



Département de Seine et Marne

VAL D'EUROPE AGGLOMÉRATION

**Communes de Bailly Romainvilliers,
Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris**



**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

RÈGLEMENT



PLUI approuvé le : 7 juillet 2016

Révision allégée n°1 approuvé le : 12 avril 2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 12 avril 2018
Révision allégée n°2 approuvée le : 14 juin 2018
Modification n°1 approuvée le : 20 décembre 2018
Révision allégée n°4 approuvée le : 13 juin 2019
Modification n°2 approuvée le : 12 décembre 2019
Modification simplifiée n°3 approuvée le : 17 septembre 2020
Modification n°3 approuvée le : 4 février 2021
Modification n°4 approuvée le : 10 mars 2022

Révision allégée n°6 approuvée le : 22 septembre 2022
Document mis à jour le : 22 septembre 2022
Document mis à jour le : 9 décembre 2022
Document mis à jour le : 21 février 2023
Mise en compatibilité approuvée le : 18 avril 2024
Document mis à jour le : 27 mai 2024
Révision allégée n°5 approuvée le : 26 juin 2024
Document mis à jour le : 25/07/2024 et le 04/09/2024
Modification n°5 approuvée le :

Table des matières

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	6
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ET HORS Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté)	21
REGLES APPLICABLES A LA ZONE N.....	22
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UR.....	29
TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES HORS Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté).....	31
REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU.....	32
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	45
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	54
REGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....	58
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA.....	67
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB.....	106
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC.....	139
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UD.....	149
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE.....	159
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UF.....	164
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UG.....	176
TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté).....	186
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.....	187
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.....	196
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE COUPVRAY - ZONE AUZC-A.....	196
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE COUPVRAY - ZONE AUZCB.....	207

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES TROIS ORMES - ZONE AUZTO-A	214
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES TROIS ORMES - ZONE AUZTO-B.....	225
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU BOIS DE CITRY - ZONE UZCI.....	232
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU BOURG DE SERRIS - ZONE UZBS-A.....	236
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU BOURG DE SERRIS - ZONE UZBS-B	244
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU CENTRE DE MAGNY - ZONE UZCM-A	249
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU CENTRE DE MAGNY - ZONE UZCM-B	258
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU CENTRE URBAIN - ZONE UZCU	266
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE CHESSY - ZONE UZCH-A.....	273
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE CHESSY- ZONE UZCH- B	282
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU COURTALIN – ZONE UZCO-A.....	287
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU COURTALIN- ZONE UZCO-B.....	296
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU COUTERNOIS - ZONE UZC-A.....	302
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU COUTERNOIS - ZONE UZC-B.....	311
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES DEUX GOLFS - ZONE UZGO-A.....	318
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES DEUX GOLFS - ZONE UZGO-B.....	327
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES GASSETS - ZONE UZGA.....	333

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PARC ET DU CENTRE TOURISTIQUE - ZONE UZPCT-A.....	338
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PARC ET DU CENTRE TOURISTIQUE - ZONE UZPCT-B.....	346
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PARC ET DU CENTRE TOURISTIQUE - ZONE UZPCT-C.....	352
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRE DE CLAYE - ZONE UZPC.....	358
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE EST - ZONE UZPE-A.....	365
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE EST - ZONE UZPE-B.....	372
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE EST - ZONE UZPE-C.....	377
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE OUEST - ZONE UZPO-A.....	383
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE OUEST - ZONE UZPO-B.....	388
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE ROMAINVILLIERS - ZONE UZRO-A.....	393
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE ROMAINVILLIERS - ZONE UZRO-B.....	402
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE ROMAINVILLIERS - ZONE UZRO-C.....	407
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES STUDIOS ET DES CONGRES - ZONE UZSC-A.....	410
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES STUDIOS ET DES CONGRES - ZONE UZSC-B.....	416
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES STUDIOS ET DES CONGRES - ZONE UZSC-C.....	421
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES VILLAGES NATURE - ZONE UZVN.....	427

TITRE 5 : VOCABULAIRE 431

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

REGLES ET DEFINITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme et des articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme en vigueur lors de l'élaboration du PLUI.

L'ordonnance n°2015- 1174 du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification du code de l'urbanisme.

En application des dispositions transitoires prévues par l'article 12 VI du décret du 28 décembre 2015, la réforme ne s'applique pas aux PLU dont l'élaboration a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016.

Les tables de concordance de la partie législative (ancien article / nouvel article) et de la partie réglementaire (ancien article/nouvel article) sont jointes dans le présent dossier de PLUI. (Voir pièce 0)

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire du VAL D'EUROPE, comprenant les communes de BAILLY ROMAINVILLIERS, CHESSY, COUPVRAY, MAGNY LE HONGRE ET SERRIS.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLUI :

- L 111-7 à L 111-10 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité, ou l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme.
- L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera.
- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**.
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**.
- R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**.
- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont 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**.

2) S'ajoutent aux règles propres du PLUI, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3^e alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication”.

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

3) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

Article L.111-3 du Code rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme”.

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment :

- Les espaces naturels sensibles du Département,
- Le droit de préemption urbain (DPU),
- Le périmètre d'agglomération nouvelle,
- Les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
- Les projets d'intérêt généraux et notamment celui relatif au 4^{ème} secteur de Marne-la-Vallée...
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Le code Forestier,
- Le code de la Construction et de l'Habitation

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU) et en zone à protéger (dite zone A et N).

- 1) Les zones situées en ZAC et hors ZAC auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones N et UR
- 2) Les zones situées hors ZAC auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : AU, 1AU, 2AU, A, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG
- 3) Les zones situées en ZAC auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones : AUZC-A, AUZC-B, AUZTO-A, AUZTO-B, UZCI, UZBS-A, UZBS-B, UZCM-A, UZCM-B, UZCU, UZCH-A, UZCH-B, UZCO-A, UZCO-B, UZC-A, UZC-B, UZGO-A, UZGO-B, UZGA, UZPCT-A, UZPCT-B, UZPCT-C, UZPC, UZPE-A, UZPE-B, UZPE-C, UZPO-A, UZPO-B, UZRO-A, UZRO-B, UZRO-C, UZSC-A, UZSC-B, UZSC-C, UZVN.

En outre, les documents graphiques font notamment apparaître :

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

- 2) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiées par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.
- 3) Les éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme,
- 4) Les limites des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 5) Les secteurs ou zones dans lesquels sont fixés des objectifs de réalisation de logements sociaux au titre de l'article L 123-1-5-1-4° du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les périmètres à l'intérieur desquels le nombre de places de stationnement exigibles par logement est limité en vertu de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente et ne peuvent s'appliquer qu'aux articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 5- APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles d'implantation définies aux articles 6, 7 et 8 des différentes zones du présent règlement, est autorisée à condition que la ou les distances initiales ne soient pas réduites.

Reconstruction à l'identique d'un bâtiment

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, est autorisée :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Sauf dispositions contraires du document d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 - RAPPELS

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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* ».

En application des articles L 421-1 et R 421-1 du code de l'urbanisme, « *les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :*

- a) *Des constructions mentionnées aux articles R 421-2 à 8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du Code*
- b) *Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. »*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme (Bailly Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny le Hongre et Serris).

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

Lorsqu'ils ne sont pas soumis a permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 du Code de l'Urbanisme, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-17-1 du Code de l'Urbanisme (Chessy et Coupvray).

Sont soumis à déclaration préalable :

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme
- Les éléments de paysage naturel et espace paysager remarquable identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles R 421-27 et R 421-28 du code de l'urbanisme. (Chessy, Coupvray et Serris).

La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir pourra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5^{ème} alinéa de l'article L.123.1-5 du Code de l'Urbanisme.

Sont soumis à déclaration préalable également :

- En vertu de l'article R 421-9 f et g:
 - *Les piscines non couvertes dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre.*
 - *Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,80 m sans toutefois dépasser 4m, et dont la surface n'excède pas 2 000 m² sur un même terrain.*
- En vertu de l'article R 421-23 e et f:
 - *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes*
 - *Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².*

Sont soumis a permis d'aménager en vertu de l'article R 421-19 h, l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Tout accès ou réalisation de travaux sur une voirie départementale, doit obligatoirement obtenir l'accord préalable du propriétaire.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'exécution de tous travaux, constructions plantations, plantations affouillements ou exhaussements des sols pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le PLUI devra être :

- compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation(OAP) et avec leurs documents graphiques. Le PLUI comprend des OAP Habitat, Environnement, Déplacements et Transports, Aménagement et Commerce,
- conforme au règlement et ses documents graphiques.

ARTICLE 7- LES ANNEXES A L'HABITATION

Les annexes à l'habitation sont situées sur une même unité foncière que le bâtiment principal, mais sont affectées à un autre usage que l'habitation. Elles peuvent être attenantes ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Dans le cas contraire, il s'agit d'une extension (exemple : véranda). Il peut s'agir de garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m², d'abris de jardin, abris de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélos, local poubelle.

Toute affectation d'habitation est exclue.

Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

ARTICLE 8- DESTINATION DES LOCAUX

Ces destinations doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

Les locaux accessoires d'un bâtiment (ex : logements de fonction...), sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements : les logements familiaux, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées non médicalisées, les locations d'une résidence principale d'une durée inférieure ou égale à 4 mois dans l'année et les locations d'une résidence secondaire d'une durée inférieure ou égale à 8 mois. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et inclut les chambres d'hôtes.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels, résidences de tourisme ou résidence services. Une construction relève de cette destination lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant ou blanchisserie, accueil ...).

Elle comprend également les meublés de tourisme donnés en location qui ne relèvent pas des articles L.631-7 et L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation mais qui relèvent de l'article D.324-1 du code du tourisme. Elle comprend les locations d'une résidence principale d'une durée supérieure à 4 mois dans l'année et les locations d'une résidence secondaire de plus de 8 mois dans l'année.

Un centre de formation est l'accessoire de la destination hébergement hôtelier lorsque le fonctionnement dudit centre de formation est indissociable de la destination hébergement hôtelier.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, etc... , en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Exemple : professions libérales, avocat, médecin,...

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à l'achat et à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Exemples : restaurant, agence immobilière, compagnies d'assurances pour la partie bureau de vente.

Par contre les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie bureaux.

Artisanat :

Ensemble des entreprises immatriculées au répertoire des métiers en l'application du décret 98-247 (version consolidée au 2 juillet 2010) relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers, et qui emploient des personnes exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant d'activités figurant sur la liste établie en annexe du même décret. (cf. ci-après). Les entreprises artisanales doivent avoir un nombre de salariés inférieur ou égal à 10 à la création.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de plancher.

Sont rattachés à cette destination les ateliers d'artistes sauf si il y a utilisation d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriels (exemple : pont roulant, machines-outils de découpe et d'usinage du métal). Les nuisances pour le voisinage, bruit, mouvements de véhicules, permettent également de distinguer l'activité industrielle de l'activité artisanale.

Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation

Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande,
Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques,
Transformation et conservation de fruits et légumes, (sauf produits de la quatrième gamme).
Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales,
Fabrication de produits laitiers,
Travail des grains, fabrication de produits amylacés,
Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, (sauf terminaux de cuisson).
Fabrication d'autres produits alimentaires,
Fabrication d'aliments pour animaux,
Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux
Fabrication de vins effervescents
Fabrication d'autres boissons,
Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé,
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits
Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur éventaies et marchés
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur éventaies et marchés dont préparations à partir de ces produits
Fabrication de plats prêts à consommer, majoritairement à emporter, associée à la vente au détail

Activités relevant de l'artisanat de fabrication

Fabrication de textiles,
Fabrication de vêtements, d'articles en fourrure et d'articles à mailles,
Industrie du cuir et de la chaussure,
Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, en vannerie et sparterie, (sauf fabrication du bois d'industrie : pieux, poteaux, bois de mine...)
Industrie du papier et du carton,
Imprimerie de labeur,
Activités de prépresse,
Reliure et activités connexes,
Reproduction d'enregistrements,
Production de brai et de coke de brai
Agglomération de la tourbe
Industrie chimique,
Fabrication d'édulcorants de synthèse
Fabrication d'ouates, bandes, gazes et pansements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic
Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique,
Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques,
Métallurgie,
Fabrication de produits métalliques,
Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques,
Fabrication d'équipements électriques,
Fabrication de machines et équipements divers,
Industrie automobile,
Fabrication de matériels de transport divers,
Fabrication de meubles,
Autres industries manufacturières, (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact).
Réparation et installation de machines et d'équipements,
Collecte des déchets nucléaires
Traitement et élimination des déchets nucléaires radioactifs
Démantèlement d'épaves,
Récupération de déchets triés,
Edition d'imprimés fiduciaires, imprimés commerciaux, formulaires imprimés

Activités relevant de l'artisanat de service

Maréchalerie
Entretien de fosses septiques
Entretien et réparation de véhicules automobiles,
Entretien et réparation de motocycles
Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur éventaires et marchés
Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise,
Services de déménagement,
Services de remorquage et d'assistance routière
Contrôle technique automobile,
Pose d'affiches
Activités d'étalagiste
Activités photographiques, (sauf photojournalisme).
Nettoyage courant des bâtiments,
Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage,
Désinfection, désinsectisation, dératisation,
Autres nettoyages, (sauf services de voirie et de déneigement).
Services administratifs divers, (limité aux services administratifs de bureau combinés).
Travaux à façon divers, (limité à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façon).
Activités de conditionnement,
Ambulances,
Spectacle de marionnettes
Restauration d'objets d'art
Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication,
Réparation de biens personnels et domestiques,
Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures, (sauf libre-service).
Coiffure,
Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale,
Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie
Toilettage d'animaux de compagnie

Activités relevant de l'artisanat du bâtiment

Orpillage
Autres industries extractives,
Activités de soutien aux autres industries extractives
Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associés
Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb
Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels,
Génie civil, (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés).
Travaux de construction spécialisés,
Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance

Industrie :

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics, en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Bien qu'on parle parfois d'industries extractives (par opposition aux industries de transformations), les activités minières font partie du secteur primaire (production de matières premières ou brutes) et ne ressortissent pas de l'industrie. De même, l'artisanat se distingue de l'industrie en ce qu'il ne concerne que des activités individuelles ou familiales.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- Les centres de formation.
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

- Les établissements judiciaires.
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour.
- Les établissements d'action sociale.
- Les résidences sociales avec services,
- Maison de retraite médicalisée, même si elle est gérée par une personne privée.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique.
- Les établissements sportifs.
- Les lieux de culte.
- Les parcs d'exposition.
- Les attractions d'un parc de loisirs.
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs).
- Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.
- Les locaux destinés à toute action améliorant la qualité de vie des employés (crèche d'entreprise, restauration, salle de sport et/ou de détente,...

Exploitation agricole ou forestière :

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Toute activité non citée dans la liste de définition sera intégrée dans la catégorie dont elle se rapprochera le plus.

ARTICLE 9 – LISTE DES ESSENCES LOCALES

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences locales à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont les suivantes :

- Haies : prunus, lilas, berbérus, rosa, charmillle, cognassier, troène, laurier, forsythia, spirée, buis.
- Arbres : Aulne, chêne, châtaignier, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul, et arbres fruitiers.

Il est interdit de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique.
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite.

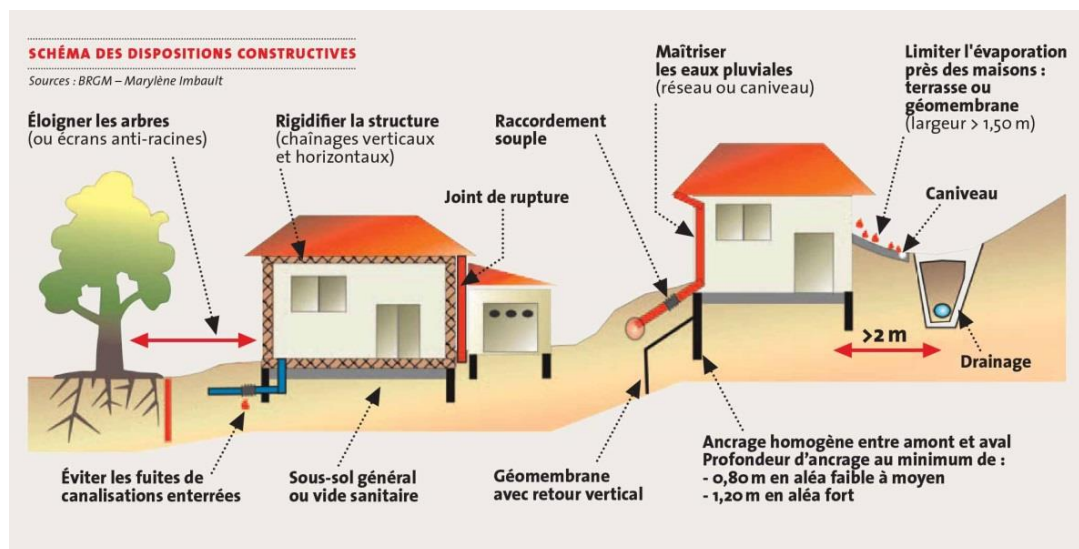
ARTICLE 10 – PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Le Secteur du Val d'Europe est concerné par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux, tel que précisé en annexes 14-18 du PLUI.

La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLUI dans les informations diverses, localise les secteurs concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols.

Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité

des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.



Zones de forte à très forte vulnérabilité des nappes souterraines vis-à-vis des pollutions de surface (voir la cartographie en pièce annexe 14-21) :

Les communes de Magny-le Hongre, de Bailly Romainvilliers et de Coupvray se situent en totalité ou pour partie sur le bassin versant du Grand Morin sur lequel le SAGE des 2 Morins a été adopté le 10 février 2016 mais non approuvé. Le SAGE a notamment défini des zones de vulnérabilité des nappes souterraines sur lesquelles s'appliquent les prescriptions suivantes :

- 1) Dans les zones de très forte et forte vulnérabilité des nappes souterraines, les puits d'infiltration sont interdits, les techniques de récupération des eaux pluviales dans le réseau en cas de risque d'infiltration directe des eaux de ruissellement polluées ou potentiellement polluées dans les nappes phréatiques sont privilégiées.
- 2) Dans les zones de très forte vulnérabilité des nappes souterraines :
 - sont interdites les constructions ou installations susceptibles d'engendrer un risque de pollution de la nappe aquifère,
 - sont autorisés l'extension ou le changement de destination des bâtiments existants à condition de prévenir les nuisances et dangers à l'égard des nappes souterraines.

ARTICLE 11 – DEFINITION D'UNE CONSTRUCTION

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination. Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Cette définition :

- inclut, pour l'application de l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions, les piscines couvertes et non couvertes et les piscines accompagnées d'une margelle sauf dispositions contraires du règlement.
- inclut, pour l'application de l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions, les annexes sauf dispositions contraires du règlement
- exclut une terrasse ou autre aménagement au sol qui n'est ni clos ni couvert.

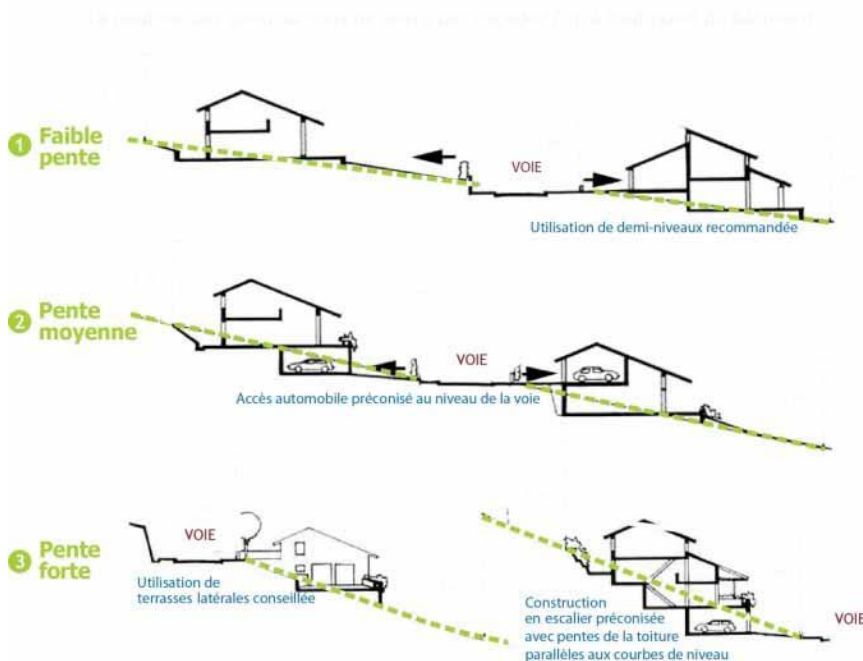
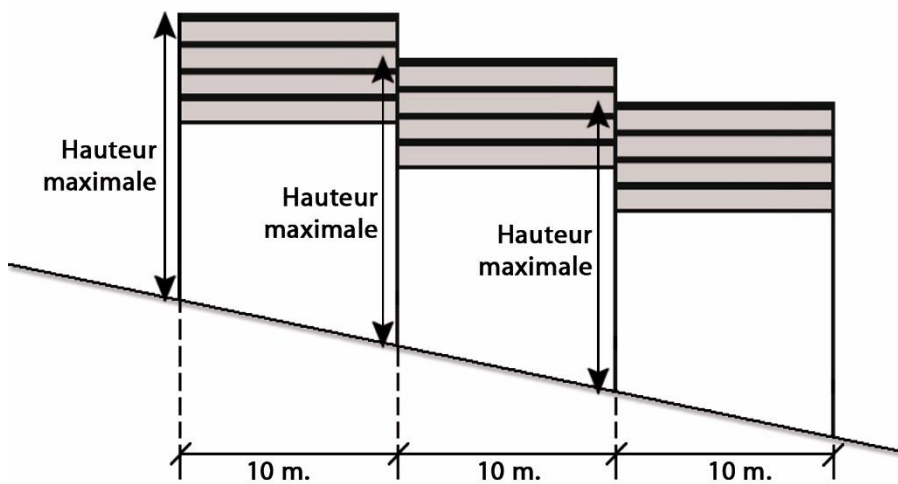
ARTICLE 12– PRINCIPE DE CALCUL DES REGLES DE HAUTEUR

Il s'agit de la hauteur totale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie qui pourra être, selon les zones, soit l'égout du toit ou l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit le faitage de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

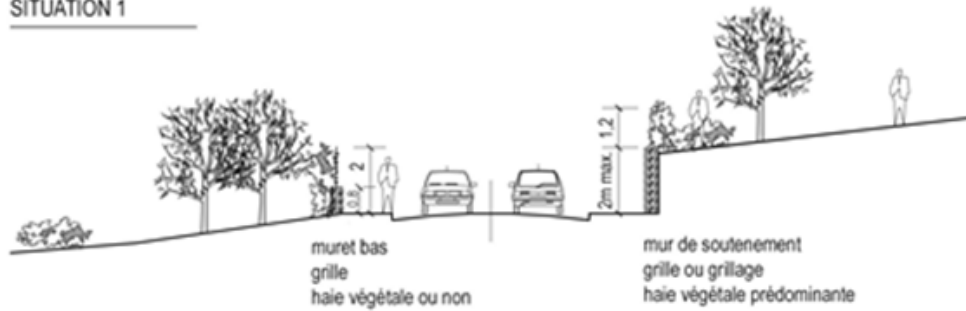
- les balustrades et garde-corps à claire voie.
- les pergolas.
- les souches de cheminée.
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur.
- les accès aux toitures terrasses.
- Les ouvrages pour la production d'énergie renouvelable.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée selon les dispositions des articles 10 du règlement du PLUI et, sauf dispositions spécifiques du règlement, selon les schémas ci-dessous :



ARTICLE 13 – PRINCIPE D'IMPLANTATION ET COMPOSITION DES CLOTURES

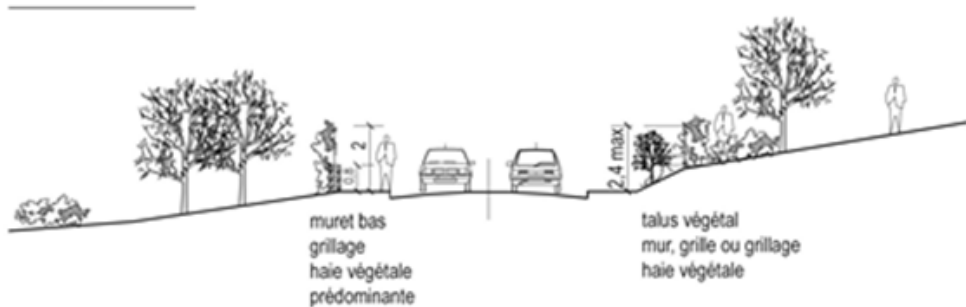
SITUATION 1



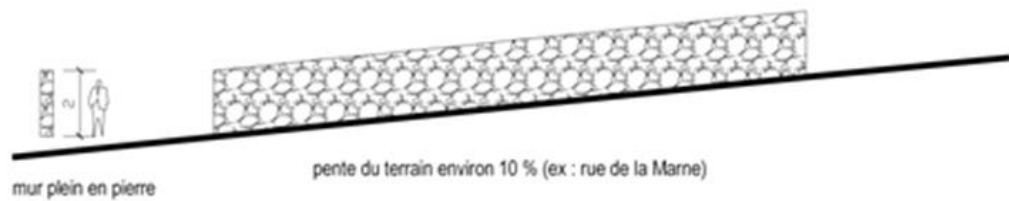
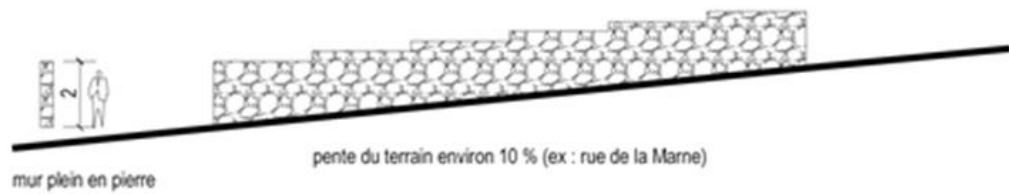
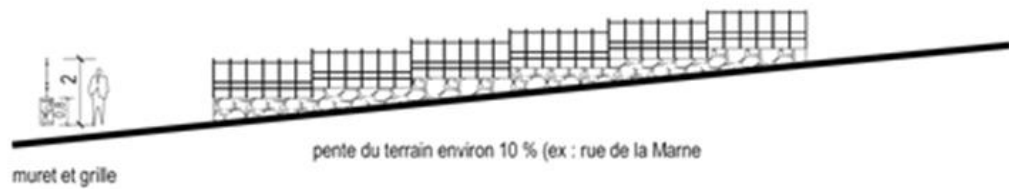
SITUATION 2



SITUATION 3



ARTICLE 14 – PRINCIPE D'IMPLANTATION ET COMPOSITION DES CLOTURES SUR DES TERRAINS EN PENTE



ARTICLE 15 – STATIONNEMENT VISITEURS

Normes visiteurs : sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, il devra en plus des normes affectées aux logements, être réalisé 5 % des places normatives avec un minimum de 2 places qui devront être affectées au stationnement des visiteurs.

