



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non encore équipée, et destinée à recevoir des implantations industrielles, artisanales, de logistique, commerciales ou de bureaux et services, lorsque les équipements généraux auront été réalisés. L'urbanisation de cette zone, à dominante d'activité artisanale, est prévue dans le cadre du présent PLU sous forme de lotissements ou d'opérations groupées, ou de zones d'aménagement concerté (ZAC).

La collectivité publique n'est pas tenue de prendre en charge le renforcement des réseaux publics éventuellement rendus nécessaires par l'utilisation de ces terrains. La zone d'activités située au nord de la RN 4 (d'une superficie d'environ 28 hectares, dont 17 hectares sur le territoire de Lumigny-Nesles-Ormeaux) est par ailleurs identifiée dans le schéma directeur de Yerres-Bréon comme zone d'activités économiques future, en intercommunalité avec Rozay-en-Brie et Voinsles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999, relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

2 - Sont interdits :

- Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'activité industrielle ou artisanale, ou d'entrepôts.
- Les constructions à usage commercial, si elles sont le complément normal d'une activité existante dans la zone.
Cette condition ne s'applique que dans la zone intercommunale, située à l'Est de la RD 201 (la Pente du Moulin Donné).
- Les constructions à usage hôtelier, de bureaux ou de services, ainsi que leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'elles ne soient pas soumises à la nomenclature SEVESO I.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.



- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises ; sous réserve qu'elles fassent partie intégrante du volume des constructions à usage d'activité et qu'elles n'abritent qu'un seul logement par activité
- Les annexes affectées au seul gardiennage ne sont pas soumises à ces conditions.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- Dans la zone du village de Lumigny, les constructions liées au traitement de la production agricole ou de maraîchage.
- L'aménagement à usage d'activités des bâtiments existants, y compris en cas de changement de destination de l'immeuble.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher n'excède pas la densité initiale.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R443.4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999, relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

2 - Sont admis sous conditions, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires :

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et sous réserve qu'elles fassent partie intégrante du volume des constructions à usage d'activité et qu'elles n'abritent qu'un seul logement par activité
- Les constructions liées au traitement de la production agricole ou de maraîchage, et les constructions à usage commercial, de bureaux ou de services, d'entrepôts, si elles sont le complément normal d'une activité existante dans la zone.
- Les constructions à usage hôtelier.



- Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'activité industrielle, artisanale ou commerciale.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- L'aménagement à usage d'activités des bâtiments existants, y compris en cas de changement de destination de l'immeuble.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Aucun accès direct aux parcelles n'est autorisé depuis la RN4 et la RD 201.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment ceux affectés au ramassage des ordures ménagères, puissent tourner sans manœuvre. Les voies de desserte devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 10 mètres.

Cette emprise pourra éventuellement être obtenue en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. La réalisation d'aires de stationnement banalisées pour les poids lourds pourra être mise à la charge de l'aménageur.

ARTICLE AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et réalisé à la charge du



constructeur ou du lotisseur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Toutes les eaux de ruissellement, autres que de toiture et notamment des voies routières, devront subir un traitement préalable. En outre, les eaux pluviales seront soit dirigées vers des équipements drainants, ou de stockage avant rejet, aménagés en limite de zone et sous forme de noues paysagées, soit infiltrées ou stockées sur les parcelles privatives.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE AUX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement des voies.

Sauf sur la RN 4 et le chemin rural dit « de la Ronce », les postes de gardiennage pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement des voies.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article AUX..2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date



d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, comme les postes de gardiennage, pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article AUx2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE AUx.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE AUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ni à la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone située à l'Est de la RD 201, la hauteur totale des constructions nouvelles, à l'exclusion des ouvrages techniques et autres superstructures, ne doit pas excéder la cote 120,5 NGF, avec un maximum de 14,5 m de hauteur totale par rapport au point médian du terrain naturel.

Dans la zone AUx du village de Lumigny, les hauteurs sont limitées à 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faitage. Dans la zone située à l'Ouest de la RD 201, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article AUx2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

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

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment, aveugle ou non, visible ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'aspect des constructions et installations doit être en cohérence avec le caractère architectural des constructions situées dans la zone.

L'entrée et (ou) une partie significative des constructions doit être traitée distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume...).

Les façades orientées vers la RN 4 et vers la RD 201 seront traitées avec un soin qualitatif particulier. Elles présenteront des décrochements en volume et (ou) des ruptures de coloris respectant les principes énoncés ci-après.

En cas d'ouvrages annexes, ceux-ci doivent être traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront à dominante de teintes claires ou de densité moyenne (à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes).

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues. Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions ou clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.



Les clôtures seront constituées de grillage vert, doublé le long de la RN 4 d'une haie vive composée d'essences locales, excluant les conifères.

Des clôtures pleines, d'une hauteur limitée à 2 mètres - éléments de portails non compris, peuvent toutefois être admises ponctuellement, lorsqu'elles servent à dissimuler des dépôts et aires de stockage.

Les murs en parpaings ou en béton seront obligatoirement enduits ton pierre. Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés.

Pour les clôtures sur rues, un retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Eclairage

Un soin particulier devra être apporté à l'éclairage des espaces extérieurs (voie de desserte, zones de stationnements, façades...) de façon à limiter la pollution lumineuse, notamment pour les vues depuis Nesles la Gilberde.

Du côté de Nesles la Gilberde, aucun point lumineux ne sera implanté à une hauteur supérieure à 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfié ou à fioul, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE AUX.12 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective et qu'il s'agisse d'aires de stationnement clôturées et fermées.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques



minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2- Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher;
- au-delà de 120 mètres carrés de Surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire sera imposée.

Chaque place devra être facilement, et indépendamment, accessible. Leur équipement sera effectif (gravier, dalles, bitume, etc.)

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1^{er} avril 1999.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé au moins une place de stationnement par emploi. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de l'établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ; 5 mètres carrés de salle de restaurant ; 3 places de spectacle.

Hôpitaux, cliniques :

Il sera créé, pour 100 lits, au moins 60 places de stationnement, non compris celles nécessaires au parc propre à l'établissement.

Établissements d'enseignement :

Il sera créé au moins une place de stationnement par classe.



ARTICLE AUx.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 mètres carrés de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. La marge de reculement de 5 mètres prévue à l'article AUx 7 ci-dessus sera plantée d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,60 pour les constructions à usage commercial, artisanal, industriel et d'entrepôts, ainsi que pour les logements autorisés à l'article A U x.2.

Il est fixé à 0,80 pour les constructions à usage de bureau ou hôtelier.

ARTICLE AUx.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.