- Sur un fond tiers moyennant accord du tiers et du gestionnaire de plate-forme
- Sur des espaces publics réalisés pour le gestionnaire de plate-forme.

Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).
- des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire (cf. article UZ 13).

L'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire. Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place. Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

12.1.1 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
 - o A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
 - o A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

12.1.2 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins.

12.2 Autres secteurs UZ

Le stationnement des véhicules est interdit sur la voie de desserte interne du Parc Tivano (arrêté préfectoral du 6 septembre 1982, titre III, articles 8 et 9), chaque occupant de la zone étant tenu de prévoir les parcs de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle qui lui est affectée.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

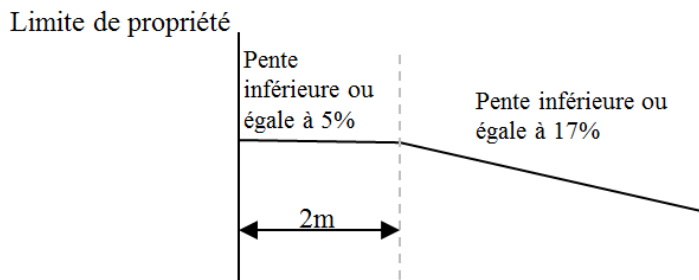
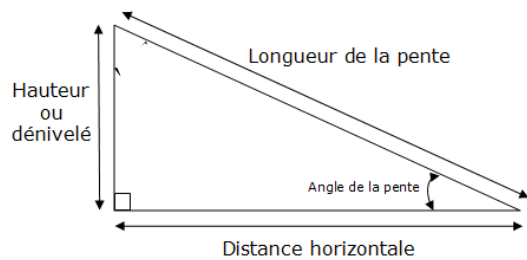
La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

Lors de toute opération de construction ou de transformation des locaux, devront être réalisées, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes sont définies ci-après :

Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite : la surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 20 m² par emplacement. Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

Rampes : leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%.



Méthode de calcul :

Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.

12.2.1 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées

- Bureaux :
 - o A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
 - o A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités, commerces, de prévoir une aire de livraison, et pour toute destination de prévoir des aires de stationnement pour les deux-roues.

Par ailleurs, toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12.2.2 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins.

12.3 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UZ 12.

Article UZ 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Règle générale

Les plantations doivent participer à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces locales équivalentes (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ». A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5 mètres pour les espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres lorsque la hauteur de l'espèce est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles. Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvement de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites (on se référera aux études du STAC).

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservés le long de leur durée normale de vie.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès.

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

13.2 Secteur UZb

Du côté des zones d'habitations, les terrains doivent être bordés d'arbres de haute tige sur une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir des limites de la parcelle, où pourront s'insérer des espaces de jeux.

50% des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts naturels inaccessibles aux véhicules.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 10 % de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Article UZ 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone UZ.

Article UZ 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive ». L'énergie devra être issue de la réutilisation d'énergies produites par les activités implantées à proximité, sauf impossibilité technique.

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Secteur UZa :

Afin de limiter le risque d'éblouissement sur la zone aéroportuaire, les installations photovoltaïques sont interdites.

Article UZ 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique. Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.