Ces places seront situées sur le terrain propre de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 200m).

ARTICLE 16 – DISPOSITIONS DU SDAGE

Selon les dispositions du SDAGE, suite à la suppression d'une zone humide avérée ou à diagnostiquer plus finement, les mesures compensatoires doivent permettre de retrouver des fonctionnalités au moins équivalentes à celles perdues, en priorité dans le même bassin versant et sur une surface au moins égale à la surface impactée. Dans les autres cas, la surface de compensation est à minima de 150 % par rapport à la surface impactée. Des mesures d'accompagnement soutenant la gestion des zones humides seront prévues.

ARTICLE 17 – OUVERTURES DANS LES COMBLES

Sauf dispositions spécifiques, en cas de toiture à pentes, l'éclairage éventuel des combles (hors toiture en verrière) sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures contenues dans le plan de toiture. Ces ouvertures devront se composer avec les baies de la façade verticale qu'elles surmontent : elles seront axées ou alignées sur les baies existantes ou composées harmonieusement avec les baies existantes, sauf impossibilité technique.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les châssis de toit contenus dans le plan de toiture doivent être sans saillie. Chaque pan de toiture ne pourra contenir qu'un seul linéaire de châssis.

ARTICLE 18 – PLACES DE PARKING

Pour les opérations de logements, la largeur des places de stationnement sera au minimum de 2,50 m.

ARTICLE 19 – CLIMATISEURS ET POMPES A CHALEUR

Les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles entre les espaces privés et ils doivent être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

ARTICLE 20 – DEROGATION AU REGLEMENT DU PLUI POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Article L152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

**TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ET HORS
Z.A.C. (ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE)**

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

LA zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels situés à l'intérieur ou à l'extérieur des bourgs, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

La zone N comprend notamment :

- des Espaces Boisés Classés protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- des espaces ou éléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme,
- des espaces soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de Marne la Vallée).
- des corridors écologiques à protéger (cf. la carte de la trame verte et bleue de l'OAP Environnement),
- des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).
- le passage de l'aqueduc de la Dhuys,
- Une plateforme de valorisation de biomasse sur la commune de Coupvray.
- Des jardins familiaux,
- Des aménagements liés au projet d'entrée de ville nord-ouest de la commune de Coupvray (cf OAP aménagement).
- Conformément à l'étude zone humide intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement :
 - des enveloppes de zones humides avérées à protéger et des mares identifiées en secteur Nzh sur le document graphique (pièce N°6),
 - des enveloppes de zones humides avérées ouvertes et /ou à ouvrir à l'urbanisation qui devront faire l'objet d'un diagnostic plus fin avant la réalisation du projet d'aménagement hydraulique (bassin d'eaux pluviales) sur le site « des Prés » et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et du code de l'environnement,
 - des zones adjacentes à une enveloppe de zone humide avérée à inventorier plus finement avant d'être intégrées en secteur Nzh.
 - des zones potentiellement humides qui devront faire l'objet d'un diagnostic avant la réalisation des projets d'aménagement autorisés et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et du code de l'Environnement,
 - des mares identifiées en secteur Nzh sur le document graphique (pièce N°6),

La zone N comprend six secteurs :

- **Nj** : qui correspond aux jardins familiaux,
- **Nl** : qui correspond au canal de Meaux à Chalifert et ses abords, au parc du château et à sa ferme. Ce parc pourra accueillir des aménagements légers de loisirs de tourisme et sportifs .Ce secteur est également situé sur le site dit de l'Ecluse .Ce secteur pourra accueillir un projet d'hébergement touristique ou de loisirs en réhabilitation du bâti existant.
- **Ng** : qui accueille les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- **Nh** : qui correspond à l'habitat dispersé existant.
- **Np** : qui correspond à l'emprise nécessaire pour la réalisation d'aménagements liés au projet d'ensemble du sous-secteur UApCo et du secteur AUbCo, constitué par le port de plaisance et les opérations de logements, prévu par l'OAP Aménagement « Entrée de ville nord-ouest » de Coupvray.
- **Nzh** : qui correspond aux zones humides avérées à protéger.

Les dispositions ci-après définissent des règles communes complétées selon les articles par des règles spécifiques.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dispositions communes

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

Les cours d'eau et les rus ne peuvent faire l'objet de drainage, remblaiement, comblement ou de dépôts divers.

Dans les bois des Fours à chaux et des Bonshommes, les squares, les aires de jeux, les loisirs nature aériens ...sont interdits).

2) Dispositions spécifiques

Nzh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, en son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont spécifiquement interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers.
- L'imperméabilisation des sols.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dispositions communes

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Nzh (voir les dispositions spécifiques) et sauf dans la partie de la zone N soumise au plan de prévention des risques d'inondation, sont autorisées les constructions et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

- Les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'abri des animaux, à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Dans les bois des Fours à chaux et des Bonshommes, seuls sont autorisés les aménagements de cheminements pour les piétons et pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques lorsque ces constructions, installations et ouvrages sont liés au fonctionnement de la zone (ex : les bassins, voirie... ainsi que les affouillements du sol dans l'emprise de la Zone N du golf située à Bailly Romainvilliers pour la réalisation d'un passage souterrain, une plateforme de valorisation de biomasse à Coupvray dans le respect de la législation relative aux ICPE),
- Les constructions d'abris de jardins familiaux à condition que leur surface n'excède pas 6 m².
- Les aires de stationnement si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles répondent strictement aux besoins induits par les constructions ou occupations présentes ou autorisées sur la zone.
 - Elles proposent une intégration paysagère qualitative.
 - Elles préservent la perméabilité des sols et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- L'aménagement des constructions existantes à condition que ce soit sans extension et sans changement de destination.

2) Dispositions spécifiques

Ng :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Nh :

L'adaptation ou la réfection des constructions existantes à destination d'habitation.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

NI :

Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admise sur le secteur.

La réhabilitation, sans extension, des constructions à destination d'habitat existantes (à la date d'approbation du PLUI) dans le secteur NI situé sur le site dit de « l'Ecluse » en vue de de la réalisation d'un projet d'hébergement touristique ou de loisirs.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants (hors changement de destination) dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

Nj : Les constructions d'abris de jardins familiaux à condition que leur surface n'excède pas 6 m².

Np :

Les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif (par exemple : ouvrages portuaires, paysagement, cheminements piétons, réseaux divers...) à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation du projet du sous-secteur UApCo et du secteur AUbCo tel que prévu par l'OAP Aménagement « Entrée de ville nord-ouest ».

Nzh :

Les constructions et installations d'équipements légers dans le respect du milieu naturel strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.

Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

Toute atteinte au milieu humide par une construction ou installation autorisée devra être compensée par la recréation d'une zone humide d'intérêt écologique et hydraulique identique d'une surface au moins équivalente à la superficie consommée de préférence sur la même parcelle ou le secteur d'aménagement et en lien direct avec la zone humide existante relictuelle, le cas échéant.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur, ainsi que la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Dispositions communes

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation autorisée ainsi que toute extension de construction d'habitation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Le réseau est de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel. Un pré traitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, il devra être prévu des aménagements pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux de pluie des parkings de plus de dix places de stationnement seront traitées de manière à limiter les rejets d'hydrocarbures.

Pour Bailly Romainvilliers, il sera prévu un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toute nature par des systèmes simples de traitement.

2) Dispositions spécifiques

Dans le secteur Nzh, tout rejet polluant dans le milieu humide est interdit.

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

Toute construction ou installation autorisée doit être implantée en observant une marge de recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, en secteur Nj, les constructions liées aux jardins familiaux doivent être implantées en observant une marge de recul d'au moins 0,5 m par rapport à l'alignement des voies.

Toute construction ou installation autorisée comprise dans le périmètre du SAGE de l'Yerres et du SAGE des deux Morins devra être implantée en observant une marge de recul d'au moins 6 m de part et d'autre des rives des cours d'eau.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de recul sera au moins égale à 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'adaptation ou la réfection des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Toute construction ou installation autorisée comprise dans le périmètre du SAGE de l'Yerres et des deux Morins devra être implantée en observant une marge de recul d'au moins 6m de part et d'autre des rives des cours d'eau.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuy devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux de terrassement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel; des dépassements ponctuels de cette hauteur pourront être autorisés si des raisons fonctionnelles ou techniques l'imposent.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement, l'extension, la surélévation partielle, le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

La hauteur totale des abris de jardin sera de 3 m en cas de toiture à pente et de 4 m lors de toiture terrasse.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Dispositions communes

Aménagement des abords

Clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Aucune clôture n'est obligatoire. La clôture, quand elle existe sera constituée :

En bordure des voies et des espaces publics :

- Soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non de grillage.
- Soit d'un talus planté ou d'un mur de soutènement surmonté d'une haie vive quand la topographie du site le rend indispensable.

La clôture n'excèdera pas 2 m. La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie (cf. les schémas dans les dispositions générales).

En limite séparative : les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage perméable à la petite faune reposant sur un muret de soubassement n'excédant pas 20 cm.

En cas de pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.(cf les schémas dans les dispositions générales)

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires silos de stockage de matériaux de combustion seront intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrés dans le bâtiment ou bien seront enterrés.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m -devront être insérées dans l'environnement-immédiat: mise en peinture, implantation non visible –ou la moins visible possible – depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux devront être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

L'aspect esthétique des abris de jardin sera étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat.

Ils seront de préférence en bois et de teinte sombre.

2) Dispositions spécifiques

Clôtures

Ng :

Sans excéder 2 mètres, les clôtures situées en limites séparatives seront constituées de grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

Nh :

Sans excéder 2 mètres, les clôtures situées en limites séparatives seront constituées de grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Dispositions communes

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

2) Dispositions spécifiques

NI:

Hébergement hôtelier : il devra être réalisé une place par chambre,

Nzh :

Si le secteur Nzh est ouvert au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1) Dispositions communes

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17)

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Éléments de paysage naturel et espace paysager remarquable identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

La destruction des éléments naturels identifiés et protégés (espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, sujets isolés, etc...) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer de caractère des lieux.

Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

Pour les arbres remarquables isolés identifiés sur le plan de zonage, un espace inconstructible de pleine terre devra être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement.

2) Dispositions spécifiques

Nzh :

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite à proximité immédiate des mares.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

Sans objet.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UR

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Elle concerne les communes de Coupvray, Bailly Romainvilliers et Serris.

La zone UR correspond à l'emprise d'infrastructures autoroutières, routières et ferroviaires.

Sont identifiés sur le plan de zonage les éléments de paysage (bassins de rétention) à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UR-2 sont interdites.

Les cours d'eau et les rus ne peuvent faire l'objet de drainage, remblaiement, comblement ou de dépôts divers.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et travaux de toute nature à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des infrastructures autoroutières, routières, ferroviaires et de l'activité gare ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation en gravitaire dans ledit réseau. Dans le cas contraire, il devra être prévu des aménagements pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En complément, il est recommandé l'utilisation des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

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

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement soit en observant une marge de reculement d'au moins 0,5 mètre de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en observant une marge de reculement d'au moins 0,5 mètre de profondeur par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES SITUEES HORS Z.A.C. (ZONE
D'AMENAGEMENT CONCERTÉ)**

REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone AU est destinée à permettre le développement urbain des territoires situés au cœur du tissu pavillonnaire de Coupvray et dans le prolongement de celui-ci.

Sur cette zone, les constructions sont autorisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. Elle a pour vocation d'accueillir des logements et/ou des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Un secteur AUaCo situé entre le bourg de Coupvray et le secteur des Bonshommes.
- Un secteur AUbCo situé côté Nord de la rue de Lesches à l'entrée Nord-Ouest du bourg.

Le développement de ces secteurs interviendra dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chacun d'eux.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination soumises à autorisation et à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
Le nombre de logement à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- En zone AU, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUaCo n'est autorisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement couvrant au moins 70 % de la superficie du sous-secteur.
- Les constructions soumises à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation à condition que leur surface cumulée n'excède pas 20 m² de surface de plancher par construction principale.

- Les constructions en sous-sol sont autorisées à condition qu'elles puissent être raccordées à un exutoire existant.
- Les équipements et installations permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.
- Les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique à condition :
 - Qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat
 - Qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
 - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation,
 - Qu'elles soient implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle.
 - Qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
 - Qu'elles ne soient pas implantées sur les constructions d'intérêt architectural identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur, permettre la collecte des déchets ménagers.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Tout projet d'aménagement devra permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocedés.

2- Voirie

Une liaison piétonne sera créée entre la rue Trévisse et la ruelle Foiraude.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation en gravitaire dans ledit réseau en complément d'une éventuelle gestion des eaux pluviales à la parcelle.

En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau public.

Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4- Eclairage public

Toutes les voies publiques qui seront rétrocedées devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques.

Dans le secteur AUaCo, les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 m minimum mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques.

Dans le secteur AUbCo, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance minimum de 2 m des voies publiques ou des emprises publiques, existantes ou à créer. Tout dépassement sur le domaine public est limité à 0,60 m et doit être situé à une hauteur minimum de 6 m.

Néanmoins, localement, les constructions doivent respecter un recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement de la RD 45A, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville Nord-Ouest ».

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture les éléments de modénature, les balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

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

- aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation, ces annexes doivent être implantées à l'arrière de la construction principale avec un retrait de 1 m minimum.
- aux piscines : elles doivent respecter un retrait de 3 m minimum calculé à partir du bord du bassin hors margelle.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
Dans le secteur AUaCo les constructions seront implantées en retrait des limites bordant la zone.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres.

En cas de recul, cette marge peut être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Dans le cas d'une opération groupée, les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux et les balcons.

Pour les piscines : retrait de 3 m minimum calculé à partir du bord du bassin hors margelle.

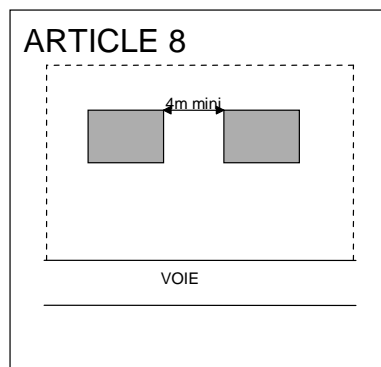
Pour les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : le recul sera de 1 mètre minimum.

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

Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteurs AUaCo et AUbCo.

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Dans le secteur AUaCo.

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4,00 m si l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des ouvertures.

- la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8,00 m si les deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures.
- la demi-hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire (façades et pignons aveugles).

Les hauteurs sont mesurées de la façon suivante :

- pour les façades et pignons comprenant des ouvertures, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit ou à défaut à la sous-face du linteau de l'ouverture la plus élevée.
- pour les façades et les pignons ne comprenant pas d'ouverture, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit, à l'acrotère de la façade ou à la plus élevée de ces deux côtés.

Dans le secteur AUbCo.

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 4,00 m si l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des ouvertures.
- 8,00 m si les deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures.
- 2,50 m dans le cas contraire (façades et pignons aveugles).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature ne doit pas excéder 30 % pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m² et 24 % pour les terrains dont la superficie est supérieure à 400 m².

Dans le secteur AUaCo, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface des terrains.

Dans le secteur AUbCo, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface des terrains.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol est calculée par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de modénature, les balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

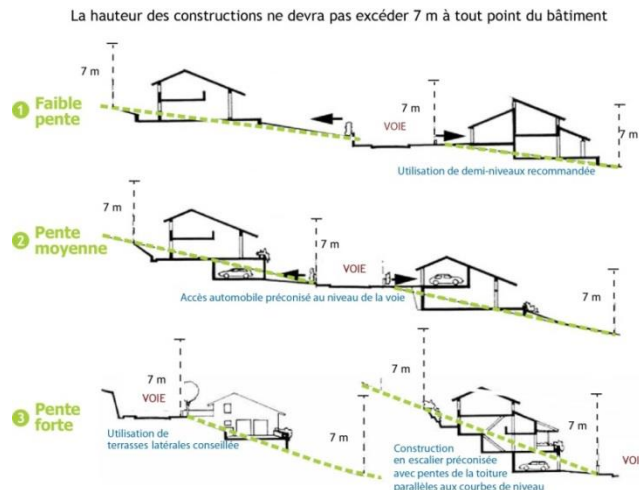
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone AU :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux (excepté en secteur AUbCo) jusqu'à l'égout du toit, l'acrotère, le faîtage, suivant dispositions ci-dessous ; dans tous les cas, les ouvrages techniques, cheminées, remontées d'acrotères permettant de masquer les gardes corps et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans toute la zone AU excepté les secteurs AUaCo et AUbCo

La hauteur en tout point du bâtiment ne devra pas excéder 7 mètres et deux niveaux (R+combles aménageables). La hauteur des remblais par rapport au sol naturel avant travaux ne devra pas excéder 1,5 m.



Les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation seront exclusivement construites en rez-de-chaussée.

Dans le secteur AUaCo.

La hauteur des constructions sera de R+1 et ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres au sommet de l'acrotère.

En cas de terrain en pente, la hauteur (égout ou acrotère) sera mesurée au droit de la construction située au point le plus haut :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement.
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement des voies.

Dans tous les cas de terrains en pente dans le secteur AUaCo, aucun point de la construction (égout ou acrotère) ne devra excéder R+1 et de plus de 3 m la hauteur maximale autorisée.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au niveau le plus haut du terrain après les éventuels travaux réalisés au titre de l'aménagement au droit de la construction, ne doit pas excéder 0,50 m. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction avant travaux.

Les annexes visées ci-dessus ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture. En l'absence de toiture, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère.

Dans le secteur AUbCo, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres, mesurée à partir du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit (R+1+combles aménageables) ou jusqu'au sommet de l'acrotère (R+1), sauf dans les parties incluses dans le « Plan des hauteurs maximales des constructions » où celui-ci s'appliquera.

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

- aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation partielle, le changement de destination des constructions existantes sur une même unité foncière dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect extérieur de la construction

Un schéma de coloration est joint en annexe.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses... pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toiture et couverture

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

Hormis en secteur AUbCo

La construction comportera une toiture à deux versants minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°. Des éléments de toitures terrasses végétalisées pourront être intégrés sur une surface totale de 20 m² au maximum.

Les toitures seront recouvertes de petites tuiles plates (60 à 75 au m²) ou en matériaux d'aspect analogue. Les teintes seront conformes au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

En secteur AUbCo

Dans le cas de toitures à pente, celles-ci seront à deux versants avec une pente comprise entre 35° et 45°. Pour les bâtiments ou partie de bâtiment repérés comme « Poterne » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville nord-ouest », les toitures comporteront au moins deux versants et seront constituées préférentiellement de petites tuiles plates (60 à 75 au m²).

Pour l'ensemble de la zone

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation pourront être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier, bois). Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les gardes corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Pour les terrasses inaccessibles, les garde-corps seront composés :

- soit d'éléments pleins toute hauteur du même matériau que la façade,
- soit d'éléments pleins surmontés d'éléments en serrurerie, lesquels éléments de serrurerie ne devront pas être situés à plus de 30 cm au-dessus des éléments pleins formant l'essentiel du garde-corps.

Les gardes corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits, soit au moyen d'un enduit plâtre et/ou chaux traditionnel soit au moyen d'un enduit monocouche du commerce.

Les enduits seront réalisés conformément au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

2- Aménagement des abords des constructions

Les 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 existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés.

La clôture n'excèdera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel sauf en secteur AUbCo où la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres par rapport au terrain fini après travaux et sera constituée :

- soit d'un mur plein recouvert d'un enduit à pierres vues ou couvrant dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique vertical, doublé ou non d'une haie végétale.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

Spécifiquement, le long de la route de Lesches (RD45a), depuis l'entrée de ville jusqu'au carrefour d'accès à l'opération du secteur AUbCo, les murs de clôture ou de soubassement seront constitués d'un mur à parement maçonné d'une hauteur minimum de 2 m, surmonté ou non d'un barreaudage, recouvert d'un enduit à pierres vues ou couvrant.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée. La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. les schémas intégrés dans les dispositions générales).

3-Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

Ils seront insérés dans l'environnement :

- Ils devront être implantés uniquement sur les constructions.
- Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée.
- En toiture, les panneaux seront intégrés suivant les règles de l'art, dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel.
- La création de fenêtres de toit pourra permettre d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

4-Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, silos de stockage de matériaux de combustion intégrés dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrés dans le bâtiment ou bien seront enterrés.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible -ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des installations associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation et les moteurs et les pompes des piscines devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Les coffrets des concessionnaires de réseaux devront être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe 2, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5% du nombre total des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3.30m.

Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2 - Normes

Constructions à destination d'habitat

- Il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement lors construction de logements sociaux.
- Pour les résidences personnes âgées visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il devra être réalisé 0,40 place par logement.
- Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme il sera exigé 0,33 place par logement.
- Hormis dans le secteur AUbCo, pour les constructions à destination d'habitat autres que celles visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :
 - Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.
 - Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.
- En secteur AUbCo, pour les constructions à destination d'habitat autres que celles visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il est défini par opération un ratio : $R0 = \text{Surface de plancher totale habitation} / \text{nombre de logements}$. Le nombre de places de stationnement est défini comme suit en fonction du ratio :

$R0 \leq 37$	0.33 place minimum par logement. 80% minimum des places seront couvertes.
$37 < R0 \leq 57$	1.2 places minimum par logement dont une couverte.
$57 < R0 \leq 87$	1.5 places minimum par logement dont une couverte.

87 < R0 ≤ 170	2 places minimum par logement dont une couverte.
R0 > 170	3 places minimum par logement dont deux couvertes.

Places commandées

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements et dans la limite de 5 % du nombre total des places non commandées. Il pourra être autorisé un nombre de places commandées supérieur à 5 %. Toutefois les places commandées supplémentaires réalisées ne seront pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

En secteur AUaCo, dans toute opération supérieure à 10 logements, il devra en plus des normes affectées aux logements, être réalisé 30% des places normatives, avec un minimum de 2 places, qui devront être affectées au stationnement des visiteurs à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 200 m).

Constructions à destination de bureaux

Il sera créé 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination artisanale

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination commerciale

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher à destination commerciale.

Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante par emplacement de stationnement, dégagement compris.

Le nombre de places doit répondre aux besoins-générés 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.

3 – locaux vélos sur l'emprise du lot

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements, un local réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- Le local nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.
- Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

Normes

- Pour les constructions à destination d'habitat d'au moins 2 logements, il sera réalisé :
 - un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales.
 - deux emplacements de 1,5 m² chacun par logement à partir de 3 pièces principales.
- Pour les résidences personnes âgées, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 20 employés avec un minimum de 8 m².
- Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé 0,5 m² par logement.

- Pour les commerces, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², il devra être réalisé un local vélo pour les employés de 8 m minimum². Il sera réalisé 8 m² supplémentaires par tranche(s) entière(s) supplémentaire(s) de 500 m².
- Pour les bureaux, l'artisanat, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 8m².
- Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement accueillant un service public : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des agents du service public et à 15 % de l'effectif total des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.

4 - Espace vélos pour les visiteurs :

Principes

L'espace de stationnement devra être équipé d'arceaux permettant une double attache du vélo.

L'usage doit être strictement limité au stationnement des vélos.

Normes

- Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : 1,5 m² par tranche de 500 m².
- Bureaux, artisanat : 5 m² pour les premiers m², plus 1,5 m² par tranche de 500 m² supplémentaires.
- Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 5 arceaux par équipement à moins de 200 mètres de l'entrée.

5- Locaux réservés aux poussettes :

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de deux logements, sauf pour les résidences de personnes âgées et résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour en faciliter l'usage.

6- Dispositions communes vélos – poussettes :

Les locaux vélos et poussettes devront être situés préférentiellement en RDC et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe maximale de 12%.

En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe d'accès devra être sécurisée.

Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.

L'usage des locaux vélos et poussettes sont strictement limités au stationnement des vélos et poussettes.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Pour les opérations d'aménagement, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

En secteur AUaCo :

- . La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.
- . Les espaces libres représenteront au minimum 20 % d'espaces verts dont la moitié sera en pleine terre.

En secteur AUbCo, les espaces libres représenteront au minimum 10 % d'espaces verts dont la moitié sera en pleine terre.

La réalisation d'un pourcentage supérieur d'espaces verts ne nécessite pas un pourcentage supérieur d'espace en pleine terre.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.
Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17).

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte 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.
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- orienter les bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Toutes les constructions devront respecter la Règlementation environnementale et/ou thermique en vigueur.

A l'exception du secteur AUbCo :

Toutes les constructions neuves à destination de logements devront respecter lors du dépôt du permis de construire la RE 2020.

En secteur AUbCo :

Toutes les constructions neuves à destination de logements devront respecter lors du dépôt du permis de construire l'ensemble des paramètres suivants :

- Un besoin de chauffage inférieur à 15 kWh d'énergie utile par m² par an.
- Une consommation totale en énergie primaire (tous usages, électroménager inclus) inférieur à 120 kWh par m² par an.
- Une perméabilité à l'air du bâtiment de $n_{50} \leq 0.60$ vol/h.
- Une fréquence de surchauffe intérieure ($> 25^\circ$) inférieur à 10% des heures de l'année.

Les extensions des constructions existantes à destination d'habitat devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques.

Les opérations de réhabilitation des constructions à destination d'habitat devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques spécifique pour les réhabilitations.

Hormis en secteur AUbCo :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

En secteur AUbCo :

Pour les déchets ménagers, des points d'apports volontaires devront être réalisés par la commune sur le domaine public.

Pour les constructions à destination de logements uniquement : un local et/ou une aire de stockage spécifique pour **les déchets encombrants ménagers** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone concerne des anciens corps de ferme et leurs franges constituées de parcelles très peu ou non construites. Elle concerne les communes de Bailly Romainvilliers et de Magny-le-Hongre.

Le devenir de ces ensembles fonciers insuffisamment équipés aujourd'hui, représente un enjeu important pour le développement du Val d'Europe et la structuration de ses centres anciens. Une évolution de leur usage actuel n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement.

Le développement ou l'évolution de cette zone dans le cadre d'une opération d'ensemble dont la vocation principale sera la réalisation d'équipements collectifs ne sera possible qu'après évolution du PLUI conformément aux procédures en vigueur dans le code de l'urbanisme.

Dans l'attente de cette opération d'ensemble, le règlement vise à maintenir l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère villageois de la zone (dites « constructions d'intérêt architectural » dans la suite du règlement).

A cet effet :

- Des prescriptions particulières d'aspect extérieur sont applicables aux « constructions d'intérêt architectural » repérées dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et sur les documents graphiques du PLUI
- Des éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le secteur IAUBR,
- Le secteur IAUMH.

Les dispositions ci-après définissent des règles communes complétées, selon les articles, par des règles spécifiques.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction quelle que soit sa destination autre que celle mentionnée à l'article 2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et stockage de déchets ménagers, résidus urbains et de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles.
- Les pylônes.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dispositions communes

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation future de la zone.

Les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique à condition :

- Qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.
- Qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
- Que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation.
- Qu'elles soient implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle.
- Qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
- Qu'elles ne soient pas implantées sur les constructions d'intérêt architectural identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

2) Dispositions spécifiques

Secteur IAUBR :

Les aménagements des constructions existantes à condition qu'ils ne compromettent pas l'avenir de la zone.

Secteur IAUMH :

Les constructions à destination agricole ou forestière à condition qu'elles ne compromettent pas l'avenir de la zone.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur, la collecte des déchets ménagers.

Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le domaine public.

Tout projet d'aménagement devra permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocedés.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, il devra être prévu des aménagements pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

En IAUBR, il sera prévu un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toute nature par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau public.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Eclairage public

Toutes les voies qui seront rétrocedées devront comporter un dispositif d'éclairage compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement soit en observant une marge de reculement d'au moins 0,5 m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en observant une marge de reculement d'au moins 0,50 mètre de profondeur par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une opération groupée, les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et des extensions ne devra pas dépasser celle des constructions existantes.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Dispositions communes

Aspect extérieur de la construction

Le schéma de coloration joint en annexe du PLUI devra être respecté.

Toiture et couverture

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

La réalisation de toitures terrasses est ponctuellement autorisée.

Les garde-corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Les garde-corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Clôture :

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. les schémas dans les dispositions générales).

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques) :

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils devront être implantés uniquement sur les constructions (façade, toiture).
- Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée.
- En toiture, les panneaux seront intégrés suivant les règles de l'art dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel.
- La création de fenêtres de toit pourra permettre l'installation des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.
- La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie totale de la toiture.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, silos de stockage de matériaux de combustion intégrés dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrés dans le bâtiment ou bien seront enterrés.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des installations associées sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation et les moteurs et les pompes des piscines devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres devront être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

2) Dispositions spécifiques :

Secteur IAUBR :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages.

- **Les constructions d'intérêt architectural identifiées dans le cadre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme**

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur (la forme, l'aspect des matériaux, les couleurs et les clôtures) des constructions d'intérêt architectural identifiées dans le cadre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions à destination d'habitation ou d'activités de ces constructions d'intérêt architectural peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques existantes.

Toiture et couverture

Les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux ; les pentes de ces toitures ne devront pas dépasser 45°.

Les pentes et importance du débord seront à l'identique de l'existant ou restituent l'esprit architectural d'origine de la construction. Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés seront de la tuile plate en terre cuite ou petit moule de ton vieilli (65/80 au m²).

Façade – Ouvertures

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion au moins égale à H (hauteur) = 1,3 x L (largeur) ; des dispositions différentes pourront être admises pour des portes cochères et portails de grande dimension (en rez de chaussée uniquement).

Façade – Parements extérieurs

Les enduits respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI. D'autres types de parement pourront être autorisés si le projet architectural le justifie et dans le respect du caractère de la construction.

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

Les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements lissés de teinte claire.

Les menuiseries de portes, fenêtres et volets seront peintes, jamais vernies.

Les volets apparents plastiques ou métalliques sont proscrits. Les volets roulants peuvent être autorisés en façade arrière.

Clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
Les portails et portillons qui ne s'ouvriront pas sur l'espace public.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés.

En bordure des voies et espaces publics :

- les murs pleins en maçonnerie traditionnelle en pierre meulière ou moellons rejointés ou à pierres vues seront maintenus et réhabilités à l'identique. Leur couronnement sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres. Cependant en cas de prolongation ou de réfection d'un mur existant la hauteur initiale supérieure à 2 mètres peut être maintenue.
- Les clôtures nouvelles seront constituées soit de haies d'espèces locales, soit de murs pleins en maçonnerie traditionnelle en pierre meulière ou moellons rejointés soit d'un mur bahut ou d'un muret (dont la hauteur devra être comprise entre 0.40 et 0.80 m), en pierre meulière ou moellons rejointés ou à pierres vues, surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre. Leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

En limite séparative, sans excéder 2 mètres de hauteur :

- les murs seront soit en pierre apparente soit enduits sur les deux faces.
- les clôtures seront en grillage doublé ou non de haies ou bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.
- les haies d'espèces locales.

- **Les autres constructions existantes.**

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

La construction comportera une toiture à pentes ne pouvant excéder 45°.

La réalisation de toiture en terrasse est ponctuellement autorisée et non visible de l'espace public.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture. Les châssis de toit devront être encastrés dans le pan de toiture.

Les toitures à pente seront recouvertes de tuile vieillie, à l'exception des vérandas.

Pour les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation, l'inclinaison de la pente n'est pas définie, toutefois, une inclinaison minimale devra être prévue afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal.

Façade – Ouvertures

Les percements des façades visibles de l'espace public seront obtenus par des baies plus hautes que larges, dans une proportion au moins égale à H (hauteur) = $1,3 \times L$ (largeur), excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à usage commercial.

Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc....).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les enduits et peinture seront réalisés conformément au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Clôtures

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

Les portails et portillons ne s'ouvriront pas sur l'espace public.

Elles sont exclusivement constituées de matériaux cités ci-dessous.

En bordure des voies, ou des espaces publics :

- Hauteur inférieure à 1.5 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
 - haies d'espèces locales.
 - mur constitué de pierre (dont le couronnement sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles).
 - bahut ou un muret (dont la hauteur devra être comprise entre 0.40 et 0.80 m) soit en pierre soit enduit sur les deux faces et surmonté d'une grille de couleur sombre.
 - murs pleins en maçonnerie traditionnelle en pierre meulière ou moellons rejointés ou à pierres vues qui seront maintenus et réhabilités à l'identique. Leur couronnement sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles plate.

Cependant en cas de prolongation ou de réfection d'un mur en pierre ou moellons ou à pierres vues existant la hauteur initiale supérieure à 2 mètres peut être maintenue.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit de haies d'espèces locales, soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales, ou d'un bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

Secteur IAUMH :

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

Lorsque la construction comportera une toiture à versants, les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

Façades-Parements extérieurs –Percements

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Hormis pour les fenêtres de toit, les coffrets des volets roulants pour les autres fenêtres devront être situés à l'intérieur de la construction.

Aménagement des abords des constructions :

Les clôtures

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

Les portails et portillons ne s'ouvriront pas sur l'espace public.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés.

Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux.

En bordure des voies ou des espaces publics :

- Hauteur inférieure ou égale à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
 - Haies d'espèces locales.
 - Mur bahut ou muret enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur de 0.80m soit en pierre soit enduit sur les deux faces et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage.
 - Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1m50 et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales. ou bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.
- Haies d'espèces locales, Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17)

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte 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.
- Favoriser des dispositifs de récupération de l'eau de pluie (arrosage, WC..).
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Privilégier une orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Toutes les constructions devront respecter la Règlementation environnementale et/ou thermique en vigueur.

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le territoire du Val d'Europe comprend des zones 2AU. Elles sont actuellement non équipées.

Rédaction proposée dans la mise en compatibilité

La zone 2AU se décompose en quatre secteurs :

- **2AUa** : affecté à une vocation mixte d'habitat, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, activités.
- **2AUb** : affecté à une vocation dominante d'activités touristiques et activités liées. Il peut accueillir de l'activité industrielle ayant pour vocation la production d'énergie renouvelable sur Bailly Romainvilliers au sud de l'autoroute A4.
- **2AUc** : affecté à une vocation principale d'équipement touristique et/ ou de loisirs. Il peut accueillir de l'activité industrielle ayant pour vocation la production d'énergie renouvelable sur Bailly Romainvilliers au sud de l'autoroute A4.
- **2AUe** : affecté à une vocation dominante d'activités. Son développement interviendra dans le cadre de la ZAC de la Dhuis .Il accueille une plateforme de valorisation de biomasse.

Les secteurs 2AUb et 2AUc, comprennent des mares identifiées en secteur Nzh sur les documents graphiques pièce N°6.)

Le secteur 2AUa, comprend notamment, conformément à l'étude zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement :

- Une enveloppe de zone humide avérée à ouvrir à l'urbanisation qui devra faire l'objet d'un diagnostic plus fin avant la réalisation des projets d'aménagement autorisés et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et du code de l'environnement.
- Une zone adjacente à une zone humide avérée à inventorier plus finement dans le cadre des projets d'aménagement autorisés et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et du code de l'environnement.

Le secteur 2AUe, comprend notamment, conformément à l'étude zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement :

- Une enveloppe de zone humide avérée à ouvrir à l'urbanisation qui devra faire l'objet d'un diagnostic plus fin avant la réalisation des projets d'aménagement autorisés et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et du code de l'environnement.
- Des mares identifiées en secteur Nzh (voir zone N) sur le document graphique (pièce N°6)
- Une zone N qui correspond au passage de l'acqueduc de la Dhuis.

Le secteur 2AUb est situé en limite de la lisière du Parc aux Bœufs qui doit être protégée.

Les futures demandes d'autorisation d'occupation du sol devront être compatibles, selon les secteurs, avec les OAP Aménagement, Habitat, Environnement, transports, Déplacements et commerce.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

Les cours d'eau et les rus ne peuvent faire l'objet de drainage, remblaiement, comblement ou de dépôts divers.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.

- Sont autorisées en secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUe les constructions soumises à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que ces constructions ou installations soient régulièrement soumises à déclaration ou enregistrement ou à autorisation.
 - qu'il s'agisse dans le secteur 2AUa, de constructions et/ou installations nécessaires au projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) Esbly-Val d'Europe.
 - qu'il s'agisse, dans les secteurs 2AUb, et 2AUc, de constructions et installations industrielles ayant pour vocation la production d'énergie renouvelable.
 - qu'il s'agisse dans le secteur 2AUe, de constructions et/ou installations nécessaires (création ou extension) à l'activité existante de valorisation de la biomasse.
 - que ces constructions et installations 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Dans le cas des exhaussements nécessaires à l'activité agricole, ceux-ci ne sont admis que s'ils sont réalisés au moyen de matériaux inertes constitués uniquement de terres arables ou végétales, de roches ou de matériaux sédimentaires naturels locaux.
- Sont autorisés les équipements d'infrastructure routière ou de superstructure routière nécessaires à la desserte de Villages Nature et à la jonction entre l'autoroute et la RN 36.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre l'enlèvement des ordures ménagères.

Tout projet d'aménagement devra permettre des accès piétons, cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces destinés à être rétrocedés.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tout rejet polluant est interdit dans les zones humides (mares) identifiées au secteur Nzh sur les documents graphiques (pièce N°6).

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

Pour Bailly Romainvilliers, il sera prévu un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toute nature par des systèmes simples de traitement.

Eclairage public

Toutes les voies publiques à rétroceder devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

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

En limite du bois du Parc aux Bœufs toute nouvelle urbanisation ne pourra être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m de sa lisière.

En dehors des espaces urbanisés, toute construction sur les terrains situés dans une bande de 75m située de part et d'autre de l'axe du RD 406 est interdite conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Par rapport aux autres voies, les constructions autorisées observeront un recul minimum de 0.50 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation autorisée comprise dans le périmètre du SAGE de l'Yerres devra être implantée en observant une marge de recul d'au moins 6 m de part et d'autre des rives des cours d'eau.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuyes devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite du bois du Parc aux Bœufs toute nouvelle urbanisation ne pourra être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m de sa lisière.

Toute construction ou installation autorisée comprise dans le périmètre du SAGE de l'Yerres devra être implantée en observant une marge de recul d'au moins 6m de part et d'autre des rives des cours d'eau.

Les constructions autorisées seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait à une distance au moins égale à 0,50 m.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuyes devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les garde-corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Les gardes corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. schémas dans les dispositions générales).

Les moteurs de climatisation et les moteurs et pompes des piscines devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17)

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite à proximité des mares.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte 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.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- 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

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et à la fibre optique.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol devront être compatibles avec :

- L'orientation d'aménagement et de programmation « Aménagement ».
- L'orientation d'aménagement et de programmation « Environnement ».

La zone A comprend notamment :

- Un corridor écologique à protéger au sud des Vignes rouges (cf. la carte de la Trame verte et bleue de l'OAP Environnement).
- conformément à l'étude zones humides intégrées dans le rapport de présentation et dans l'OAP Environnement :
 - des enveloppes de zones humides avérées à protéger identifiées en secteur Azh sur les documents graphiques (pièce N°6).
 - des zones potentiellement humides qui devront faire l'objet d'un diagnostic avant la réalisation des projets d'aménagement autorisés et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et aux dispositions du code de l'environnement.
 - un fossé au Sud Est des Vignes rouges identifié comme autre zone humide en secteur Azh.
- La lisière de la forêt domaniale de Grains qui devra être préservée.

Les dispositions ci-après définissent des règles communes complétées, selon les articles ,par des règles spécifiques.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dispositions communes

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

Les cours d'eau et les rus ne peuvent faire l'objet de drainage, remblaiement, comblement ou de dépôts divers.

2) Dispositions spécifiques

Dans le secteur Azh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, en son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont spécifiquement interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers.
- L'imperméabilisation des sols.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dispositions communes

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif et intercommunal, qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Ces installations et constructions ne pourront être autorisées qu'à titre exceptionnel pour un équipement de niveau intercommunal, en l'absence de nuisance de l'activité agricole et de remise en cause de sa pérennité
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone. Dans le cas des exhaussements nécessaires à l'activité agricole, ceux-ci ne seront admis que s'ils sont réalisés aux moyens de matériaux inertes constitués uniquement de terres arables ou végétales, de roches ou de matériaux sédimentaires naturels locaux.
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à une habitation par exploitation et implantée à moins de 50 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire. Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques) ne devront être implantés uniquement sur les constructions.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI pour les constructions dont la surface de plancher initiale est inférieure à 60 m² puis dans la limite de 30 % pour la surface de plancher supplémentaire.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage à condition que ce changement ne compromette pas l'activité agricole.
- Les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique à condition :
 - Qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.
 - Qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
 - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation.
 - Qu'elles soient implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle.
 - Qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
 - Qu'elles ne soient pas implantées sur les constructions d'intérêt architectural identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

2) Dispositions spécifiques

Dans le secteur Azh:

Toute atteinte au milieu humide par une construction ou installation autorisée devra être compensée par la création d'une zone humide d'intérêt écologique et hydraulique identique d'une surface au moins équivalente à la superficie consommée de préférence sur la même parcelle ou le secteur d'aménagement et en lien direct avec la zone humide existante relictuelle, le cas échéant.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Dispositions communes

a) Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Les caractéristiques des systèmes de traitement à mettre en œuvre devront être définies par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières prétraitement dans le réseau collectif pourra être soumis à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel. Un pré-traitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

b) Dispositions spécifiques

En secteur Azh, tout rejet polluant dans le milieu humide est interdit.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

1) Dispositions communes

Toute construction autorisée doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport l'alignement ne soit pas diminuée.

2) Dispositions spécifiques

En limite de la forêt domaniale de Grains toute nouvelle construction ne pourra être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m de sa lisière.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dispositions communes

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux autres annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces annexes, en cas de recul celui-ci est de 1 mètre minimum.
- à l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

2) Dispositions spécifiques

En limite de la forêt domaniale de Grains toute nouvelle construction ne pourra être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m de sa lisière.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel.

Les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation seront exclusivement construites en rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 16 mètres par rapport au sol naturel avant travaux.

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

- aux constructions à destination d'équipements collectifs.
- à l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes sur une même unité foncière dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► Toutes constructions :

Une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions nouvelles ou des extensions au cadre naturel et bâti environnant.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis, répertoriés par le PLU comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

► Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5- III 2° du code de l'urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

Cependant :

- la démolition d'annexes pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- la construction d'annexes pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

1. Toiture

► Toutes constructions :

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

Les constructions comporteront obligatoirement une toiture à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

Dans le cas d'ouverture en lucarnes, celles-ci devront être de type "à bâtière" (2 pans de toiture, jouées et fronton droit), à "capucine" (3 pans de toiture et jouées droites), ou rampante (1 pan de toiture et jouées droites) à l'exclusion impérative du type "chien assis" (3 pans de toiture et jouées obliques).

Les garde-corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Les gardes corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils devront être implantés uniquement sur les constructions.
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée.
- En toiture, les panneaux seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- La création de fenêtres de toit pourra permettre d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

► En outre pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5- III 2° du code de l'urbanisme :

Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes de tuile plate petit moule (65/80 au m²) de ton vieilli.

Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

2. Façades - Parements extérieurs – Percements

► Toutes constructions :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Elles respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole des bardages peuvent être utilisés sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes de couleur sombre.

► En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5- III 2° du code de l'urbanisme :

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges) ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

Les enduits seront de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocrée ou rosée, en relation avec la coloration des sables locaux, mais toujours en respectant les compositions et finitions originelles. Leurs couleurs respecteront le « schéma de coloration ».

Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.

Le jointolement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques) sont interdits.

La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable) pourra être exigée.

Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (gris, ocre clair, beige) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (brun, bleu, vert foncé, rouge sang de bœuf) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur. Ces couleurs et leur harmonisation seront conformes au « schéma de coloration ».

Les volets apparents plastiques ou métalliques sont interdits.

Les coffrets EDF-GDF seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein. Ces boiseries seront peintes suivant les prescriptions ci-dessus.

3. Clôtures

Les clôtures existantes seront conservées ou reconstruites à l'identique (matériaux et couleurs).

Cependant les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes pourront être remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessous.

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.
- soit de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

4. Dispositions diverses

Les dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutes les dispositions mentionnées dans les trois paragraphes précédents pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, silos de stockage de matériaux de combustion seront—Intégrés dans des locaux fermés indépendants de la construction principale, ou intégré au bâtiment ou bien enterré.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible -ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des installations associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation et les moteurs et les pompes des piscines devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux devront être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Si le secteur Azh est ouvert au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17)

Les espèces invasives sont interdites.

En secteur Azh :

- toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite à proximité immédiate des mares.
- il est interdit de planter des haies mono-spécifiques,
- il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles,
- il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°24.17).

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte 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.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- 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.

Toutes les constructions devront respecter la Règlementation environnementale et/ou thermique en vigueur.

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond :

- principalement aux centres anciens du Val d'Europe à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'équipements collectifs.
 - à un espace de développement en prolongement du tissu urbain recherchant des qualités similaires de centralité autour d'une forte polarité d'équipements et en visant la mixité des fonctions (habitat, commerces, services,...).
- aux centres anciens du Val d'Europe. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'équipements collectifs.

Cette zone est caractérisée par un tissu urbain, souvent mitoyen. Elle présente une densité forte et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des voies.

Le règlement vise à maintenir pour les centres anciens l'aspect traditionnel et rural des bourgs anciens, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions.

La zone UA comprend cinq secteurs UACh, UABR, UACo, UAMH et UASe et trois sous-secteurs :

- **UAaCh** : il correspond au secteur du renouvellement urbain du centre bourg de Chessy.
- **UAaCo** : il correspond au secteur à plan de masse relatif à la restructuration et à la valorisation de l'îlot Saint-Pierre.
Ce sous-secteur est situé à l'Est du centre bourg, en limite avec la zone N qui accueille la maison des « Tamaris » et son parc, et qui est desservi par les rues St Pierre et St Denis. Le règlement vise à permettre ainsi la réalisation d'un ensemble immobilier constitué de logements collectifs et individuels et de commerces.
- **UApCo** : situé côté Sud de la rue de Lesches à l'entrée Nord-Ouest du bourg de Coupvray, son développement interviendra dans le cadre d'une opération d'ensemble, intégrant notamment la réalisation d'un port de plaisance, de logements collectifs, de commerces et de services.

Le secteur UACo comprend notamment des éléments bâtis (édifices remarquables du point de vue architectural, historique ou urbain, édifices intéressants, murs de clôtures à conserver) des éléments de paysage et cœurs d'îlot à préserver identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme

Les dispositions ci-après définissent des règles communes complétées selon les articles par des règles spécifiques

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dispositions communes

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination de l'industrie.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions soumises à autorisation et à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les dépôts et aires de stockage de déchets ménagers, résidus urbains de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles.
- Les pylônes.
- Les cours d'eau et les rus ne peuvent faire l'objet de drainage, remblaiement, comblement ou de dépôts divers.

2) Dispositions spécifiques.

UACH

Les changements de destination des rez de chaussée commerciaux, artisanaux, services et bureaux accueillant du public, le long des linéaires commerciaux identifiés au plan n° 6-L. Néanmoins, les changements de destination entre ces destinations sont autorisés.

UASe

Les changements de destinations des rez de chaussée commerciaux, artisanaux, services et bureaux accueillant du public, le long des linéaires commerciaux identifiés au plan n° 6-L. Néanmoins, les changements de destination entre ces destinations sont autorisés.

Dans le périmètre de la servitude de projet définie sur les documents graphiques au titre de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme, toutes les constructions et installations d'une emprise au sol supérieure à 15 m² sont interdites.

UACo

Dans la zone humide identifiée sur les documents graphiques pièce n°6 (mare) les dispositions spécifiques au secteur NZh s'appliquent (voir règlement de la zone N).

Les constructions à l'intérieur des cœurs d'îlots protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dispositions communes

Les constructions soumises à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement 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.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique à condition :

- Qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat
- Qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
- Que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation,
- Qu'elles soient implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle.
- Qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
- Qu'elles ne soient pas implantées sur les constructions d'intérêt architectural identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles comportent les services afférents à cette destination et qu'elles comportent un minimum de 20 chambres.

2) Dispositions spécifiques

UABR

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les constructions à destination commerciale à condition que les surfaces de plancher des commerces soient limitées à 80m².
- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'habitat et commerces sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent ou n'aggravent pas de nuisances ou de pollution pour les constructions riveraines et qu'elles n'excèdent pas 20 % de la surface de plancher existante.
- Les extensions des logements individuels à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
 - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
 - 80 m² lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².
 - Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage)
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.

UACH

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante destinée à l'artisanat, au commerce, aux bureaux à condition qu'elle n'excède pas 400 m² de surface de plancher. Cette règle s'applique aux changements de destination des constructions existantes.
- Les annexes isolées à la construction principale à condition qu'elles n'excèdent pas 25 m², si elles sont implantées dans la bande des 25 mètres depuis l'espace de desserte, et 12 m², si elles sont implantées au-delà de la bande des 25 mètres.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation de la construction et à l'aménagement de ses abords immédiats.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5- III -2° du Code de l'Urbanisme :

- Tout aménagement ou extension des constructions protégées et repérées aux documents graphiques du règlement à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse d'impératifs de sécurité.

Dispositions spécifiques applicables à l'ensemble bâti du bourg repéré au document graphique du règlement et protégé au titre de l'article L.123-1-5- III -2° du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction nouvelle ou démolition/reconstruction d'une construction existante à condition de respecter l'identité et le caractère de l'ensemble bâti protégé.
- Tout aménagement, extension ou transformation d'une construction existante à condition de respecter l'identité et le caractère de l'ensemble bâti protégé.

Disposition spécifique applicable aux murs repérés au document graphique du règlement et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Toute démolition partielle d'un mur en pierre de pays ou à pierre vue protégé à condition qu'il s'agisse de créer une ouverture pour un portail n'excédant pas 3,5 m de large.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5- III -2° du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.
- L'aménagement des accès.
- Les piscines de plein air.

Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

UACo

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
- En sous-secteur UApCo, le minimum de 25 % de logements sociaux sera apprécié globalement à l'échelle de l'opération d'ensemble dans le sous-secteur, comme indiqué dans les OAP de l'« Entrée de ville nord-ouest », en nombre cumulé des logements autorisés par les permis de construire.

Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

UAMH

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
- Les changements de destination, générant ou non l'extension de bâtiments existants, pour une destination artisanale, commerciale, de bureaux, à condition :
 - Qu'après travaux les constructions à destination artisanale et/ou commerciale ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher.
 - Qu'après travaux, les constructions à destination de bureaux ne dépassent pas 40 % de la surface de plancher, le reste étant affecté à l'habitat.
- Les extensions à rez-de-chaussée à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
 - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
 - 80 m² lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².

Les autres types d'extension (par exemple surélévation) sont autorisés dans le respect des dispositions règlementaires du PLUI en vigueur.

- Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage).

Pour les opérations groupées, les extensions et annexes devront :

- Se conformer aux conditions d'extensions énumérées ci-dessus.
- Se conformer pour leur aspect architectural et leur implantation, lorsqu'ils existent, aux plans des « extensions et annexes » annexés au cahier des charges de l'opération et figurant dans le permis initial de l'opération.

Toutefois, un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées pour les différentes catégories d'extensions et annexes.

UASe

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
- Les extensions des surfaces habitables liées aux logements individuels ainsi que les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, chaufferie, abris de jardin, etc.) dans la limite totale de 30 m² par logement, et qu'elles soient conformes, lorsqu'il existe, au plan « d'extension et annexes » figurant au permis de construire du bâtiment initial . Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte la surface de plancher autorisée ci-dessus.
- Les constructions nouvelles ainsi que les changements de destination des constructions existantes, destinés à l'artisanat, au commerce, aux bureaux à condition qu'ils n'excèdent pas 400 m² de surface de plancher.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions communes

Accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur, ainsi que l'enlèvement des déchets ménagers.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire de la voirie sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le domaine public.

Tout projet d'aménagement devra permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocedés.

Voirie :

Il n'est pas fixé de règle commune.

2) Dispositions spécifiques

UABR

Accès

Sur demande motivée, un second accès peut être autorisé.

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

UACH

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexe, qui, à la date d'approbation du PLUI, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

UACo

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation figurés au plan de masse du secteur UACo devront être respectés pour les voies de desserte autos et piétonnes.

UAMH

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

UASE

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

En outre, les voies nouvelles qui se terminent en impasse et les accès doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse ou de l'accès, calculée à l'axe médian	≤ 40 m		> 40 m	
	Nombre de logements desservis	≤ 2	3 à 6	> 6
Largeur de chaussée minimale à respecter	3,5 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	0	1	1

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Dispositions communes

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation en gravitaire dans ledit réseau. Dans le cas contraire, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public en gravitaire, il devra être prévu des aménagements pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En complément, il est recommandé l'utilisation des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau public.

Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications :

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Eclairage public

Toutes les voies qui seront rétrocedées devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

2) Dispositions spécifiques

UACH

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. Deux boîtes de raccordement distinctes situées sur l'alignement seront prévues.

En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux collectifs existants ou projetés.

Toutefois, si les conditions topographiques ne permettent pas en l'état, le raccordement au réseau séparatif, ce raccordement pourra être tout de même réalisé gravitairement par une servitude privée passant sur le fonds inférieur, ou bien par refoulement des eaux usées.

Il en sera de même pour la réalisation de l'assainissement des parkings collectifs souterrains. De plus, le raccordement en ce qui concerne les eaux pluviales ne pourra, lui, s'effectuer que gravitairement.

UABR

Eaux pluviales

Il sera prévu un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toute nature par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

1) Dispositions communes

L'ensemble des dispositions prescrites par les règles spécifiques ne s'appliquent pas, sauf en secteur UACH :

- A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes, et la création d'annexes attenantes à la construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.
- Aux piscines : retrait minimum de 3m calculé à partir du bord du bassin hors margelle.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

2) Dispositions spécifiques

UABR

Les constructions devront :

- Etre implantées en continuité des bâtis des fonds voisins,
- Respecter la bande d'implantation des constructions matérialisée sur les documents graphiques,
- En l'absence de bande d'implantation des constructions matérialisée sur les documents graphiques, se situer dans une bande d'implantation dont la profondeur est à une distance inférieure à 20 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes isolées.

Pour des raisons de sécurité routière, il sera imposé un retrait minimum de 2,5 m pour l'implantation de garages.

En dehors de la bande d'implantation des constructions matérialisées sur les documents graphiques, sont autorisées :

- Les annexes isolées des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes.

UACH

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 2 mètres. Des retraits partiels pour des motifs architecturaux sont autorisés d'une profondeur maximum de 0,50 m.

Ces règles s'appliquent à l'extension des constructions existantes (hors surélévation) et ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande de 25 mètres sont autorisés :

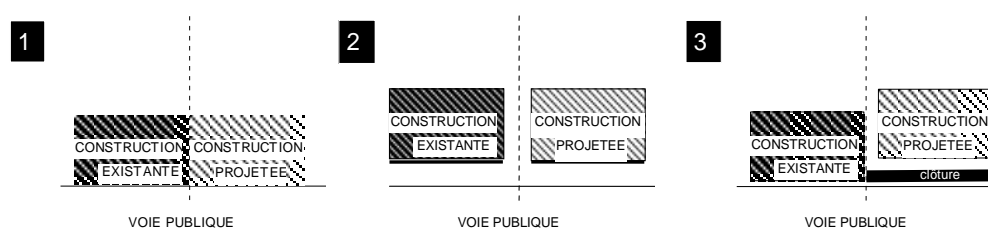
- les rez-de-chaussée, en cas d'implantation de surfaces commerciales ou d'activités autorisées
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes à la construction principale, dont la superficie n'excède pas 12 m² et la hauteur n'excède pas 3 mètres,

UACo

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des sous-secteurs UAaCo et UApCo :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, existantes ou à créer.
- Soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.
- Soit en retrait de l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur en maçonnerie pleine dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0,50 mètre et 30 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques :
 - o sauf pour les cours communes privées. (Pour les cours communes s'appliquent les règles de l'article 8)
 - o sauf si le terrain est bordé par 2 voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la bande constructible comprise entre 0.50 m et 30 m ne s'applique que par rapport à une seule des deux voies ou emprises publiques.



Dans tous les cas, les constructions ne peuvent s'implanter au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

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

- A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes, et la création d'annexes attenantes à la construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

- Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 m au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m². Ces annexes doivent être implantées à l'arrière de la construction principale soit en limite de propriété soit en retrait d'un mètre par rapport à cette même limite.

Dans le sous-secteur UAaCo.

Les constructions ne peuvent être édifiées que dans l'emprise constructible figurée au plan de masse du sous-secteur UAaCo (voir document N° 6e).

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit au ras de l'alignement des voies ou des emprises publiques.
- Soit en cas de retrait, à une distance de l'alignement des voies ou des emprises publiques au moins égale à 50 cm.

Dans le sous-secteur UApCo.

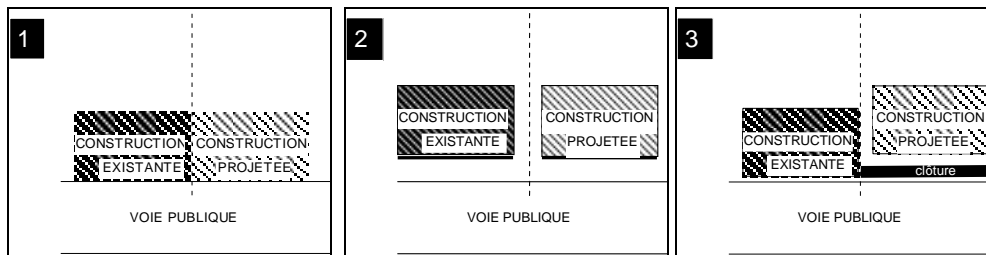
Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques, existantes ou à créer, soit en retrait minimum de 0,2 m des voies publiques ou des emprises publiques, existantes ou à créer. Tout dépassement sur le domaine public est limité à 0,60 m et doit être situé à une hauteur minimum de 6 m.

Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Aménagement », en particulier le long de la route de Lesches les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n° 4).

UAMH

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, existantes ou à créer.
- Soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.
- Soit en retrait de 0,50 m minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction de clôtures définies à l'article 11. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0,50 mètre et 25 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.



Dans tous les cas :

- les constructions ne peuvent s'implanter au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Les constructions de plus de deux logements doivent respecter un recul de 5 mètres minimum mesuré à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Tout dépassement sur le domaine public doit être situé à une hauteur minimum de 6 mètres, sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

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

- aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m². Elles seront situées en retrait d'au moins un mètre par rapport aux voies ou emprises publiques.

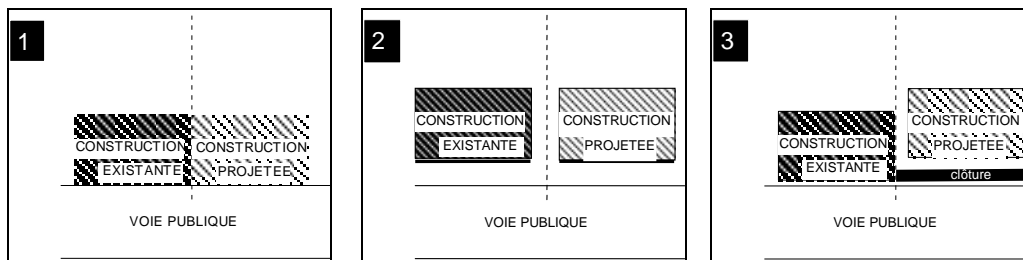
- aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter au-delà de la profondeur de 25 mètres.

UASe

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation « Aménagement »

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, existantes ou à créer.
- Soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.
- Soit en retrait de 0,50 m minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.



Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Aménagement »

Les constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement figurées au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n° 4).

Les règles édictées pour l'ensemble de la zone, seront en tout état de cause respectées.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dispositions communes

Dans l'ensemble de la zone

Dans le cadre d'une opération groupée, les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Pour les piscines, il est imposé un retrait de 3 m minimum calculé à partir du bord du bassin hors margelle.

L'aménagement l'extension, la surélévation, changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sont autorisés à condition:

- Que La distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- Que Les baies (à l'exception des jours de souffrance) créées à l'occasion des travaux respecteront les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de 0,50 m minimum.

2) Dispositions spécifiques

UABR

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives Le retrait ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur (dont la définition est donnée à l'article UA-10) de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres.

Cette marge peut être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comprenant des jours de souffrance (ouverture laissant passer la lumière mais pas la vue) ou une porte d'accès « pleine » ou une ouverture à plus de 1,90 m de hauteur à compter du plancher de l'étage concerné par l'ouverture jusqu'au bas de l'ouverture.

Les annexes sont implantées en limite séparative (y compris lorsqu'elles sont intégrées à la construction principale) ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

UACH

Les constructions et les annexes isolées de plus de 12 m² doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte. Elles doivent être obligatoirement en retrait des autres limites de propriété.

En cas de retrait, la marge de recul sera :

- Au moins égale à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- Au moins égale à 2 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Les annexes isolées n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur s'implanteront en limites séparatives ou en retrait minimum de 1 mètre.

UACo

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres. Cependant, cette marge peut être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux annexes autres que les piscines non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit. Pour ces annexes, en cas de recul, celui-ci sera de 1 mètre minimum.

Dans le sous-secteur UAaCo.

Les constructions ne peuvent être édifiées que dans l'emprise constructible figurée au plan de masse du sous-secteur UAaCo (voir document N° 6e).

Les règles édictées ci-dessus pour l'ensemble de la zone, seront en tout état de cause respectées.

Dans le sous-secteur UApCo.

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement « entrée de ville nord-ouest » figurées au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document N°4).

Les règles édictées ci-dessus pour l'ensemble du secteur, seront en tout état de cause respectées.

UAMH

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul. Dans tous les cas, la marge de recul est obligatoire en limite séparative de fond de parcelle.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :

- A la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures (fenêtres, velux...) :
- A la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des ouvertures en verre opaque (ces ouvertures devront être fixes) ou une porte d'accès « pleine »
- A 1 m pour les annexes.

UASe

Dans l'ensemble du secteur, à l'exception des espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation « Aménagement ».

Les constructions seront implantées sur une seule limite séparative latérale ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :

- A la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article 10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des ouvertures
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètre en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».
- A 1 m pour les annexes.

Dans les espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation « Aménagement »

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4).

Les règles édictées ci-dessus, seront en tout état de cause respectées.

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

1) Dispositions communes

Les distances prescrites par les règles spécifiques sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, balcons, débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaires sur les façades vitrées et les doubles peaux.

L'ensemble des dispositions prescrites par les règles spécifiques ci-après ne s'applique pas :

- Aux annexes.
- A l'aménagement, l'extension, la surélévation et le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone à condition que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.
- Aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Dispositions spécifiques

UABR

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres

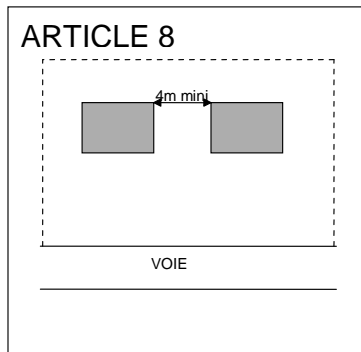
UACH

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- La demi hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus basse avec un minimum de 8 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

UACO

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.



Dans le sous-secteur UApCo.

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 4,00 m si l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des ouvertures.
- 8,00 m si les deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures.
- 2,50 m dans le cas contraire (façades et pignons aveugles).

UAMH

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter une distance de 8 mètres entre les façades des futures constructions ; cette distance pourra être ramenée à 5 mètres si les façades en vis-à-vis sont des murs aveugles ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

UASe

Dans l'ensemble du secteur, à l'exception des espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation « Aménagement »

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la construction (hauteur à l'égout du toit) la plus élevée avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Dans les espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation « Aménagement »

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4).

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter la distance suivante comptée horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La moitié de la hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,5 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions communes

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, les éléments de modénature, balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux. Sont soumises aux règles d'emprise au sol les constructions de toute nature sauf les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les piscines avec leur margelle ainsi que les constructions précisées par les règles spécifiques ci-dessous.

Pour les communes de Chessy et de Coupvray, l'emprise au sol des constructions inclut les piscines avec leur margelle.

2) Dispositions spécifiques

UABR

Afin de maintenir le caractère de bourg ancien, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie de la propriété.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol autorisée.

UACH

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez-de-chaussée affectés en tout ou partie à usage artisanal.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions à destination commerciale.
- La démolition/reconstruction d'un bâtiment existant, la construction nouvelle ne devant pas excéder l'emprise au sol initiale.
- L'aménagement entraînant ou non un changement de destination sans extension d'un bâtiment existant ni modification du volume pré existant.

UACo

Dans l'ensemble du secteur, à l'exception des sous- secteurs UAaCo et UApCo.

L'emprise au sol des constructions hormis les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation, ne peut excéder :

- Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 1000 m² : 40 % pour les constructions à destination d'habitation et 50 % pour les constructions à destination commerciale, artisanale et de bureaux
- Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 1000 m² : 30 % pour les constructions à destination d'habitation et 40 % pour les constructions à destination commerciale, artisanale et de bureaux.

Dans le sous-secteur UAaCo

Les constructions ne peuvent être édifiées que dans l'emprise figurée au plan de masse du sous-secteur UAaCo (voir document N° 6e). L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 55 % de la superficie de la propriété. Les balcons sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

Dans le sous-secteur UApCo

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement « entrée de ville nord-ouest » figurées au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document N°4).

UAMH

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

UASe

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez-de-chaussée affectés à une destination commerciale et/ou artisanale.

Dans les espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation « Aménagement »

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4).

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions communes

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère ou égout du toit, ou faîtage) ; les cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclues du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 mètres mesurée dans le sens de la pente (ex. document graphique intégré dans les dispositions générales).

L'ensemble des dispositions prescrites par les règles spécifiques ne s'applique pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'aménagement l'extension, la surélévation partielle, les changements de destination des constructions existantes sur une même unité foncière dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

2) Dispositions spécifiques

UABR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage et 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 11m au faîtage et 7 m à l'acrotère, 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

Les annexes seront exclusivement construites en rez-de-chaussée et leur hauteur inférieure à 2.5 mètres (y compris en limite séparative). La hauteur des garages est limitée à 5 mètres au faîte du toit.

Lors de la création d'un garage attenant à la construction principale et accolé en limite séparative il est autorisé un aménagement en partie supérieure dont la hauteur ne pourra excéder celle de la construction principale.

La conception architecturale de l'ensemble de la construction doit être cohérente et harmonieuse.

La hauteur des murs et clôtures est précisée à l'article UABR-11.

UACh

Dans tout le secteur :

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction avant travaux.

Pour les annexes :

- La hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres pour les annexes n'excédant pas 12 m².
- La hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres pour les annexes dont la surface est comprise entre 12 et 25 m².

Dans la zone UA, à l'exception du sous-secteur UAaCh :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère-

Sur la rue Charles de Gaulle, les constructions devront, de plus, avoir une hauteur de 6 mètres minimum à l'égout du toit sur au moins 70% de la longueur de la façade sur rue.

Dans le sous-secteur UAaCh :

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 13 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère du toit.

UAco

Hormis dans les sous-secteurs UAaCo et UApCo

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage et 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

Les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation seront exclusivement construites en rez-de-chaussée.

Dans le sous-secteur UAaCo :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder celles figurant au plan de masse du sous-secteur UAaCo (voir document N° 6e).

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la rue « St Pierre » jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère ou faîtage),

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage et 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit par rapport à la rue « St Pierre » au droit de la façade considérée et R + 1 + combles.

Il pourra ponctuellement être autorisé une hauteur à 13 m au faîtage et 9 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et R + 2 + toit sans comble aménageable pour les constructions implantées autour de la placette (conformément au plan de masse du sous- secteur UAaCo).

Le niveau de RDC ne devra pas être surélevé de plus de 0.50 cm par rapport à la voirie.

En cas de terrain en pente, la hauteur (égout, acrotère ou faîtage) sera mesurée au droit de la construction située au point le plus haut :

- Du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.
- De l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas aucun point de la construction (égout, acrotère ou faîtage) ne devra excéder le nombre de niveaux ainsi définis ci-dessus et de plus de 3 m la hauteur maximale autorisée.

Dans le sous-secteur UApCo :

Les hauteurs des constructions devront être conformes au « Plan des hauteurs maximales des constructions » inclus dans les orientations d'aménagement figurées au document Orientations d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville nord-ouest ».

Les hauteurs maximales indiquées seront bonifiées de la façon suivante :

- Dans le cas de toiture "terrasse" : 0,50 m NGF supplémentaire aux hauteurs définies par le « Plan des hauteurs maximales des constructions » ; en outre, les remontées d'acrotères permettant de masquer les gardes corps ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.
- En cas de rez-de-chaussée occupé par des commerces ou des équipements collectifs : 1m NGF supplémentaire aux hauteurs définies par le « Plan des hauteurs maximales des constructions ».
- En cas de bâtiment sur sous-sol destiné au stationnement : 1 m NGF supplémentaire aux hauteurs définies par le « Plan des hauteurs maximales des constructions ».
- Les deux majorations ci-dessus ne sont en aucun cas cumulables.

- Pour les constructions dotées d'une structure bois qui ne répondent pas aux prescriptions énoncées à l'article 15 du présent règlement §2 – 2ème alinéa, les hauteurs définies par le « Plan des hauteurs maximales des constructions » inclus dans l'OAP Aménagement pourront être majorées de 30 cm par niveau construit.
- Pour les constructions qui répondent aux prescriptions énoncées à l'article 15 du présent règlement §2 – 2ème alinéa, les hauteurs entre le plancher bas du rez-de-chaussée et la hauteur maximale définie par le « Plan des hauteurs maximales des constructions » inclus dans l'OAP Aménagement pourront être majorées de 5%. Le calcul de cette majoration inclura le cas échéant les majorations énoncées ci-dessus en cas de toiture « terrasse », de bâtiment sur sous-sol et/ou de rez-de-chaussée occupé par des commerces ou des équipements collectifs.
- Les majorations pour les constructions qui répondent aux prescriptions énoncées à l'article 15 du présent règlement §2 – 2ème alinéa et pour celles dotées d'une structure bois telles qu'énoncées ci-dessus ne sont en aucun cas cumulables.

UAMH

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction avant travaux.

Les annexes non attenantes à la construction principale ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m.

La hauteur totale des constructions nouvelles (hors habitations) ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 11 m au faîtage et 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 3 niveaux (R+1+combles). Hormis sur la rue Sainte-Geneviève et sur la Grande rue, une augmentation ponctuelle des règles de hauteur pouvant aller jusqu'à un niveau supplémentaire pourra être admise, au cas par cas, et à condition que ce niveau supplémentaire soit réalisé en retrait de la façade.

UASe

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction avant travaux.

Les annexes non attenantes à la construction principale ne pourront dépasser une hauteur totale de 3,50m.

1. Dans l'ensemble du secteur, à l'exception de l'espace N° 4 concerné par des orientations d'aménagement et de programmation « Aménagement »

- La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m au faîtage (R+1+combles) et 7 m à l'acrotère par rapport au sol naturel.
- La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 7 m.

2. Dans l'espace N°4 concerné par des orientations d'aménagement et de programmation « Aménagement »

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur à l'acrotère n'excédera pas 9 m ; toutefois, elle pourra être majorée de 1m pour les portions de bâtiments comportant un rez de chaussée à destination commerciale.

En outre, entre les N° 5 et N° 11 de la rue Emile Cloud, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m par rapport au sol naturel et la hauteur à l'acrotère n'excédera pas 7 m.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Dispositions communes

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aspect extérieur des constructions

Un schéma de coloration est joint en annexe au dossier du PLUI.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis, répertoriés par le PLUI comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

Toiture et couverture

Les garde-corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Les garde-corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Aménagement des abords des constructions :

Les clôtures – Toutes constructions

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillage à mailles fines).

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils devront être implantés uniquement sur les constructions.
- Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée.
- En toiture, les panneaux seront intégrés, suivant les règles de l'art, dans l'épaisseur de la couverture de la construction. Sur les communes de Chessy, Coupvray et Magny-le-Hongre, cette règle ne concerne pas les constructions existantes.
- La création de fenêtres de toit pourra permettre d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Dispositions diverses

Les moteurs de climatisation et moteurs et pompes des piscines devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) seront intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien seront enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible ou la moins visible possible depuis l'espace public, etc.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres devront être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

2) Dispositions spécifiques

UABR

Aspect extérieur des constructions

-Les constructions d'intérêt architectural identifiées dans le cadre de l'article L.123-1-5- III-2° du Code de l'urbanisme.

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur (la forme, l'aspect des matériaux, les couleurs et les clôtures) des constructions d'intérêt architectural identifiées dans le cadre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions à destination d'habitation ou d'activités de ces constructions d'intérêt architectural peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques existantes.

Toiture et couverture

Les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux ; les pentes de ces toitures ne devront pas dépasser 45°.

Les pentes et importance du débord seront à l'identique de l'existant ou restituent l'esprit architectural d'origine de la construction. Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés seront de la tuile plate en terre cuite ou petit moule de ton vieilli (65/80 au m²).

Façade – Ouvertures

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion au moins égale à H (hauteur) = 1,3 x L (largeur) ; des dispositions différentes pourront être admises pour des portes cochères et portails de grande dimension (en rez de chaussée uniquement).

Façade – Parements extérieurs

Les enduits respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI. D'autres types de parement pourront être autorisés si le projet architectural le justifie et dans le respect du caractère de la construction.

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

Les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements lissés de teinte claire.

Les menuiseries de portes, fenêtres et volets seront peintes, jamais vernies.

Les volets apparents plastiques ou métalliques sont proscrits. Les volets roulants peuvent être autorisés en façade arrière.

Aménagement des abords des constructions

Clôture

En bordure des voies et espaces publics :

- Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle en pierre meulière ou moellons rejointés ou à pierres vues seront maintenus et réhabilités à l'identique. Leur couronnement sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres. Cependant en cas de prolongation ou de réfection d'un mur existant la hauteur initiale supérieure à 2 mètres peut être maintenue.
- Les clôtures nouvelles seront constituées soit de haies d'espèces locales, soit de murs pleins en maçonnerie traditionnelle en pierre meulière ou moellons rejointés soit d'un mur bahut ou d'un muret (dont la hauteur devra être comprise entre 0.40 et 0.80 m), en pierre meulière ou moellons rejointés ou à pierres vues, surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre. Leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

En limite séparative, sans excéder 2 mètres de hauteur :

- Les murs seront soit en pierre apparente soit enduits sur les deux faces.
- Les clôtures seront en grillage doublé ou non de haies ou bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.
- Les haies seront constituées d'espèces locales.

-Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Aspect extérieur des constructions

Toiture et couverture

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

La construction comportera une toiture à pentes ne pouvant excéder 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture. Les châssis de toit devront être encastrés dans le pan de toiture.

Les toitures à pente seront recouvertes de tuile vieillie, à l'exception des vérandas.

Pour les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation, l'inclinaison de la pente n'est pas définie, toutefois, une inclinaison minimale devra être prévue afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal. La réalisation de toiture en terrasse est ponctuellement autorisée et non visible de l'espace public.

Façade – Ouvertures

Les percements des façades visibles de l'espace public seront obtenues par des baies plus hautes que larges, dans une proportion au moins égale à H (hauteur) = 1,3 x L (largeur), excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à usage commercial.

Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les enduits et peintures utilisés devront être conformes au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Aménagement des abords des constructions

Clôture

Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous.

En bordure des voies, ou des espaces publics :

- Hauteur inférieure à 1,8 mètre : mur enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
 - haies d'espèces locales.
 - mur constitué de pierre (dont le couronnement sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles).
 - bahut ou un muret (dont la hauteur devra être comprise entre 0.40 et 0.80 m) soit en pierre soit enduit sur les deux faces et surmonté d'une grille de couleur sombre.
 - murs pleins en maçonnerie traditionnelle en pierre meulière ou moellons rejointés ou à pierres vues qui seront maintenus et réhabilités à l'identique. Leur couronnement sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles plate.

Cependant en cas de prolongation ou de réfection d'un mur en pierre ou moellons ou à pierres vues existant la hauteur initiale supérieure à 2 mètres peut être maintenue.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit de haies d'espèces locales, soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales, ou d'un bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.

UACH

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou de projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Dans la secteur UACH hors sous-secteur UAACH :

Volume

Les bâtiments seront de proportions plus longues que larges et ne pourront pas avoir une largeur de pignon supérieur à 10 mètres. Ils seront composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage surmonté d'une toiture à pente comprise entre 35 degrés et 45 degrés.

Toiture

Pour les constructions neuves ou pour la réhabilitation des constructions existantes destinées à l'habitation, les toitures seront à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La couverture sera réalisée en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m²) de couleur rouge ou brun, ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule.

Les toitures en ardoise ou en verrière seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant.

Les constructions annexes isolées devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants et des matériaux en harmonie avec la construction principale adaptés à la pente de toiture.

Percements

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du 1^{er} étage.

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture ;
- soit par des ouvertures contenues dans le plan de toiture sans saillie, de proportion verticale dont les dimensions ne dépasseront pas 0,8 x 1,20 m et implantées dans la partie inférieure du comble. Elles seront en nombre limité (maximum 1 par tranche de 5m de linéaire d'égout). La somme des largeurs des ouvertures ne devra pas excéder le quart de la longueur de la toiture.

Ces ouvertures devront se composer avec les percements de la façade droite qu'elles surmontent : elles seront alignées ou axées sur les baies existantes.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments annexes.

Façades commerciales

Toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

Les façades commerciales doivent prendre en compte les rythmes verticaux liés aux ouvertures à l'étage. Elle doit comporter des éléments pleins qui traduisent un rythme vertical en harmonie avec celui de l'étage, évitant l'effet déséquilibrant de « trou ».

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains de bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les menuiseries extérieures seront peintes.

Les volets seront des volets en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies vitrées en façade arrière, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles. Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5- III 2°

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

Dispositions spécifiques applicables à l'ensemble bâti du bourg repéré au document graphique du règlement et protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Toute construction nouvelle ou aménagement et extension d'une construction existante à condition de s'inscrire de façon harmonieuse dans le paysage de la rue.

Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords des constructions devra respecter la topographie du terrain naturel.

Clôtures

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- Soit par un mur plein en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur ne dépassera pas 2 m.
- Soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives ; ces éléments seront de proportion 1/3 – 2/3.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique, en préservant leur hauteur d'origine.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie (cf les schémas dans les dispositions générales).

En cas de forte différence de niveau entre le terrain naturel privé et le domaine public (cf schémas dans les dispositions générales):

- Si un mur de soutènement d'une hauteur de 1 m à 2 m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non de grillage et ne devra pas excéder 1,20m, au-dessus du terrain naturel,
- Un talus planté pourra être réalisé ; la clôture, implantée en retrait ne devra pas excéder 1,50 m de hauteur.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

- Soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2 m.
- Soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage à mailles larges ; la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

Dans le sous-secteur UAaCh : Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Dispositions diverses

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles entre les espaces privés et ils doivent être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

UACo

Aspect extérieur des constructions

1/ Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

La démolition des murs de clôture à conserver ne sera pas autorisée.

La démolition des édifices remarquables en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

La conservation des édifices intéressants pourra être imposée.

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m²).

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées seront « à chevalet » (toit à 2 versants) ou « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.

Les ouvrages techniques cheminés et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade – Ouvertures

Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.

Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.

Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.

Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.

Les volets seront :

- Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
- Soit en persiennes.

Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.

Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excèdera pas 2,40 m.

Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium, peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont prosrites : blanc pur, crème.

Façade – Parements extérieurs

Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :

- Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».
- Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.

Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaunes clairs, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus (chapitre 1/) pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

2/ Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles, hormis en sous-secteur UApCo

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

Toiture et couverture

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

La construction comportera une toiture à deux versants avec une pente comprise entre 35° et 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes de type « capucine » (toit à trois versants) ou par des châssis de toit au nombre maximum de deux par versant, espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.

Les toitures seront recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (60 à 80 au m²).

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation pourront être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier, bois).

Les ouvrages techniques cheminés et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade – Ouvertures

Les percements des façades sur rue seront obtenues par des baies plus hautes que larges, dans une proportion au moins égale à H (hauteur) = 1,3 x L (largeur), excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à destination commerciale.

Les vantaux à jours uniques sont prosrits pour toutes les baies visibles depuis l'espace public.

Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont prosrits sur les façades visibles depuis l'espace public.

Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Sa largeur ne doit pas excéder 2,40 m.

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium et peintes selon une teinte identique.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits, soit au moyen d'un enduit plâtre et/ou chaux traditionnel soit au moyen d'un enduit monocouche du commerce.

Les enduits seront réalisés dans les tons sable ou ocre jaune clair conformément au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

En sous-secteur UApCo

Toiture et couverture

Dans le cas de toitures à pente, celles-ci seront à deux versants avec une pente comprise entre 35° et 45°. Pour les bâtiments ou partie de bâtiment repérés comme « Poterne » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville nord-ouest », les toitures comporteront au moins deux versants et seront constituées préférentiellement de petites tuiles plates (60 à 75 au m²).

Les toitures à pente (deux versants ou plus) représenteront au moins 50 % des surfaces de toiture, les surfaces étant calculées au développé des rampants pour les toitures à pente.

En atténuation de cette règle, pour les constructions situées dans la zone à « norme de stationnement réduite » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville nord-ouest », ce pourcentage minimum est réduit à 20 %.

Les toitures terrasses non accessibles de plus de 20 m² seront végétalisées.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les gardes corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Pour les terrasses inaccessibles, les garde-corps seront composés :

- soit d'éléments pleins toute hauteur du même matériau que la façade,
- soit d'éléments pleins surmontés d'éléments en serrurerie, lesquels éléments de serrurerie ne devront pas être situés à plus de 30 cm au-dessus des éléments pleins formant l'essentiel du garde-corps.

Les gardes corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Façade – Parements extérieurs

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

Aménagement des abords des constructions

Les clôtures, hormis en sous-secteur UApCo

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel et sera constituée :

- Soit d'un mur plein recouvert d'un enduit à pierres vues ou couvrant dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique vertical, doublé ou non d'une haie végétale.

En outre, en limite séparative, la clôture pourra être constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état.

En sous-secteur UApCo

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres par rapport au terrain fini après travaux. Le long de la route de Lesches (RD45a), elles seront constituées d'un mur plein recouvert d'un enduit à pierres vues ou couvrant.

UAMH

Aspect extérieur des constructions.

Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions ci-dessous concernant les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés, en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc).

Cependant :

- la démolition d'annexes pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- la construction d'annexes pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

1/ Toiture

Toutes constructions :

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

Lorsque la construction comportera une toiture à versants, les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

Les panneaux photovoltaïques et thermiques seront de couleur similaire à la couleur des tuiles.

2/ Façades - Parements extérieurs – Percements

Toutes constructions :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Elles respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

Les matériaux et coloris des menuiseries (fenêtres, volets, portes) devront s'harmoniser entre eux. En cas de volets clairs, les châssis de fenêtre pourront être de couleur blanche.

En limite séparative latérale, seules les fenêtres fixes à verre dormant translucide (laissant passer la lumière mais n'étant pas transparent) sont autorisées à condition qu'elles soient établies :

- à 2,6 mètres au-dessus du plancher ou sol du rez de chaussée,
- à 1,9 mètre au-dessus du plancher de chaque étage supérieur.

Hormis pour les fenêtres de toit, les coffrets des volets roulants pour les autres fenêtres devront être situés à l'intérieur de la construction.

3/ Clôtures

En bordure des voies ou des espaces publics,

- Hauteur inférieure ou égale à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) ou en pierre dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
 - haies d'espèces locales.
 - muret enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur correspondant à 1/3 de la hauteur de la clôture et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage représentant les 2/3 restants.
 - Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.50 mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage de couleur sombre doublé ou non intérieurement de haies d'espèces locales.
- Soit d'une haie d'espèces locales,
- Soit d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

En limite séparative, la clôture pourra atteindre sans la dépasser la hauteur de 2 mètres lorsque le terrain sera limitrophe d'un projet immobilier comprenant au moins un immeuble collectif. Cette clôture pourra être constituée soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit sur les 2 faces soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.

UASe

① Aspect extérieur des constructions

Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions ci-dessous concernant les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés, en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement

de restituer : le gabarit global du bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc).

Cependant :

- La démolition d'annexes pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- La construction d'annexes pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

Toiture

Toutes constructions :

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

Les constructions comporteront obligatoirement une toiture à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

S'agissant d'opération de constructions groupées, celles-ci pourront comporter des toitures à 3 ou 4 versants; les versants de toiture pourront être associés à des éléments de couverture de pente inférieure ou en terrasse, à condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique, ou s'ils le sont, qu'ils n'excèdent pas 30 % de la superficie globale de couverture.

Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

Dans le cas d'ouverture en lucarnes, celles-ci devront être de type "à bâtière" (2 pans de toiture, jouées et fronton droit), à "capucine" (3 pans de toiture et jouées droites), ou rampante (1 pan de toiture et jouées droites) à l'exclusion impérative du type "chien assis" (3 pans de toiture et jouées obliques).

En outre pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes de tuile plate petit moule (65/80 au m²) de ton vieilli.

Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

Façades - Parements extérieurs – Percements

Toutes constructions :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Elles respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges) ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

Les enduits seront de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocrée ou rosée, en relation avec la coloration des sables locaux, mais toujours en respectant les compositions et finitions originelles. Leurs couleurs respecteront le « schéma de coloration ».

Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.

Le jointolement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques) sont interdits.

La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable) pourra être exigée.

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion au moins égale à $H = 1,3 \times L$; des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension ou pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez de chaussée uniquement).

Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (gris, ocre clair, beige) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (brun, bleu, vert foncé, rouge sang de bœuf) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur. Ces couleurs et leur harmonisation seront conformes au « schéma de coloration ».

Les volets apparents plastiques ou métalliques sont interdits.

Les coffrets EDF-GDF seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein. Ces boiseries seront peintes suivant les prescriptions ci-dessus.

② Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Toutes constructions :

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

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés.

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- Soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 1,80 m ;
- Soit de haies vives, d'une hauteur maximale de 2,20 m, doublées ou non de grillage.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.

Les portails et portillons sur rue seront de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

En limite séparative, les clôtures seront constituées préférentiellement de grillage; elles pourront néanmoins être réalisées en murs de maçonnerie enduite, dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 m, et éventuellement doublées de haies vives.

En cas de réalisation sur la propriété, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les murs existants seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (maçonnerie enduite à « pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, couronnement de tuiles, etc.) ; ils ne pourront être interrompus que pour y ménager ponctuellement l'ouverture de baies permettant soit de dégager des perspectives intéressantes, soit l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 3 m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de faible section et de même hauteur et matériaux que la clôture, vantaux en bois plein et peints, grilles de fer forgé, etc.). Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

Dans l'espace N°6 concerné par des orientations d'aménagement et de programmation « Aménagement »

Des suppressions partielles du mur existant sur la route de Meaux pourront être autorisées afin d'améliorer l'insertion urbaine de l'espace collectif à aménager (à l'emplacement de la cour actuelle) ou la perception des éléments bâtis depuis la rue.

Dans l'espace N°4 concerné par des orientations d'aménagement et de programmation « Aménagement »

La suppression des clôtures existantes sur la rue Emile Cloud, au droit des éléments bâtis identifiés et protégés, pourra être exigée, pour tout ou partie, afin d'améliorer l'insertion et la visibilité des dites constructions dans le tissu environnant.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Dispositions communes

a/ Principes

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe 2, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante par emplacement de stationnement, dégagement compris.

Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m.

La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

b/ Normes

Constructions à destination d'habitat

Il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

Pour les résidences personnes âgées visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il devra être réalisé 0,40 place par logement.

Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme il sera exigé 0,33 place par logement.

Places commandées

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements sauf dispositions spécifiques dans les OAP.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements et dans la limite de 5 % du nombre total des places non commandées réglementaires.

Il pourra être autorisé un nombre de places commandées supérieur à 5 %. Toutefois les places commandées supplémentaires réalisées ne seront pas comptabilisées pour le respect de la norme stationnement.

Constructions destinées aux bureaux :

Il sera créé 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hôtels

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le nombre de places doit répondre aux besoins générés 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.

c/ locaux vélos sur l'emprise du lot

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements. Un local réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.
- Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

Normes

- Pour les constructions à destination d'habitat d'au moins 2 logements, il sera réalisé :
 - un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales.
 - deux emplacements de 1,5 m² chacun par logement à partir de 3 pièces principales.
- Pour les résidences personnes âgées, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 20 employés avec un minimum de 8 m².
- Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé 0,5 m² par logement.
- Pour les commerces, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², il devra être réalisé un local vélo pour les employés de 8 m minimum². Il sera réalisé 8 m² supplémentaires par tranche(s) entière(s) supplémentaire(s) de 500 m².
- Pour les bureaux, l'artisanat, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 8m².
- Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement accueillant un service public : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des agents du service public et à 15 % de l'effectif total des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.

d/ Local vélos pour les visiteurs, hormis en sous-secteur UApCo :

Principes

L'espace de stationnement devra être équipé d'arceaux permettant une double attache du vélo.
L'usage doit être strictement limité au stationnement des vélos.

Normes

- Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : 1,5 m² par tranche de 500 m².
- Bureaux, artisanat : 5 m² pour les premiers m², plus 1,5 m² par tranche de 500 m² supplémentaires.
- Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: 5 arceaux par équipement situés à moins de 200m de l'entrée.

e/ Locaux réservés aux poussettes :

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, sauf pour les résidences de personnes âgées et résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour en faciliter l'usage.

f/ Dispositions communes vélos – poussettes :

Les locaux vélos et poussettes devront être situés préférentiellement en RDC et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe maximale de 12%.

En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe d'accès devra être sécurisée.

Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.

L'usage des locaux vélos et poussettes sont strictement limités au stationnement des vélos et poussettes.

1) Dispositions spécifiques

UABR

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination d'artisanat

Il sera créé au moins trois places de stationnement et 3 places supplémentaires par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

Constructions à destination de commerces

Il sera créé au moins 1 place de stationnement et une place supplémentaire par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

UACh

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions destinées à l'artisanat :

Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions destinées au commerce :

En sous-secteur UACh il sera créé 5 places de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

UACo

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

- Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.
- Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme) **en sous-secteur UApCo :**

Il est défini par opération un ratio : $R0 = \text{Surface de plancher totale habitation} / \text{nombre de logements}$. Le nombre de places de stationnement est défini comme suit en fonction du ratio :

$R0 \leq 37$	0.33 place minimum par logement. 80% minimum des places seront couvertes.
$37 < R0 \leq 57$	1.2 places minimum par logement dont une couverte.
$57 < R0 \leq 87$	1.5 places minimum par logement dont une couverte.
$87 < R0 \leq 170$	2 places minimum par logement dont une couverte.
$R0 > 170$	3 places minimum par logement dont deux couvertes.

En atténuation des règles énoncées ci-dessus, pour les constructions situées dans la zone à « norme de stationnement réduite » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville nord-ouest » le ratio est ramené à :

$57 < R0 \leq 87$ 0,7 places minimum par logement dont une couverte.

Constructions à destination artisanale

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination commerciale

Hormis en sous-secteur UApCo, il sera créé une place de stationnement privative par tranche de 60 m² de surface de plancher à destination commerciale.

En sous-secteur UApCo :

- Pour les projets totalisant jusqu'à 1 300 m² de Surface de plancher de commerce, Il sera réalisé au moins 2 places de stationnement et selon la surface du commerce, un supplément de :

- Si SDP ≤ 100 m² : 1p/50m² de SDP.
- Si SDP comprise entre 100 et 300 m² : 1p/35m² de SDP.
- Si SDP comprise entre 300 et 1300 m² : 1p/25m² de SDP.

En atténuation des règles énoncées ci-dessus, pour les constructions situées dans la zone à « norme de stationnement réduite » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville nord-ouest », il n'est pas exigé de places de stationnement.

UAMH

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l'article L123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée (visiteurs) pour 3 logements.

Constructions à destination d'habitat

Dans chaque opération de plus de trente logements, un accès à double sens aux parkings en sous-sol sera réalisé.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement et 2,5 places supplémentaires par tranche entière de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

UASe

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

- Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.
- Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l'article L123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée (visiteurs) pour 3 logements.

Constructions à destination artisanale

Il sera créé au moins une place et une place supplémentaire de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination commerciale

Il sera créé au moins 5 places et 5 places supplémentaires de stationnement par tranche entière de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1) Dispositions communes, hormis en sous-secteur UApCo

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Pour les opérations d'aménagement, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les espaces libres représenteront au minimum 20 % d'espaces verts dont la moitié sera en pleine terre. La réalisation d'un pourcentage supérieur d'espace vert ne nécessite pas un pourcentage supérieur d'espace en pleine terre.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.
Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.
Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17)

Éléments de paysage naturel et espace paysager remarquable identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

La destruction des éléments naturels identifiés et protégés (espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, sujets isolés, etc...) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer de caractère des lieux.

Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

Pour les arbres remarquables isolés identifiés sur le plan de zonage, un espace inconstructible de pleine terre devra être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement.

2) Dispositions spécifiques

UABR et UAMH et UASe :

La marge de recul éventuelle prévue à l'article 6 sera traitée en jardin d'agrément.

Sous-secteur UApCo :

Les planchers hauts des ouvrages en sous-sol débordant l'emprise des constructions de superstructure, recevront des aménagements qualitatifs adaptés :

- soit à la réalisation de cheminements piétonniers ou cycles, soit de terrasses accessibles qu'elles soient ou non privatisées
- soit d'espaces verts proposant une diversité des strates et essences végétales, adaptée à leur destination : jardins privés, espaces collectifs, jardins partagés. L'épaisseur de terre végétale y sera d'au moins 80 cm.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte 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.
- Favoriser des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Privilégier une orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Toutes les constructions devront respecter la Règlementation environnementale et/ou thermique en vigueur.

A l'exception du sous-secteur UApCo :

Toutes les constructions neuves à destination de logements devront respecter lors du dépôt du permis de construire la RE 2020.

Dans le sous-secteur UApCo :

Toutes les constructions neuves à destination de logements devront respecter lors du dépôt du permis de construire l'ensemble des paramètres suivants :

- Un besoin de chauffage inférieur à 15 kWh d'énergie utile par m² par an.
- Une consommation totale en énergie primaire (tous usages, électroménager inclus) inférieur à 120 kWh par m² par an.
- Une perméabilité à l'air du bâtiment de $n_{50} \leq 0.60$ vol/h.
- Une fréquence de surchauffe intérieure ($> 25^\circ$) inférieur à 10% des heures de l'année.

Hormis en sous-secteur UApCo :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

En sous-secteur UApCo :

Pour les déchets ménagers, des points d'apports volontaires devront être réalisés par la commune sur le domaine public.

Pour les constructions mixtes d'activités et de logements :

1/ Un local et/ou une aire de stockage spécifique **pour les déchets encombrants ménagers des logements** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

2/ Un local **pour les déchets d'activité** devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements.

Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond aux extensions progressives du tissu pavillonnaire à partir des bourgs anciens du Val d'Europe. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu et des opérations plus ou moins récentes de lotissement. L'habitat y est implanté systématiquement en retrait de l'alignement des voies.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel, la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

Elle comprend 5 secteurs UBBR, UBCh, UBCo, UBMH, UBSe et 7 sous-secteurs :

- **UBaBR** : il accueille le centre technique municipal,
- **UBaCh** : il est situé en continuité immédiate du centre ancien, est caractérisé par de l'habitat pavillonnaire plus dense. L'implantation d'activités complémentaires de l'habitat y est autorisée dans la mesure où elles ne présentent pas de nuisances eu égard à la vocation d'habitat du secteur UBCh. Une partie de ce sous-secteur est concernée par un secteur à plan de masse reporté au document graphique pièce N°6.
- **UBbCh** : est un secteur très largement boisé situé à l'est du centre bourg en limite de la ZAC. Il est très peu construit et devra conserver son caractère boisé.
- **UBaCo** : il est situé dans le « Fond de l'Aulnoy », de moins forte densité de peuplement que le reste du secteur UBCo à l'intérieur duquel (côté sud de la rue des Marais) les constructions doivent s'implanter dans une bande d'implantation définie sur les documents graphiques du PLUI,
- **UBbCo**, il est situé au pied du coteau Nord, de moins forte densité de peuplement que le reste du secteur UBCo et où le parcellaire présente un caractère différent.
- **UBaSe** : il couvre des parcelles bâties en lisière du bourg à l'Ouest de la RD231.
- **UBbSe** : il couvre des parcelles bâties entre le centre ancien et le parc des communes.

La zone UB comprend notamment :

- Des éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.
- La lisière du Bois de Lesches qui devra être préservée.

Le secteur UBCo comprend une zone potentiellement humide (cf. l'étude zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement) qui devra faire l'objet d'un diagnostic avant la réalisation de tout projet d'aménagement autorisé et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et aux dispositions du code de l'environnement.

Les dispositions ci-après définissent des règles communes complétées selon les articles par des règles spécifiques

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dispositions communes

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'entrepôt à l'exception du sous-secteur UBaBR.
- Les constructions soumises à autorisation et à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les dépôts de déchets ménagers, résidus urbains et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles.
- Les pylônes.
- Les cours d'eau et les rus ne peuvent faire l'objet de drainage, remblaiement, comblement ou de dépôts divers.

2) Dispositions spécifiques

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont interdites.

UBBR

Les constructions à l'intérieur des cœurs d'ilots protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

UBMH

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont interdites.

UBCo

Les constructions à l'intérieur des cœurs d'ilots protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites.

UBSe

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont interdites.

En outre, sont interdites, à l'exception du sous-secteur UBaSe, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination commerciale.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de bureaux.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dispositions communes

- Les constructions soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique à condition :
 - Qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.
 - Qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
 - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation.
 - Qu'elles soient implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle.
 - Qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
 - Qu'elles ne soient pas implantées sur les constructions d'intérêt architectural identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

2) Dispositions spécifiques

UBBR

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles comportent les services afférents à cette destination et qu'elles comportent un minimum de 20 chambres.
- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

- Les constructions à destination commerciale à condition que les surfaces de plancher soient limitées à 80m².
- Les extensions des bureaux ou activités existants sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent ou n'aggravent pas de nuisances ou de pollution pour les constructions riveraines et qu'elles n'excèdent pas 20 % de la surface existante.
- Les extensions des logements individuels à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
 - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
 - 80 m² lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².Pour les constructions qui ne peuvent se conformer aux règles ci-dessus, une seule extension de moins de 20 m² est autorisée.
- Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage).

UBCh

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles comportent les services afférents à cette destination et qu'elles comportent un minimum de 20 chambres.
- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles ne dépassent pas 250 m² de surface de plancher.
- Les constructions destinées au commerce à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation de la construction et à l'aménagement de ses abords immédiats.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

- Tout aménagement ou extension des constructions protégées et repérées aux documents graphiques du règlement à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse d'impératifs de sécurité.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.
- L'aménagement des accès.
- Les piscines de plein air.

Dans le sous-secteur UBaCh :

Les annexes à la construction principale à condition qu'elles n'excèdent pas 25m² de surface de plancher quand elles sont situées dans la bande des 25m mesurés depuis l'alignement et qu'elles n'excèdent pas 12m² de surface de plancher au-delà de cette bande.

L'ensemble de ces règles est applicable au secteur à plan de masse.

Division de terrain (pour l'ensemble de la zone UBCh)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

UBCo

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles comportent les services afférents à cette destination et qu'elles comportent un minimum de 20 chambres.
- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.

L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

- Hormis rue des Marais, côté Sud, et rue du Pont de Try, les constructions en sous-sol sont autorisées à condition qu'elles puissent être raccordées à un exutoire existant.

Division de terrain (pour l'ensemble de la zone UBCo)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

UBMH

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.

L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

- Les extensions à rez de chaussée à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :

- 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
- 80 m² lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².

Pour les constructions qui ne peuvent se conformer aux règles ci-dessus, une seule extension de moins de 20 m² est autorisée.

Les autres types d'extension (par exemple surélévation) sont autorisés dans le respect des dispositions réglementaires du PLUI en vigueur.

- Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage).

Pour les opérations groupées, les extensions et annexes devront:

- Se conformer aux conditions d'extensions énumérées ci-dessus.
- Se conformer pour leur aspect architectural et leur implantations, lorsqu'ils existent, aux plans des « extensions et annexes » annexés au cahier des charges de l'opération et figurant dans le permis initial de l'opération.

Toutefois, un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées pour les différentes catégories d'extensions et annexes.

UBSe

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les extensions des surfaces habitables liées aux logements individuels ainsi que les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, chaufferie, abris de jardin, etc.) dans la limite totale de 30 m² par logement, dès lors qu'elles sont conformes, lorsqu'il existe, au plan « d'extension et annexes » figurant au permis de construire du bâtiment initial .
Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte la surface de plancher autorisée ci-dessus.
- En sous-secteur UBaSe, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et les constructions à destination artisanale, 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.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions communes

Accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur, permettre l'approvisionnement d'une unité de production de chaleur ainsi que la collecte des déchets ménagers.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire de la voirie sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le domaine public.

Tout projet d'aménagement devra permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocedés

Voirie : Il n'est pas fixé de règle commune.

2) Dispositions spécifiques

UBBR

Accès

Sur demande motivée, un second accès peut être autorisé.

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

UBCh

Accès

Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière.

La pente de l'accès au garage doit être inférieure ou égale à 10 % dans les 4 premiers mètres depuis l'espace public.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Cette règle pourra ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexe qui, à la date d'approbation du PLUI ne bénéficieraient pas de conditions de desserte définies ci-dessus.

UBCo

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation figurés au plan de masse (voir document N° 6e) devront être respectés pour les voies de dessertes piétonnes.

UBMH

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

UBSe

Accès

Hormis les accès existants, les accès sont interdits sur la RD 231 et la RD 345.

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour

En outre, les voies nouvelles qui se terminent en impasse et les accès doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse ou de l'accès, calculée à l'axe médian	≤ 40 m			> 40 m
	≤ 2	3 à 6	> 6	> 2
Nombre de logements desservis	≤ 2	3 à 6	> 6	> 2
Largeur de chaussée minimale à respecter	3,5 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	0	1	1

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Dispositions communes

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières de pré traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation en gravitaire dans ledit réseau.

Dans le cas contraire, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public en gravitaire, il devra être prévu des aménagements pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau public.

Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications :

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Eclairage public

Toutes les voies qui seront rétrocédées devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

2) Dispositions spécifiques

UBCh

Assainissement

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. Deux boîtes de raccordement distinctes situées sur l'alignement seront prévues.

Si les conditions topographiques ne permettent pas, en l'état, le raccordement au réseau séparatif, ce raccordement pourra être tout de même réalisé gravitairement par une servitude privée passant sur le fonds inférieur, ou bien par refoulement des eaux usées. Il en sera de même pour la réalisation de l'assainissement des parkings collectifs souterrains. De plus, le raccordement en ce qui concerne les eaux pluviales, ne pourra, lui, s'effectuer que gravitairement.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le débit de fuite sera de 1l/s/ha.

UBBR

Eaux pluviales

Il sera prévu un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toute nature par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

1) Dispositions communes

Pour l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes et la création d'annexes attenantes à la construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, le retrait existant avant transformation ne devra pas être diminué.

Cette disposition ne s'applique pas dès lors qu'il est défini une bande constructible, sauf en UBCh.

Pour les piscines elles devront être implantées avec un retrait minimum de 3 m calculé à partir du bord du bassin hors margelles.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

2) Dispositions spécifiques

UBBR

Les constructions devront :

- Etre implantées en continuité des bâtis des fonds voisins.
- Respecter la bande d'implantation des constructions matérialisée sur les documents graphiques du PLUI.
- En l'absence de bande d'implantation matérialisée sur les documents graphiques, les constructions devront se situer dans une bande d'implantation dont la profondeur est à une distance inférieure à 20 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

- aux annexes isolées,
- aux piscines qui devront être implantées à l'arrière de la construction principale
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve que le retrait existant par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.

Pour des raisons de sécurité routière, il est imposé un retrait minimum de 2,50 m pour l'implantation des garages.

En sous-secteur UBaBR, les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une distance minimale de cet alignement de 0.50 mètre.

Tout dépassement sur le domaine public doit être situé sur à une hauteur de 6m et ne pourra dépasser de plus de 30cm sur le domaine public sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

UBCh

Dans tout le secteur

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation générale au moins égale à 6 mètres.

En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, le recul défini ci-dessus s'applique pour les deux voies.

En bordure de l'aqueduc de la Dhuis, les constructions devront respecter une marge de reculement de 13 m de part et d'autre de son emprise.

Dans le sous-secteur UBaCh

Aucune construction ne pourra être édifée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, cette règle s'applique pour les deux voies.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- la création des opérations de logements locatifs sociaux comprenant 8 logements minimum
- l'aménagement sans extension des constructions existantes
- les annexes n'excédant pas 12 m²
- les piscines de plein air.

Dans le secteur à plan de masse les constructions devront respecter les zones d'implantation figurant au document graphique n°6f.

UBCo

En limite du bois de Lesches, toute nouvelle urbanisation ne pourra être implantée qu'à une distance d'au moins 50m de sa lisière.

Les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Toutefois, l'implantation des constructions à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques peut être autorisée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin.

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

- Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation ; ces annexes doivent être implantées à l'arrière de la construction principale sauf pour les garages non attenants en cas d'impossibilité d'accès, soit en limite séparative soit en retrait d'un mètre par rapport à cette même limite.
- Dans les sous-secteurs UBaCo et UBbCo (côté Sud de la rue des Marais), en raison des contraintes hydrauliques, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques devra être réalisée dans le respect de la bande d'implantation des constructions matérialisée sur les documents graphiques.

UBMH

Dans l'ensemble du secteur, à l'exception des espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Les constructions doivent s'implanter :
 - Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques existante ou à créer.
 - Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres mesuré à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- les constructions ne peuvent s'implanter au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- les constructions de plus de deux logements doivent respecter un recul de 5 mètres minimum mesuré à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Tout dépassement sur le domaine public doit être situé à une hauteur minimum de 6 mètres, sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 m au faîtage et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m². Elles seront situées en retrait d'au moins un mètre par rapport aux voies ou emprises publiques
- Aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter au-delà de la profondeur de 25 mètres.

Dans les espaces concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUI et peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres mesuré à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

UBSe

Dans l'ensemble du secteur, à l'exception des espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.

- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 0,50 mètre mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement s'effectue à partir du nu du mur et ne tient pas compte des épaisseurs de modénatures.

Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dispositions communes

Dans le cas d'une opération groupée, les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Pour les piscines : retrait de 3.00 m minimum calculé à partir du bord du bassin hors margelle.

Pour l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone:

- La distance par rapport à la limite séparative ne sera pas diminuée.
- Les baies (à l'exception des jours de souffrance) créées à l'occasion des travaux devront respecter les distances réglementaires fixées par les règles spécifiques par rapport aux limites séparatives.

Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait sera de 0,50 m minimum.

2) Dispositions spécifiques

UBBR

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce retrait ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur (dont la définition est donnée à l'article UBBR-10) de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres.

Cependant, cette marge peut être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comprenant des jours de souffrance (ouverture laissant passer la lumière mais pas la vue) ou une porte d'accès « pleine » ou une ouverture à plus de 1,90 m de hauteur à compter du plancher de l'étage concerné par l'ouverture jusqu'au bas de l'ouverture.

Les annexes sont implantées en limite séparative (y compris lorsqu'elles sont intégrées à la construction principale) ou avec un retrait minimum de 1,50 mètre.

Dans le sous-secteur UBaBR, le recul des constructions par rapport à la limite mitoyenne de propriété sera supérieur ou égal à 6 mètres.

UBCh

Les constructions peuvent être implantées sur une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte ou en retrait des deux limites séparatives.

Les constructions doivent être obligatoirement en retrait des autres limites de propriété.

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- 6 mètres si la façade comporte des ouvertures.

- 3 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Ces dispositions sont applicables au secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f.

Les annexes n'excédant pas 12 m² pourront être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait de 1 mètre minimum.

UBCo

En limite du bois de Lesches, toute nouvelle urbanisation ne pourra être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m de sa lisière.

Les extensions (hors surélévations) des constructions existantes, pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres. Cependant, cette marge pourra être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Les nouvelles constructions, ne pourront s'implanter que sur une seule limite séparative latérale ou en retrait.

Le retrait sera au moins égal à :

- o pour les façades comportant des ouvertures : la hauteur de la façade faisant face à la limite séparative avec un minimum de 4,5 m
- o pour les façades aveugles ou comportant des jours de souffrance : la moitié de la hauteur de la façade faisant face à la limite séparative avec un minimum de 3,5 m.

Dans les sous-secteurs UBaCo et UBbCo (côté Sud de la rue des Marais), les constructions peuvent être implantées comme ci-dessus mais dans le respect de la bande d'implantation des constructions, matérialisée sur les documents graphiques.

Les constructions nouvelles ne pourront pas s'implanter en limite d'une servitude de passage. Le retrait par rapport à une servitude de passage, s'il est appliqué, sera de 2,5 m s'il s'agit d'une façade aveugle et ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à cette limite, avec un minimum de 4 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux autres annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égoût du toi. Pour ces annexes, en cas de recul celui-ci sera de 1 mètre minimum.

UBMH

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur une seule limite séparative sera admise :

- Lorsque la construction s'adosse à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
- Pour les annexes à la construction principale d'habitation à condition que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :

- A la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures (fenêtres, velux...) :
- A la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des ouvertures en verre opaque (ces ouvertures devront être fixes) ou une porte d'accès « pleine »
- A 1 m pour les annexes.

UBSe

Dans l'ensemble du secteur à l'exception des espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives sera admise :

- Lorsque la construction s'adosse à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
- Pour les annexes à la construction principale d'habitation à condition que sa hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :

- A la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article 10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des ouvertures.
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».
- A 1 m pour les annexes.

Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4).

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée. Les marges de recul, si elles existent, devront respecter les règles édictées au paragraphe 1 ci-dessus.

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

1) Dispositions communes

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments de modénature et éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles-peaux.

L'ensemble des règles spécifiques ci-après ne s'applique pas :

- Aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux piscines ,
- Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation,
- A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone à condition que la distance initiale, entre les deux constructions, ne soit pas diminuée. Cette règle ne s'applique pas, sur la commune de Chessy, pour les opérations de logement locatif social comprenant 8 logements minimum.

2) Dispositions spécifiques

UBBR

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette prescription ne s'applique pas aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.

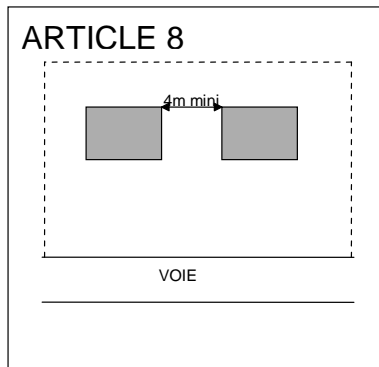
UBCh

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

UBCo

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

En sous-secteurs UBaCo et UBbCo (côté Sud de la rue des Marais), cette règle s'applique dans le respect de la bande d'implantation des constructions matérialisée sur les documents graphiques.



UBMH

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter une distance de 8 mètres entre les façades des futures constructions ; cette distance pourra être ramenée à 5 mètres si les façades en vis-à-vis sont des murs aveugles ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

UBSe

Dans l'ensemble du secteur, à l'exception des espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la construction (hauteur à l'égout du toit) la plus élevée avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document N° 4).

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter la distance suivante comptée horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La moitié de la hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures et de 2,5 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions communes

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les balcons et les éléments de modénature les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Sont soumises aux règles d'emprise au sol les constructions de toute nature sauf les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les piscines avec leur margelle ainsi que les constructions précisées par les règles spécifiques ci-dessous.

Pour les communes de Chessy et de Coupvray, l'emprise au sol des constructions inclut les piscines avec leur margelle.

2) Dispositions spécifiques

UBBR

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la propriété.
Ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol les annexes isolées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en sous-secteur UBaBR où les constructions n'excèdent pas 50% de la superficie du terrain.

UBCh

Dans le sous-secteur UBaCh

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Pour les opérations de logement locatif social comprenant 8 logements minimum, l'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % maximum.

Dans le secteur à plan de masse les constructions devront respecter les zones d'implantation figurant au document graphique n°6f.

Dans le sous-secteur UBbCh

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.

UBCo

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 30 % pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m².

Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 400 m², l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 24 % en zone UBCo et 21 % en secteurs UBaCo et UBbCo.

UBMH

Dans l'ensemble de secteur, y compris dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'emprise au sol maximale des constructions, non comprises les annexes et les extensions de moins de 20 m², ne doit pas excéder 25 % de la superficie de la propriété.

UBSe

Dans l'ensemble du secteur UBSe, hormis en sous-secteur UBbSe :

L'emprise au sol des constructions sur un terrain non bâti ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété.
L'emprise au sol des constructions sur un terrain comprenant déjà des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

En sous-secteur UBbSe, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Aménagement »

Les constructions doivent être compatibles avec ces OAP.

Les règles édictées ci-dessus, seront en tout état de cause respectées.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions communes

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente (cf. document graphique intégré dans les dispositions générales) .

Les rez-de-chaussée ne pourront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel avant travaux à l'emplacement de la construction. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction avant travaux.

Cette surélévation pourra être majorée si elle est justifiée par des impératifs techniques de raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées existant ou projeté, sans jamais pouvoir excéder 1 m, mesuré au point le plus haut du terrain naturel avant travaux.

L'ensemble des dispositions prescrites par les règles spécifiques ne s'applique pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement l'extension, la surélévation partielle, le changement de destination des constructions existantes sur une même unité foncière dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

2) Dispositions spécifiques

UBBR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage et 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse par rapport au sol naturel avant travaux et la hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 11 m au faîtage et 7 m à l'acrotère, 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

Les annexes seront exclusivement construites en rez-de-chaussée et leur hauteur inférieure à 2.5 mètres (y compris en limite séparative). La hauteur des garages, cependant, est limitée à 5 mètres au faîte du toit.

Les garages non attenants à la construction principale seront limités à 5 m de hauteur.

Lors de la création d'un garage attenant à la construction principale et accolé en limite séparative il est autorisé un aménagement en partie supérieure dont la hauteur ne pourra excéder celle de la construction principale. La conception architecturale de l'ensemble de la construction doit être cohérente et harmonieuse.

UBCh

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage pour les toitures à deux versants dont la pente est comprise entre 35 et 45°.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse pour les toitures terrasse et 7 mètres au faîtage pour les toitures à faible pente.

Des dispositions particulières pourront être autorisées à condition qu'elles ne concernent pas plus de 10% de l'emprise de la construction et qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse au bâtiment et à l'environnement.

Pour les annexes :

- La hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quand il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m²
- La hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes dont la superficie est comprise entre 12m² et 25 m².

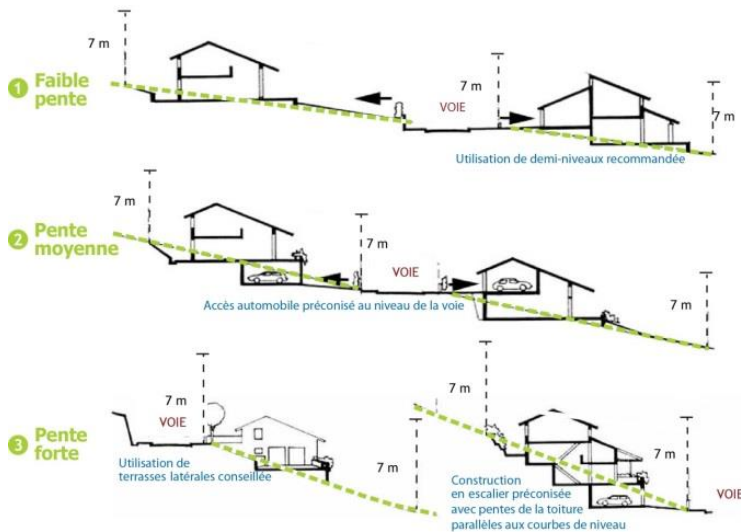
L'ensemble des dispositions de cet article sont applicables au secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f.

UBCo

La hauteur en tout point du bâtiment ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+combles aménageables). La hauteur des remblais par rapport au sol naturel avant travaux ne devra pas excéder 1,5 m.

Dans le cas de construction de bâtiment à énergie positive (BEPOS) avec toiture en terrasse, une hauteur à R+1 est autorisée. Dans ce cas, les panneaux solaires doivent être incorporés à la toiture.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m à tout point du bâtiment



Les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation seront exclusivement construites en rez-de-chaussée.

UBMH

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m au faîtage et trois niveaux (R+1+combles aménageables).

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 7 m.

Les annexes non attenantes à la construction principale ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m.

UBSe

Les annexes non attenantes à la construction principale ne pourront dépasser une hauteur totale de 3,50 m.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 7 m.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Dispositions communes

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les installations et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1/Aspect extérieur des constructions

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

Toiture et couverture

Les garde-corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Les garde-corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

2/Aménagement des abords des constructions

Les clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des

passages prévus à cet effet

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillage à mailles fines).

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les portails et portillons ne s'ouvriront pas sur l'espace public.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. les schémas intégrés dans les dispositions générales).

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils devront être implantés uniquement sur les constructions (façade, toiture).
- Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée.
- En toiture, les panneaux seront intégrés, suivant les règles de l'art, dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel. Sur les communes de Chessy, Coupvray et Magny-le-Hongre, cette règle ne concerne pas les constructions existantes.
- La création de fenêtres de toit pourra permettre l'installation des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Dispositions diverses

Les moteurs de climatisation et les moteurs et pompes des piscines devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, silos de stockage de matériaux de combustion seront intégrés dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrés dans le bâtiment ou bien seront enterrés.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible -ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres devront être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

2) Dispositions spécifiques

UBBR

a/ Aspect extérieur des constructions

Toiture et couverture

Les combles et couverture devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux ; les pentes de ces toitures ne devront pas dépasser 45°.

La réalisation de toiture en terrasse est ponctuellement autorisée.

Les toitures à pente seront recouvertes de tuile vieillie, d'ardoise ou de zinc, à l'exception des vérandas.

Pour les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation, l'inclinaison de la pente n'est pas définie, toutefois, une inclinaison minimale devra être prévue en harmonie avec la construction principale et afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal. La réalisation de toitures en terrasse est ponctuellement autorisée.

Façade – Ouvertures

Les percements des façades seront obtenues par des baies plus hautes que larges, dans une proportion au moins égale à H (hauteur) = $1,3 \times L$ (largeur), excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à usage commercial.

Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les enduits et peintures utilisés devront être conformes au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

b/ Aménagement des abords des constructions

Clôture

Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux.

En bordure des voies ou des espaces publics,

- Hauteur inférieure à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
 - o Mur constitué de pierre dont le couronnement sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles.
 - o Bahut ou muret (dont la hauteur devra être comprise entre 0,40 et 0,80) soit en pierre soit enduit sur les deux faces et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre
 - o Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre
 - o Haies d'espèces locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 2.00 mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales, ou bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies

- Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies d'espèces locales.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

UBCh

a/ Aspect extérieur des constructions :

Les projets d'architecture contemporaine utilisant les techniques énergétiques nouvelles sont recommandées.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Toitures

Pour les constructions neuves ou pour la réhabilitation des constructions existantes destinées à l'habitation, les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres. Elles seront recouvertes de tuile de terre cuite de couleur rouge ou brun, d'ardoise ou de verrière.

Les toitures terrasses pourront être partiellement utilisées.

Ces dispositions spécifiques ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

Les constructions annexes isolées devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants et des matériaux en harmonie avec la construction principale adaptés à la pente de toiture.

En cas de toiture à pentes, l'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures contenues dans le plan de toiture. Ces ouvertures devront se composer avec les baies de la façade verticale qu'elles surmontent : elles seront axées ou alignées sur les baies existantes, sauf impossibilité technique.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les châssis de toit contenus dans le plan de toiture doivent être sans saillie. Chaque pan de toiture ne pourra contenir qu'un seul linéaire de châssis.

Ces dispositions sont applicables au secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains de bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

Ces dispositions sont applicables au secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visibles sur la façade depuis l'espace public.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5- III 2°

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries. Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

b/ Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords des constructions devra respecter la topographie du terrain naturel.

Clôtures

1) En bordure des voies et des espaces publics

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Dans tout le secteur

Les murs pleins seront autorisés uniquement quand ils sont en continuité de murs existants sur la parcelle adjacente. Les murs pleins en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade seront couronnés d'un chaperon fait de tuiles ou maçonné.

La hauteur du mur n'excèdera pas 1,60 m ; cette hauteur pourra être supérieure pour s'inscrire en continuité d'un mur existant, mais ne pourra pas dépasser 2 mètres.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie. Cf schéma

En cas de forte différence de niveau entre le terrain naturel privé et le domaine public (si un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1m et 2m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 m.

Un talus planté pourra être réalisé ; la clôture, implantée en retrait ne devra pas excéder 1,50 m de hauteur. Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture. Les clôtures de type « clôtures normandes en béton » pourront être restaurées à l'identique.

Dans l'ensemble du secteur, à l'exception des chemins des Bouillants et des Reneuves

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m. La clôture en bordure des voies et des espaces publics sera constituée :

- Soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives, de proportion 1/3 – 2/3. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.
- Soit d'une haie végétale d'essences locales dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres. Elles pourront être doublées à l'intérieur de la propriété d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. La hauteur totale du grillage ne dépassera pas 1,60 m.

Le long des chemins des Bouillants et des Reneuves

La clôture sera constituée de haies végétales d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres. Elle pourra être doublée à l'intérieur de la propriété d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. La hauteur totale du grillage ne dépassera pas 1,60 m.

En cas de forte différence de niveau entre le terrain naturel privé et le domaine public (cf schéma en annexe):

- si un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1m et 2m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non de grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20m, (voir schémas dans les dispositions générales).
- la clôture peut être composée d'un talus planté et d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, implanté en retrait dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50m.

Dans le secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f.

La clôture sera constituée comme ci-dessus le long de la rue Pasteur et le long des voies nouvelles à l'intérieur de l'îlot, la clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

2) En limite séparative :

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) à mailles larges maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les clôtures existantes composées de mur en pierre ou constituées d'un muret surmonté d'une grille, pourront être maintenues.

Les coffrets électriques ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dans le secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f, les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les dispositions prescrites à l'article 11 des dispositions communes sont également applicables au secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f.

Dispositions diverses

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles entre les espaces privés et ils doivent être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

UBCo

a/ Aspect extérieur des constructions

Les dispositions édictées par les règles communes, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux percements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

Toiture et couverture

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

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit, espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.

La construction comportera une toiture à deux versants minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°. Des éléments de toitures terrasses végétalisées pourront être intégrés sur une surface totale de 20 m² au maximum.

Les toitures seront recouvertes de petites tuiles plates (60 à 75 au m²) ou en matériaux d'aspect analogue. Les teintes seront conformes au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation pourront être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier, bois).

Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas et aux annexes.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits, soit au moyen d'un enduit plâtre et/ou chaux traditionnel soit au moyen d'un enduit monocouche du commerce.

Les enduits seront réalisés conformément au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLU.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

b/ Aménagement des abords des constructions

Les clôtures

La clôture n'excèdera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel sauf en cas de nécessité de réaliser un mur de soutènement dans le cas d'un terrain présentant un fort dénivelé et sera constituée :

- Soit d'un mur plein recouvert d'un enduit à pierres vues ou couvrant dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique vertical, doublé ou non d'une haie végétale.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

UBMH

a/ Aspect extérieur des constructions

Toiture

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

Lorsque la construction comportera une toiture à versants, les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

Les panneaux photovoltaïques et thermiques seront de couleur similaire à la couleur des tuiles.

Façades - Parements extérieurs – Percements

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Elles respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

Les matériaux et coloris des menuiseries (fenêtres, volets, portes) devront s'harmoniser entre eux. En cas de volets clairs, les châssis de fenêtre pourront être de couleur blanche.

En limite séparative latérale, seules les fenêtres fixes à verre dormant translucide (laissant passer la lumière mais n'étant pas transparent) sont autorisées à condition qu'elles soient établies :

- à 2,6 mètres au-dessus du plancher ou sol du rez de chaussée,
- à 1,9 mètre au-dessus du plancher de chaque étage supérieur.

Hormis pour les fenêtres de toit, les coffrets des volets roulants pour les autres fenêtres devront être situés à l'intérieur de la construction.

b/ Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux.

Il s'agira de préférence de clôture perméable entre les propriétés.

En bordure des voies ou des espaces publics,

- Hauteur inférieure ou égale à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) ou en pierre dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
 - haies d'espèces locales.
 - muret enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur correspondant à 1/3 de la hauteur de la clôture et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage représentant les 2/3 restants.
 - Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.50 mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage de couleur sombre doublé ou non intérieurement de haies d'espèces locales.
- Soit d'une haie d'espèces locales,
- Soit d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

En limite séparative, la clôture pourra atteindre sans la dépasser la hauteur de 2 mètres lorsque le terrain sera limitrophe d'un projet immobilier comprenant au moins un immeuble collectif. Cette clôture pourra être constituée soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit sur les 2 faces soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.

UBSe

a/ Aspect extérieur des constructions

Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc...) conservent

le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions ci-dessous concernant les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés, en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé de restituer : le gabarit global du bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc...

Cependant :

- La démolition d'annexes pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- La construction d'annexes pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

Toiture

Toutes constructions :

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

Les constructions comporteront obligatoirement une toiture à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

S'agissant d'opération de constructions groupées, celles-ci pourront comporter des toitures à 3 ou 4 versants; les versants de toiture pourront être associés à des éléments de couverture de pente inférieure ou en terrasse, à condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique, ou s'ils le sont, qu'ils n'excèdent pas 30 % de la superficie globale de couverture.

Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

Dans le cas d'ouverture en lucarnes, celles-ci devront être de type "à bâtière" (2 pans de toiture, jouées et fronton droit), à "capucine" (3 pans de toiture et jouées droites), ou rampante (1 pan de toiture et jouées droites) à l'exclusion impérative du type "chien assis" (3 pans de toiture et jouées obliques).

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approuvé visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

En outre pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes de tuile plate petit moule (65/80 au m²) de ton vieilli.

Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure) seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtiers ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtiers sont interdites.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

Façades - Parements extérieurs – Percements

Toutes constructions :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges) ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

Les enduits seront de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocrée ou rosée, en relation avec la coloration des sables locaux, mais toujours en respectant les compositions et finitions originelles. Leurs couleurs respecteront le « schéma de coloration ».

Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.

Le jointolement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques) sont interdits.

La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable) pourra être exigée.

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion au moins égale à $H = 1,3 \times L$; des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension ou pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez de chaussée uniquement).

Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (gris, ocre clair, beige) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (brun, bleu, vert foncé, rouge sang de bœuf) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur. Ces couleurs et leur harmonisation seront conformes au « schéma de coloration ».

Les coffrets EDF-GDF seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein. Ces boiseries seront peintes suivant les prescriptions ci-dessus.

b/ Aménagement des abords des constructions :

Clôtures

Toutes constructions :

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- Soit de haies vives, d'une hauteur maximale de 2,20 m, doublées ou non de grillage.
- Soit par un mur en maçonnerie enduite dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 1,80 m.
- Soit de murets d'une hauteur de 0,90 m ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat. Dans ce cas, la hauteur totale sera limitée à 1,80m.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.

Les portails et portillons sur rue seront de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

En limite séparative, les clôtures seront constituées préférentiellement de grillage; elles pourront néanmoins être réalisées en murs de maçonnerie enduite, dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 m, et éventuellement doublées de haies vives.

En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les murs existants seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (maçonnerie enduite à « pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, couronnement de tuiles, etc.) ; ils ne pourront être interrompus que pour y ménager ponctuellement l'ouverture de baies permettant soit de dégager des perspectives intéressantes, soit l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 3 m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de faible section et de même hauteur et matériaux que la clôture, vantaux en bois plein et peints, grilles de fer forgé, etc.). Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

Dispositions diverses :

Les dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les constructions existantes non protégées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Dispositions communes

a/ Principes

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe 2, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante par emplacement de stationnement, dégagement compris.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total règlementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m.

Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

b/ Normes

Constructions à destination d'habitat

Il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

Pour les résidences personnes âgées visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé 0,40 place de stationnement.

Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme il sera exigé 0,33 place de stationnement.

Places commandées

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements et dans la limite de 5 % du nombre total des places non commandées. Il pourra être autorisé un nombre de places commandées supérieur à 5 %. Toutefois, les places commandées supplémentaires réalisées ne seront pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

Construction à destination de bureaux

Il sera créé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le nombre de places doit répondre aux besoins générés 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.

c/ Locaux vélos sur l'emprise du lot

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour constructions à destination d'habitat de moins de trois logements, un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.
- Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

Normes

- Pour les constructions à destination d'habitat d'au moins 2 logements, il sera réalisé :
 - un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales.
 - deux emplacements de 1,5 m² chacun par logement à partir de 3 pièces principales.

- Pour les résidences personnes âgées, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 20 employés avec un minimum de 8 m².
- Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé 0,5 m² par logement.
- Pour les commerces, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², il devra être réalisé un local vélo pour les employés de 8 m minimum². Il sera réalisé 8 m² supplémentaires par tranche(s) entière(s) supplémentaire(s) de 500 m².
- Pour les bureaux, l'artisanat, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 8m².
- Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement accueillant un service public : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des agents du service public et à 15 % de l'effectif total des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.

d/ Espace vélos pour les visiteurs :

Principes

L'espace de stationnement devra être équipé d'arceaux permettant une double attache du vélo.

L'usage doit être strictement limité au stationnement des vélos.

Normes

- Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : 1,5 m² par tranche de 500 m².
- Bureaux, artisanat : 5 m² pour les premiers m², plus 1,5 m² par tranche de 500 m² supplémentaires.
- Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 5 arceaux par équipement situés à moins de 200 m de l'entrée.

e/ Locaux réservés aux poussettes :

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, sauf pour les résidences de personnes âgées et résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour en faciliter l'usage.

f/ Dispositions communes vélos – poussettes :

Les locaux vélos et poussettes devront être situés préférentiellement en RDC et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe maximale de 12%.

En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe d'accès devra être sécurisée.

Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.

L'usage des locaux vélos et poussettes sont strictement limités au stationnement des vélos et poussettes.

2) Dispositions spécifiques

UBBR

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du CU (cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement visiteur banalisée pour 4 logements.

Constructions à destination d'artisanat

Il sera créé au moins trois places de stationnement et 3 places supplémentaires par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera créé 0,7 place de stationnement par chambre d'hôtel.

Constructions à destination de commerces

Il sera créé au moins 1 place et 1 place supplémentaire par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Construction à usage d'entrepôt

En s sous-secteur UBaBR , il sera créé au moins 1 place et 1 place supplémentaire par tranche entière de 100m² de surface de plancher d'entrepôt.

UBCh

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions destinées à l'artisanat :

Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions destinées au commerce :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

UBCo

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

- Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.
- Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination artisanale

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination commerciale

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher à destination commerciale.

UBMH

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l'article L123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée pour 3 logements.

Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l'article L123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée (visiteurs) pour 3 logements.

Constructions à destination d'habitat

Dans chaque opération de plus de trente logements, un accès à double sens aux parkings en sous-sol sera réalisé.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement et 2,5 places supplémentaires par tranche entière de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

UBSe

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

- Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.
- Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l'article L123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée (visiteurs) pour 3 logements.

Constructions à destination commerciale :

Dans le sous-secteur UBaSe, il sera créé au moins 5 places de stationnement et 5 places supplémentaires par tranche entière de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement, déduction faite des surfaces affectées aux réserves.

Constructions à destination artisanale :

Il sera créé au moins une place de stationnement et une place supplémentaire par tranche entière de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1) Dispositions communes

Les plantations existantes doivent dans la mesure de leur bon état phytosanitaire, être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Pour les opérations d'aménagement, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces de pleine terre.

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17).

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article 6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Éléments de paysage naturel et espace paysager remarquable identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

La destruction des éléments naturels identifiés et protégés (espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, sujets isolés, etc...) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer de caractère des lieux.

Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

Pour les arbres remarquables isolés identifiés sur le plan de zonage, un espace inconstructible de pleine terre devra être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement.

Les dispositions de cet article sont applicables au secteur à plan de masse figurant au document graphique n°6f (UBCh)

2) Dispositions spécifiques

UBBR

Les espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

UBCh

70 % de la surface de l'unité foncière devront être aménagés en espace vert dont 50% en pleine terre et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

UBCo

50% minimum de la surface de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert en pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

UBMH

40 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert en pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m².

UBSe

30 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert en pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m².

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte 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.
- Favoriser des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Privilégier une orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Toutes les constructions devront respecter la Règlementation environnementale et/ou thermique en vigueur.

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Il s'agit d'une zone proche du bourg qui accueille des activités commerciales, de services et de bureaux. Cette zone a vocation, dans un souci de mixité des fonctions, à accueillir également de l'habitat. Elle comprend un secteur UCc situé au Nord du canal de Chalifert à Meaux qui correspond aux bâtiments d'activités liés au port.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination soumises à autorisation et à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles comportent les services afférents à cette destination et qu'elles comportent un minimum de 20 chambres.
- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les extensions des constructions destinées à l'habitation en logement individuel ainsi que leurs annexes (garages, chaufferie, abris de jardin, etc.) à condition que la surface globale de l'ensemble de ne dépasse pas 25 m² par logement, et qu'elles soient conformes, lorsqu'il existe, au plan « d'extension et annexes » figurant au permis de construire du bâtiment initial. Toutefois, un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte la surface de plancher autorisée ci-dessus.
- Les constructions soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- En outre dans le secteur UCc :
 - Les constructions et installations nécessaires à la pérennisation de l'activité économique existante.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments situés dans le secteur UCc.
- Les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique à condition :
 - Qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.
 - Qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
 - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation.
 - Qu'elles soient implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle.
 - Qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
 - Qu'elles ne soient pas implantées sur les constructions d'intérêt architectural identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur, permettre la collecte des déchets ménagers.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Tout projet d'aménagement devra permettre des accès –piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocedés.

2- Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation en gravitaire dans ledit réseau en complément d'une éventuelle gestion des eaux pluviales à la parcelle. En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau public.

Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

3-Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

4- Eclairage public

Toutes les voies publiques qui seront rétrocedées devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2,50 m mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcon, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Les piscines seront implantées avec un retrait minimum de 3 m calculé à partir du bord du bassin hors margelles.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

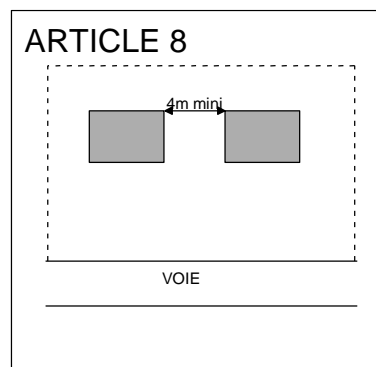
- aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit. Pour ces annexes en cas de recul celui-ci sera de 1 mètre minimum.

- à l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- Aux piscines : retrait minimum de 3 m calculé à partir du bord du bassin hors margelles.

Dans le cas d'une opération groupée, les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.



Les distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Il n'est pas fixé de règle en secteur UCc.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain et 20 % en secteur UCc.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .

L'emprise au sol est calculée par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux, balcons.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+combles soit 8 m à l'acrotère.

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

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à l'aménagement l'extension, la surélévation partielle, le changement de destination des constructions existantes sur une même unité foncière dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- aspect extérieur des constructions

Un schéma de coloration est joint en annexe.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses... pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- Pour les bâtiments d'exploitation agricole, outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonnerie enduite et traditionnelle, bardage bois...) peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement. Ces couleurs devront être prises dans des gammes sombres.

Toiture et couverture

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

La construction comportera une toiture à deux versants minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Les toitures seront recouvertes de petites tuiles plates (60 à 75 au m²) ou en matériaux d'aspect analogue. Les teintes seront conformes au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLU.

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation pourront être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier, bois).

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les ouvrages techniques, cheminés et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les garde-corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Les garde-corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole en secteur UCc, les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unicité de conception.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits, soit au moyen d'un enduit plâtre et/ou chaux traditionnel soit au moyen d'un enduit monocouche du commerce.

Les enduits seront réalisés conformément au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

2-Les aménagements des abords des constructions

Les clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés.

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

La clôture n'excèdera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel et sera constituée :

- Soit d'un mur plein recouvert d'un enduit à pierres vues ou couvrant dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique vertical, doublé ou non d'une haie végétale.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. les schémas intégrés dans les dispositions générales).

3-Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement.

- Ils devront être implantés uniquement sur les constructions.
- Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée.
- En toiture, les panneaux seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact suivant les règles de l'art, visuel. Sur la commune de Coupvray, cette règle ne concerne pas les constructions existantes.
- La création de fenêtres de toit pourra permettre d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

4-Dispositions diverses

Les moteurs de climatisation et moteurs et pompes des piscines devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, silos de stockage de matériaux de combustion seront intégrés dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrés dans le bâtiment ou bien seront enterrés.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les moteurs de climatisation devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes faisant l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux devront être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe 2, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins—générés 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.

Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2 - Normes

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite.

Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m.

La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules suivant les programmes devront respecter le tableau ci-après :

a) Constructions à destination d'habitat

Il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

Pour les résidences personnes âgées visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il devra être réalisé 0,40 place par logement.

Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme il sera exigé 0,33 place par logement.

Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

b) Constructions à destination de bureaux

Il sera créé 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

c) Constructions à destination artisanale

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

d) Constructions à destination commerciale

Jusqu'à 250 m² de surface de plancher à destination commerciale, il sera créé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Au-delà de 250 m² de surface de plancher à destination commerciale, il sera créé une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher.

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers de pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

e) Construction à usage d'exploitation agricole en secteur UCc :

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

3- Local vélos sur l'emprise du lot

Principes :

Pour tout type de construction, excepté pour les constructions à destination d'habitat de moins de moins de 3 logements, un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.
- Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

Normes

- Pour les constructions à destination d'habitat d'au moins 2 logements, il sera réalisé :
 - un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales.
 - deux emplacements de 1,5 m² chacun par logement à partir de 3 pièces principales.
- Pour les résidences personnes âgées, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 20 employés avec un minimum de 8 m².
- Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé 0,5 m² par logement.
- Pour les commerces, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², il devra être réalisé un local vélo pour les employés de 8 m minimum². Il sera réalisé 8 m² supplémentaires par tranche(s) entière(s) supplémentaire(s) de 500 m².
- Pour les bureaux, l'artisanat, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 8m².

- Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement accueillant un service public : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des agents du service public et à 15 % de l'effectif total des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.

4-Espace vélos pour les visiteurs :

Principes

L'espace de stationnement devra être équipé d'arceaux permettant une double attache du vélo.
L'usage doit être strictement limité au stationnement des vélos.

Normes

- Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : 1,5 m² par tranche de 500 m².
- Bureaux, artisanat : 5 m² pour les premiers m², plus 1,5 m² par tranche de 500 m² supplémentaires.
- Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 5 arceaux par équipement à moins de 200 mètres de l'entrée.

5- Locaux réservés aux poussettes :

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de deux logements, sauf pour les résidences de personnes âgées et résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour en faciliter l'usage.

6- Dispositions communes vélos – poussettes :

- Les locaux vélos et poussettes devront être situés préférentiellement en RDC et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe maximale de 12%.
- En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe d'accès devra être sécurisée.
- Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.
- L'usage des locaux vélos et poussettes sont strictement limités au stationnement des vélos et poussettes.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à permis d'aménager devront comporter au moins 20% d'espaces communs affectés à l'usage d'espaces verts et d'aires de jeux.

Pour les opérations d'aménagement, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les espaces libres représenteront au minimum 20 % d'espaces verts dont la moitié sera en pleine terre.

La réalisation d'un pourcentage supérieur d'espaces verts ne nécessite pas un pourcentage supérieur d'espace en pleine terre.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17)

En secteur UCc :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales, afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.
- Les projets paysagers proposeront une diversité de strates et essences végétales.
- Les essences végétales plantées seront locales et ne nécessiteront qu'un faible arrosage.
- Les espèces invasives sont interdites.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte 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.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- 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.

Toutes les constructions devront respecter la Règlementation environnementale et/ou thermique en vigueur.

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de deux logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UD

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Il s'agit d'une zone mixte, déjà partiellement urbanisée dont la vocation principale est l'habitat mais qui peut accueillir des bureaux et de l'artisanat sous conditions. Cette zone, qui concerne la commune de Chessy, doit être urbanisée dans le respect de son caractère boisé et de son paysage.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.
- Les pylônes.
- Les stockages de déchets ménagers, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.
- Les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique à condition :
 - Qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances phoniques Qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
 - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation.
 - Qu'elles soient implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle.
 - Qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation de la construction et à l'aménagement de ses abords immédiats.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

- Tout aménagement ou extension des constructions protégées et repérées aux documents graphiques du règlement à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.

- Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse d'impératifs de sécurité.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.
- L'aménagement des accès.
- Les piscines de plein air.

Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des déchets ménagers.

Tout projet d'aménagement devra permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces destinés à être rétrocedés.

2-Voiries

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexe, qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLUI, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. Deux boîtes de raccordement distinctes situées sur l'alignement seront prévues.

En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux collectifs existants ou projetés.

Toutefois, compte tenu de la déclivité du terrain naturel, le raccordement au réseau séparatif prévu à terme pourra s'effectuer :

- en cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel.
- ou en cas de réalisation de parkings collectifs en sous-sol.
- par le moyen d'une servitude privée de passage sur le fond inférieur, soit gravitairement soit par refoulement pour les eaux usées, et exclusivement gravitairement pour les eaux pluviales.

Eaux usées

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau d'assainissement.

Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications :

Le raccordement des constructions au réseau concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz....) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 10 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf les annexes n'excédant pas 12 m² et les piscines de plein air.

Ces règles ne s'imposent pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Pour les piscines de plein air : retrait minimum de 3,00 mètres calculé à partir du bord du bassin hors margelle.

Les implantations sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- 6 m si la façade comporte des ouvertures.
- 4 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante

par rapport à la limite séparative et qu'aucune ouverture (à l'exception de jours de souffrance) ne soit créée dans une façade située à moins de 6 mètres de la limite séparative.

Les annexes n'excédant pas 12 m² qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle pourront être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait de 1 mètre minimum.

Pour les piscines de plein air : retrait minimum de 4 mètres calculé à partir du bord du bassin hors margelle.

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

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

Cette règle ne s'impose pas aux annexes dont la surface n'excède pas 25 m² et la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

Ces distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, les éléments de modénature, les balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement (l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement des constructions existantes sans extension, ni modification du volume existant.

Les isolations par l'extérieur ou les doubles peaux ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques dont les dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente. (Cf. le schéma intégré dans les dispositions générales).

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage pour les toitures à deux versants dont la pente est comprise entre 35 et 45°.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7 mètres au faîtage pour les toitures à faible pente.

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quand il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m².
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes dont la superficie est comprise entre 12 et 25 m².

Les rez-de-chaussée ne pourront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction avant travaux.

Cette surélévation pourra être majorée si elle est justifiée par des impératifs techniques de raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées existant ou projeté, sans jamais pouvoir excéder 1 m, mesuré au point le plus haut du terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans surélévation.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Un schéma de coloration est joint en annexe.

Toitures

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres. Elles seront recouvertes de tuile de terre cuite couleur rouge ou brune, d'ardoise ou de verrière.

Les toitures terrasses pourront être partiellement utilisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant.

Les constructions annexes isolées devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants et des matériaux en harmonie avec la construction principale adaptés à la pente de toiture.

Les garde-corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Les gardes corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Parements extérieurs

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clins de bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient. Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visibles sur la façade depuis l'espace public.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L .123-1-5- III 2°

- les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

2- Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords des constructions devra respecter la topographie du terrain naturel.

Clôtures

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

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés.

En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portes et portails seront de même hauteur que les piliers qui les maintiennent. Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre en harmonie avec les éléments de clôture.

La clôture sera constituée :

- soit par des haies végétales d'essences locales. Elles pourront être doublées à l'intérieur de la propriété d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. La hauteur totale du grillage ne dépassera pas 1,60 m.
- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon fait de tuiles ou maçonné. La hauteur ne dépassera pas 1,60 m ; cette hauteur pourra être supérieure pour s'inscrire en continuité d'un mur existant, mais ne pourra pas dépasser 2 mètres.
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives ; ces éléments seront de proportion 1/3 – 2/3.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

En cas de forte différence de niveaux entre le terrain et l'espace public la clôture sera réalisée selon les schémas intégrés dans les dispositions générales.

En limite séparative :

Il s'agira de préférence de clôtures perméables dont la hauteur n'excédera pas 2 m.

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) à mailles larges maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain cf. les schémas intégrés dans les dispositions générales.

Les coffrets électriques ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

3- Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils devront être implantés uniquement sur les constructions.
- Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée.
- En toiture, les panneaux seront intégrés, suivant les règles de l'art, dans l'épaisseur de la couverture de la construction.
- La création de fenêtres de toit pourra permettre d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble. Sur la commune de Chessy, cette règle ne concerne pas les constructions existantes.
- La superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie totale de la toiture.

4- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles entre les espaces privés et ils doivent être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible ou la moins visible possible depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux devront être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1-Principes :

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe 2, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions

nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins générés 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.

Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2-Normes :

a) Constructions destinées à l'habitation :

Il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

Pour les résidences personnes âgées visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il sera exigé 0,40 place de stationnement par logement.

Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il sera exigé 0,33 place de stationnement par logement.

Il sera créé 2 places de stationnement dont une sous forme de garage clos et couvert sur le terrain d'implantation de la construction.

Pour les ensembles comportant plus de 10 logements ou 700 m² de surface de plancher la moitié des places de stationnement sera réalisée en sous-sol. Il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 0,2 place par logement ou par tranche complète de 70 m² de surface de plancher. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

b) Constructions destinées aux bureaux :

Il sera créé 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

c) Constructions destinées à l'artisanat :

Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

3-locaux vélos sur l'emprise du lot :

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements, un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.

- Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

Normes

- Pour les constructions à destination d'habitat d'au moins 2 logements, il sera réalisé :
 - un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales.
 - deux emplacements de 1,5 m² chacun par logement à partir de 3 pièces principales.
- Pour les résidences personnes âgées, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 20 employés avec un minimum de 8 m².
- Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé 0,5 m² par logement.
- Pour les commerces, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², il devra être réalisé un local vélo pour les employés de 8 m² minimum. Il sera réalisé 8 m² supplémentaires par tranche(s) entière(s) supplémentaire(s) de 500 m².
- Pour les bureaux, l'artisanat, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 8m².
- Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement accueillant un service public : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des agents du service public et à 15 % de l'effectif total des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.

4- Espace vélos pour les visiteurs :

Principes

L'espace de stationnement devra être équipé d'arceaux permettant une double attache du vélo.

L'usage doit être strictement limité au stationnement des vélos.

Normes

- Bureaux, artisanat : 5 m² pour les premiers m², plus 1,5 m² par tranche de 500 m² supplémentaires.
- Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: 5 arceaux par construction située à moins de 200 mètres de leur entrée.

5- Locaux réservés aux poussettes :

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, sauf pour les résidences de personnes âgées et les résidences universitaires, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour en faciliter l'usage.

6- Dispositions communes vélos – poussettes :

Les locaux vélos et poussettes devront être situés préférentiellement en RDC et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe maximale de 12%.

En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe d'accès devra être sécurisée.

Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.

L'usage des locaux vélos et poussettes sont strictement limités au stationnement des vélos et poussettes.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

70 % de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en espace vert dont 60 % en pleine terre et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

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 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17)
Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

Espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent dans les espaces paysagers protégés identifiés au plan graphique (pièce n°6).

Les accès à la parcelle sont autorisés au travers des espaces paysagers protégés ainsi que la construction d'annexe n'excédant pas 12 m² et des piscines de plein air.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les objectifs du **développement durable** et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Favoriser des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Toutes les constructions devront respecter la Règlementation environnementale et/ou thermique en vigueur.

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements ,il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de fibre optique.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Il s'agit d'une zone située à Coupvray et Chessy destinée à accueillir des équipements collectifs liés notamment aux loisirs, aux sports, à la culture et à l'éducation.

Cette zone est déjà largement occupée par ces types d'équipements collectifs.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination de commerces et d'artisanat.
- Les constructions à destination d'habitation et de bureaux à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'habitation, de bureau à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs (direction, administration, surveillance, gardiennage, logements et services du personnel ou des utilisateurs de ces équipements collectifs).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les équipements et installations permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.
- Les éoliennes à axe horizontal correspondant à l'usage domestique à condition :
 - Qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat
 - Qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
 - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation.
 - Qu'elles soient implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle.
 - Qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
 - Qu'elles ne soient pas implantées sur les constructions d'intérêt architectural identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences

de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Tout projet d'aménagement devra permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces destinés à être rétrocedés.

2- Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation en gravitaire dans ledit réseau en complément d'une éventuelle gestion des eaux pluviales à la parcelle. En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau public.

Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4- Eclairage public

Toutes les voies publiques à rétrocéder devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2,50 m mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les éléments de modénature, les débords de toiture, balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait de ces limites.

Les retraits seront mesurés par rapport au nu de la façade non compris les débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1-Aspect extérieur des constructions

Les garde-corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Les gardes corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

2- Aménagements des abords

Il s'agira de préférences de clôtures perméables entre les propriétés

Les clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. les schémas intégrés dans les dispositions générales).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, silos de stockage de matériaux de combustion seront intégrés dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrés dans le bâtiment ou bien seront enterrés.

Les moteurs de climatisation et moteurs et pompes des piscines devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1-Principes

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

2-Normes

Pour ces constructions, 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.

3-local vélos sur l'emprise du lot

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements, un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.
- Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

Normes

Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'espace vélo devra répondre aux besoins créés par la construction ou installation.

4-Espace vélos pour les visiteurs

Principes

L'espace de stationnement devra être équipé d'arceaux permettant une double attache du vélo.

L'usage doit être strictement limité au stationnement des vélos.

Norme

Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 5 arceaux par équipement situés à moins de 200 m de l'entrée.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17)

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte 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.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- 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.

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UF

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Il s'agit d'une zone très largement boisée en forte pente vers la Marne située sur la commune de Chessy. Elle est destinée à accueillir un habitat de faible densité pour préserver la qualité paysagère et les boisements.

Elle se compose de deux secteurs qui se différencient par l'importance de leurs boisements :

- Le secteur UFa qui est quasiment entièrement urbanisé où il convient de préserver les masses boisées existantes ; Une partie de ce secteur est concernée par les dispositions Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de La Marne.
- Le secteur UFb fortement boisés qui est plus faiblement urbanisé dans lequel les futures constructions devront respecter les espaces paysagers protégés.

La préservation des arbres est une priorité pour conserver au coteau de Chessy son caractère « naturel ».

Des éléments de paysage, à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés, au titre de l'article L123-1-5III-2° du code de l'urbanisme, sont identifiés sur le document graphique.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions soumises à autorisation et à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement des caravanes isolées, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.
- Les pylônes.
- Les stockages de déchets ménagers, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles comportent les services afférents à cette destination et qu'elles comportent un minimum de 20 chambres.
- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat et au commerce à condition qu'elles soient le complément de l'habitation et qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation .
- Les annexes isolées à la construction principale à condition qu'elles n'excèdent pas un total de 25 m².
- Les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique à condition :
 - Qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.
 - Qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
 - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation.

- Qu'elles sont implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle.
 - Qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
 - Qu'elles ne soient pas implantées sur les constructions d'intérêt architectural identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation de la construction et à l'aménagement de ses abords immédiats.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.
- L'aménagement des accès.
- Les piscines de plein air.

Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des déchets ménagers.

Tout projet d'aménagement devra permettre des accès –piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces destinés à être rétrocedés.

Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière.

La pente de l'accès au garage doit être inférieure ou égale à 10 % dans les 4 premiers mètres depuis l'espace public.

2-Voiries

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexe, qui, à la date d'approbation du présent du PLUI, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. Deux boîtes de raccordement distinctes situées sur l'alignement seront prévues.

En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux collectifs existants ou projetés.

Toutefois, compte tenu de la déclivité du terrain naturel, le raccordement au réseau séparatif prévu à terme pourra s'effectuer :

- en cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel.
- ou en cas de réalisation de parkings collectifs en sous-sol.
- par le moyen d'une servitude privée de passage sur le fond inférieur, soit gravitairement soit par refoulement pour les eaux usées, et exclusivement gravitairement pour les eaux pluviales.

Eaux usées

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation **en gravitaire** dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être préférentiellement collectées et raccordées au réseau d'assainissement.

Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un **pré traitement** avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications :

Le raccordement des constructions au réseau concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz....) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4- Eclairage public

Toutes les voies qui seront rétrocedées devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres y compris les piscines de plein air.

En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, le recul défini ci-dessus s'applique pour les deux voies.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres y compris les piscines de plein air.

En cas de terrain traversant desservi par deux voies, la marge de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera de :

- 6 mètres minimum par rapport à l'une et l'autre voie pour les terrains dont la profondeur n'excède pas 24 mètres
- 10 maximum et 6 mètres minimum, par rapport à l'une et l'autre voie pour les terrains dont la profondeur est comprise entre 24 et 30 mètres.

Pour l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes et la création d'annexes attenantes à la construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, le retrait existant avant transformation ne devra pas être diminué.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf les annexes n'excédant pas 12 m² et les piscines de plein air. Cette règle ne s'impose pas pour l'aménagement sans extension des constructions existantes. En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, cette règle s'applique pour les deux voies.

En bordure de l'aqueduc de la Dhuis, les constructions devront respecter une marge de reculement de 13 m de part et d'autre de son emprise.

Les implantations sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

Dans le cas d'une opération groupée, les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

Dans le secteur UFa :

- 6 m au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures.
- 4 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Dans le secteur UFb :

- 8 m au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures.
- 4 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Dans toute la zone UF:

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement d'une construction existante entraînant ou non changement de destination.
- l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative et qu'aucune ouverture (à l'exception de jours de souffrance) ne soit créée dans une façade située à moins de :
 - 6 mètres de la limite séparative dans le secteur UFa.
 - 8 mètres de la limite séparative dans le secteur UFb.

Les annexes n'excédant pas 12 m² qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle pourront être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait de 1 mètre minimum.

Pour les piscines de plein air: retrait minimum de 4 mètres calculé à partir du bord du bassin.

En bordure de l'aqueduc de la Dhuis, les constructions devront respecter une marge de reculement de 13 m de part et d'autre de son emprise.

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

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

Cette règle ne s'impose pas aux annexes dont la surface n'excède pas 25 m² et la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

Ces distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, les éléments de modénature, les balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.

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

Les isolations par l'extérieur ou doubles peaux ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques dont les dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente (cf schéma dans les dispositions générales).

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage pour les toitures à deux versants dont la pente est comprise entre 35 et 45° (cf schéma dans les dispositions générales).

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse et 7 mètres au faîtage pour les toitures à faible pente.

Des surélévations ponctuelles pourront être autorisées à condition qu'elles ne concernent pas plus de 10% de l'emprise de la construction et qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse au bâtiment et à l'environnement.

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quand il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m².
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes dont la superficie est comprise entre 12m² et 25 m².

Les rez-de-chaussée ne pourront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction avant travaux.

Cette surélévation pourra être majorée si elle est justifiée par des impératifs techniques de raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées existant ou projeté, sans jamais pouvoir excéder 1 mètre, mesuré au point le plus haut du terrain naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure se fait au niveau de l'entrée du bâtiment.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLUI reste inchangée.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les services publics et les équipements publics. Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions nouvelles, aux extensions et aux aménagements des constructions existantes s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Un plan de coloration est joint en annexe.

Toitures

Pour les constructions neuves ou pour la réhabilitation des constructions existantes destinées à l'habitation, les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres. Elles seront recouvertes de tuile de terre cuite de couleur rouge ou brun, d'ardoise ou de verrière.

Les toitures terrasses pourront être partiellement utilisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant.

Les constructions annexes isolées devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants et des matériaux en harmonie avec la construction principale adaptés à la pente de toiture.

En cas de toiture à pentes, l'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures contenues dans le plan de toiture. Ces ouvertures devront se composer avec les baies de la façade verticale qu'elles surmontent : elles seront axées ou alignées sur les baies existantes, sauf impossibilité technique.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les châssis de toit contenus dans le plan de toiture doivent être sans saillie. Chaque pan de toiture ne pourra contenir qu'un seul linéaire de châssis.

Les garde-corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Les garde-corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains de bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient. Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visibles sur la façade depuis l'espace public.

2. Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords des constructions devra respecter la topographie du terrain naturel.

Clôtures

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

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. les schémas intégrés dans les dispositions générales).

En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres. Elles pourront être doublées à l'intérieur de la propriété d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. La hauteur totale du grillage ne dépassera pas 1,60 m.

En cas de forte différence de niveau entre le terrain naturel privé et le domaine public (cf schéma en annexe):

- si un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1m et 2m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non de grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20m,(voir schémas dans les dispositions générales).
- la clôture peut être composée d'un talus planté et d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, implanté en retrait dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50m.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie selon les schémas intégrés dans les dispositions générales.

Les clôtures de type « clôtures normandes en béton » pourront être restaurées à l'identique.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) à mailles larges maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets électriques ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les clôtures des parcelles implantées le long des trames vertes identifiées dans les OAP devront être végétales

ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

3- Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

Quelques prescriptions permettront d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments.
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- En toiture, les panneaux seront intégrés, suivant les règles de l'art, dans l'épaisseur de la couverture de la construction. Sur la commune de Chessy, cette règle ne concerne pas les constructions existantes.
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.

4-Dispositions diverses

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible -ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles entre les espaces privés et ils doivent être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux devront être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1-Principes :

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe 2, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il

peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante par emplacement de stationnement, dégagement compris.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins générés 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.

Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2-Normes :

a) Constructions destinées à l'habitation :

Il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

Pour les résidences personnes âgées visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il devra être réalisé 0,40 place par logement.

Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme il sera exigé 0,33 place par logement.

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

b) Constructions destinées aux bureaux :

Il sera créé 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

c) Constructions destinées à l'artisanat :

Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

d) Constructions destinées au commerce :

Il sera créé, pour les établissements 1 place par tranche complète de 30 m² de surface de plancher.

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers de pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

e) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

3- Locaux vélos sur l'emprise du lot:

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements, un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.
- Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

Normes

- Pour les constructions à destination d'habitat d'au moins 2 logements, il sera réalisé :
 - un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales.
 - deux emplacements de 1,5 m² chacun par logement à partir de 3 pièces principales.
- Pour les résidences personnes âgées, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 20 employés avec un minimum de 8 m².
- Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé 0,5 m² par logement.
- Pour les commerces, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², il devra être réalisé un local vélo pour les employés de 8 m minimum². Il sera réalisé 8 m² supplémentaires par tranche(s) entière(s) supplémentaire(s) de 500 m².
- Pour les bureaux, l'artisanat, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 8m².
- Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement accueillant un service public : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des agents du service public et à 15 % de l'effectif total des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.

4- Locaux vélos pour les visiteurs :

Principes

L'espace de stationnement devra être équipé d'arceaux permettant une double attache du vélo.

L'usage doit être strictement limité au stationnement des vélos.

Normes

- Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : 1,5 m² par tranche de 500 m².
- Bureaux, artisanat: 5 m² si la SDP est inférieure ou égale à 500m² et 1,5 m² supplémentaires par tranche de 500 m² supplémentaires.
- Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 5 arceaux par équipement à moins de 200 mètres de l'entrée.

5- Locaux réservés aux poussettes :

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, sauf pour les résidences de personnes âgées et résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour en faciliter l'usage.

6- Dispositions communes vélos – poussettes :

Les locaux vélos et poussettes devront être situés préférentiellement en RDC et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe maximale de 12%.

En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe d'accès devra être sécurisée.

Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.

L'usage des locaux vélos et poussettes sont strictement limités au stationnement des vélos et poussettes.

7- Dispositions diverses

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

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

70 % de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en espace vert dont 60% en pleine terre et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

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 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17).

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

Eléments de paysage naturel et espace paysager remarquable identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

La destruction des éléments naturels identifiés et protégés (espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, sujets isolés, etc...) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer de caractère des lieux.

Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

Pour les arbres remarquables isolés identifiés sur le plan de zonage, un espace inconstructible de pleine terre devra être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les objectifs du **développement durable** et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Favoriser des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Toutes les constructions devront respecter la Règlementation environnementale et/ou thermique en vigueur.

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de deux logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UG

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond aux espaces à dominante d'habitat collectif dans le prolongement du bourg ancien de Magny le Hongre qui sont à conforter.

Elle est déjà largement occupée par ces espaces d'habitat comprenant également des commerces, services et équipements collectifs.

Des éléments remarquables bâtis à protéger au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme ont été identifiés sur les documents graphiques (pièces 6.H et 6.I).

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et les constructions à destination artisanale, 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.
- Les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique à condition :
 - Qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

- Qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
 - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation.
 - Qu'elles ne soient pas implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle.
 - Qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
 - Qu'elles ne soient pas implantées sur les constructions d'intérêt architectural identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
- la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 11 du présent règlement.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Pour être constructible, chaque parcelle doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Tout projet d'aménagement devra permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces destinés à être rétrocedés.

2- Voirie

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 terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Sur les espaces concernés, les principes de voirie et de cheminement se feront en compatibilité avec les indications mentionnées dans le document «Orientations d'Aménagement et de Programmation Aménagement».

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Le réseau est de type séparatif.

a) Eaux usées

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation en gravitaire dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie, pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau d'assainissement.

Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4. Eclairage public

Toutes les voies à rétrocéder devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

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

1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, existante ou à créer.
- soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 0,5 mètre mesuré à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les éléments de modénature, les débords de toiture, balcons les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux. Tout dépassement sur le domaine public doit être situé à une hauteur minimum de 6 mètres.

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

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.
- aux piscines : elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m calculé par rapport au bord du bassin.

2. Dans les espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation Aménagement».

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures.
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine » ou des ouvertures situées à une hauteur supérieure à 1,80 m. par rapport au plancher.

Dans le cas d'opérations groupées, les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

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

- à l'aménagement (l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Aux piscines : le retrait est de 3,00 mètres minimum calculé à partir du bord du bassin.

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

Sur une même propriété, les constructions devront respecter les unes par rapport aux autres les marges de recul suivantes :

- la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures
- la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures
- la demi-hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,5 mètres dans le cas contraire

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement (l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance entre constructions ne soit pas diminuée.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade non compris les débords de toiture et les éléments de modénature, les balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans les cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point médian de la façade, dans le sens de la pente.

Les rez de chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction avant travaux.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres et quatre niveaux (R+2+combles aménageables ou R+3+combles non aménageables ou R+3).

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

- les constructions à destination d'équipements collectifs.
- l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

1. Toiture

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

Lorsque la construction comportera une toiture à versants, les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Des matériaux ayant l'aspect du zinc pourront être ponctuellement utilisés.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

Les garde-corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Les gardes corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

2. Façades - Parements extérieurs – Percements

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Elles respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

Les matériaux et coloris des menuiseries (fenêtres, volets, portes) devront s'harmoniser entre eux. En cas de volets clairs, les châssis de fenêtre pourront être de couleur blanche.

Hormis pour les fenêtres de toit, les coffrets des volets roulants pour les autres fenêtres devront être situés à l'intérieur de la construction.

3. Clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage et à l'habitation principale comme les portails et portillons qui ne s'ouvriront pas sur l'espace public.

Elles intègrent les coffrets électriques, de télécommunication et les boîtes à lettres harmonieusement.

Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux.

Il s'agira de préférence de clôture perméable entre les propriétés.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune.

En bordure des voies ou des espaces publics,

- Hauteur inférieure ou égale à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) ou en pierre dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
 - haies d'espèces locales.
 - muret enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur correspondant à 1/3 de la hauteur de la clôture et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage représentant les 2/3 restants.
 - Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.50 mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage de couleur sombre doublé ou non intérieurement de haies d'espèces locales.
- Soit d'une haie d'espèces locales,
- Soit d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. les schémas intégrés dans les dispositions générales).

4. Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils devront être implantés uniquement sur les constructions.
- Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée.
- En toiture, les panneaux seront intégrés, suivant les règles de l'art, dans l'épaisseur de la couverture afin d'en limiter l'impact visuel. Cette règle ne concerne pas les constructions existantes.
- La création de fenêtres de toit pourra permettre l'installation des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.
- La superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie totale de la toiture.

5. Dispositions diverses

Les dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les constructions existantes non protégées au titre de l'article L123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutes les dispositions mentionnées dans les quatre paragraphes précédents pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires silos de stockage de matériaux de combustion seront intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrés dans le bâtiment ou bien seront enterrés.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion

discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible -ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation et les moteurs et pompes des piscines devront être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe 2, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins—générés 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.

Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2 - Normes

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation de plus de 2 logements, devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes handicapées. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 mètres.

a) Constructions à destination d'habitat

Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

Pour les résidences personnes âgées visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il sera exigé 0,40 places de stationnement par logement.

Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il sera exigé 0,33 place de stationnement par logement.

Il sera créé 3 places de stationnement par logement dont une dans un garage construit clos et couvert sur le terrain d'implantation de la construction.

Places commandées

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en ouvrage des logements et dans la limite de 5 % du nombre total des places non commandées réglementaires. Toutefois, les places commandées supplémentaires ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme stationnement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée pour 3 logements.

b) Constructions à destination de bureaux

Il sera créé 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

c) Constructions à destination commerciale et/ou artisanale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement et 2,5 places supplémentaires par tranche entière de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Dans le cas de l'aménagement de coques commerciales situées en RDC d'une opération existante et à une distance inférieure ou égale à 200 m d'un parc public de stationnement, le respect de la norme de places de stationnement prévue pour les constructions à destination commerciale ne s'impose pas.

3-Locaux vélos sur l'emprise du lot:

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour les constructions d'habitat de moins de 3 logements, un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.
- Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

Normes

- Pour les constructions à destination d'habitat d'au moins 2 logements, il sera réalisé :
 - un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales.
 - deux emplacements de 1,5 m² chacun par logement à partir de 3 pièces principales.
- Pour les résidences personnes âgées, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 20 employés avec un minimum de 8 m².
- Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé 0,5 m² par logement.
- Pour les commerces, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², il devra être réalisé un local vélo pour les employés de 8 m² minimum. Il sera réalisé 8 m² supplémentaires par tranche(s) entière(s) supplémentaire(s) de 500 m².
- Pour les bureaux, l'artisanat, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 8m².
- Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement accueillant un service public : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des agents du service public et à 15 % de l'effectif total des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.

4- Espace vélos pour les visiteurs :

Principes

L'espace de stationnement devra être équipé d'arceaux permettant une double attache du vélo.
L'usage doit être strictement limité au stationnement des vélos.

Normes

- Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : 1,5 m² par tranche de 500 m².
- Bureaux, artisanat: 5 m² pour les premiers m², plus 1,5 m² par tranche de 500 m² supplémentaires.
- Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: 5 arceaux par à moins de 200 mètres de l'entrée.

5- Locaux réservés aux poussettes :

Pour constructions à destination d'habitat de plus de 3 logements et les résidences universitaires, sauf pour les résidences de personnes âgées, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour en faciliter l'usage.

6- Dispositions communes vélos – poussettes :

- Les locaux vélos et poussettes devront être situés préférentiellement en RDC et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe maximale de 12%.
- En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe d'accès devra être sécurisée.
- Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.
- L'usage des locaux vélos et poussettes sont strictement limités au stationnement des vélos et poussettes.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée en pleine terre.

La marge de recul éventuelle prévue à l'article 6 ci-dessus sera traitée en espace vert.

Sur les espaces concernés, les principes de préservation ou de création d'espaces verts et plantations se feront en compatibilité avec les indications mentionnées dans le document «Orientations d'Aménagement et de Programmation».

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales. Les essences végétales plantées seront majoritairement locales et ne nécessiteront qu'un faible arrosage.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations (voir pièce annexe n°14.17).

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libre de pleine terre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte 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.
- Favoriser des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Privilégier une orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Toutes les constructions devront respecter la Règlementation environnementale et/ou thermique en vigueur.

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. (ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ)

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

Les dispositions ci-après définissent des règles communes à toutes les ZAC. Elles sont complétées, selon les articles, par des règles spécifiques.

En cas de différence entre la règle commune et la règle spécifique, seule la règle spécifique s'applique.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping sauf dans la ZAC du bois de Citry.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs sauf dans la ZAC du bois de Citry.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les cours d'eau et les rus ne peuvent faire l'objet de drainage, remblaiement, comblement ou de dépôts divers.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

-Dans les périmètres identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5, I, 4° du Code de l'Urbanisme, il devra être réalisés des logements sociaux dans les conditions fixées par les dispositions spécifiques à chaque zone .

-Les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique à condition :

- Qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.
- Qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
- Que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation.
- Qu'elles soient implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle.
- Qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets ménagers conformément aux règlements en vigueur.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

2-Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les caractéristiques répondent à leur destination.

Les voiries devront être aménagées pour permettre la circulation des piétons et des cycles dans des conditions sécurisées.

Tout projet d'aménagement devra permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées (zone 30, piste cyclable, bande cyclable), en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces destinés à être rétrocedés.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Le réseau est de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux pluviales, les eaux de toitures et les eaux de vidange des piscines après un prétraitement.

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet. Dans le cas contraire, il devra être prévu des aménagements pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout ouvrage en limite ou en surplomb du domaine public devront être collectées ou raccordées au réseau d'assainissement.

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

Ils seront dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

3 - Desserte électrique, gaz, télécommunications ,réseau de chaleur ou de froid :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, électricité, gaz, réseau de chaleur ou de froid ...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4 - Eclairage public

Toutes les voies qui seront rétrocedées devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES (ROUTIERES OU PIETONNES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénatures, les balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux, ainsi que les oriels et les bow windows (sauf en AUZCAb).

L'implantation d'une construction à l'alignement d'une voie ou emprise publique pourra, pour des raisons architecturales être ponctuellement et au minimum, décalée de 2cm de ladite voie ou emprise publique sans qu'il soit nécessaire de respecter les règles de reculs prescrites dans les dispositions spécifiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'opérations groupées, les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénatures, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux, ainsi que les oriels et les bow windows (sauf en AUZCAb).

L'implantation d'une construction en limite séparative lorsque ladite limite est constituée d'une voie privée ou d'une sente privée, pourra pour des raisons architecturales être ponctuellement et au minimum, décalée de 2cm de ladite voie privée ou sente privée sans qu'il soit nécessaire de respecter les règles de reculs prescrites dans les dispositions spécifiques.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage ou à l'égout du toit, suivant les dispositions spécifiques de chaque zone, les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures (ex pour la production d'énergie renouvelable...) exclus.

Les remontées d'acrotère permettant de masquer les garde-corps ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur à l'exception de la ZAC de Chessy.

Dans le cas d'un bâtiment doté d'une structure en bois, éléments porteurs et planchers, la hauteur maximale autorisée est augmentée de 30 cm par niveau construit.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement existant. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

Pour les éléments bâtis d'intérêt architectural identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

1- Aspect extérieur des constructions

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

L'installation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques) doit respecter les prescriptions suivantes sauf en zones AUZC-B et AUZTO-B :

- ils devront être implantés uniquement sur les constructions (façade, toiture).
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faitage, de gouttière, ...) sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée.
- en toiture les panneaux seront intégrés suivant les règles de l'art dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel. Sur les communes de Chessy, Coupvray et Magny-le-Hongre, cette règle ne concerne pas les constructions existantes.
- la création de fenêtres de toit pourra permettre l'installation de capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Toitures

Les garde corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Pour les terrasses inaccessibles, les garde-corps seront composés :

- soit d'éléments pleins toute hauteur du même matériau que la façade,
- soit d'éléments pleins surmontés d'éléments en serrurerie lesquels éléments de serrurerie ne devront pas être situés à plus de 30 cm au-dessus des éléments pleins formant l'essentiel du garde-corps.

Les garde corps des toitures terrasses accessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Les toitures terrasses des hôtels, des bureaux et des logements seront préférentiellement végétalisées.

2- Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) seront intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien seront enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques et des antennes râteaux devra être non visible -ou la moins visible possible depuis l'espace public.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) devra être insérée dans l'environnement immédiat : mise en peinture d'une teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres devront être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les cuves liées à la récupération des eaux pluviales seront de préférence enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc.. seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

1- Principes

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe 2, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La mutualisation des places de stationnement dans un périmètre maximum de 200 m calculés par rapport à la limite de l'emprise foncière de l'opération est autorisée.

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante. Hormis pour la destination logement dont la règle est fixée à l'article 18 des dispositions générales, pour les autres destinations de constructions, la largeur des places de stationnement sera au minimum de 2,30 m.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment de plus de 2 logements, devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Ces places auront une largeur minimale de 3,30 m.

Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. Une notice justificative sera jointe au dossier de PC.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

2- Normes

Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules devront, dans le respect des destinations des constructions autorisées par les dispositions spécifiques de chaque ZAC, respecter les normes ci-après sauf dispositions spécifiques :

LOGEMENTS

Règle générale	Minimum 2 places par construction. - 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux. - 0.40 place de stationnement par logement constituant l'hébergement des personnes âgées visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme. - 0.33 place de stationnement par logement lors de la construction des résidences universitaires visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.
La formulation de la norme de stationnement	Il est défini par opération un ratio : $R_0 = \text{SDP totale habitation} / \text{nombre de logements}$. Pour les logements non sociaux, le nombre de places de stationnement est défini comme suit en fonction du ratio :
$R_0 \leq 37$	0.33 place minimum par logement. 80% minimum des places seront couvertes.
$37 < R_0 \leq 57$	1.2 places minimum par logement dont une couverte.
$57 < R_0 \leq 87$	1.5 places minimum par logement dont une couverte.
$87 < R_0 \leq 170$	2 places minimum par logement dont une couverte.
$R_0 > 170$	3 places minimum par logement dont deux couvertes.

Places commandées

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements et dans la limite de 5 % du nombre total des places non commandées. Il pourra être autorisé un nombre de places commandées supérieur à 5 % Toutefois les places commandées supplémentaires réalisées ne seront pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

LOGEMENT DE GARDIEN

Il devra être réalisé au minimum 1 place de stationnement.

BUREAUX

Il sera exigé une place pour 55 m² de surface de plancher.

HEBERGEMENT HOTELIER

Il sera réalisé 0.75 place par chambre.

COMMERCES

- Pour les projets totalisant jusqu'à 1 300 m² de Surface de plancher (SDP) de commerce, Il sera réalisé :
 - Si $SDP \leq 100 \text{ m}^2$: 2 places de stationnement plus 1place/50m² de SDP.
 - Si SDP comprise entre 100 et 300 m² : 2 places de stationnement plus 1place/35m² de SDP.
 - Si SDP comprise entre 300 et 1300 m² : 2 places de stationnement plus 1place/25m² de SDP.
- Quand le projet totalise plus de 1300 m² de SDP « commerce » : 1p/25m² de SDP (dès le 1er m²).

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers de pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTISANAT

Il sera exigé :

- Si SDP totale inférieure ou égale à 300 m² : 3 places de stationnement puis 1 place/50 m² de SDP (dès le 1^{er} m²)
- Si SDP totale supérieure à 300 m² : 6 places de stationnement pour les premiers 300 m² puis 1 place/100 m² au-delà de 300 m²

INDUSTRIE

- Si SDP totale inférieure ou égale à 1000 m² : 1 place de stationnement puis 1 place/100 m² de SDP (dès le 1^{er} m²)
- Si SDP totale supérieure à 1000 m² : 6 places de stationnement pour les premiers 1000 m² puis 1 place/200 m² au-delà de 1000 m²

ENTREPOT

- Jusqu'à 7 000 m² : 0,5 place/100 m².
- Au-delà de 7 000 m² : 0,25 place/100 m².

INSTALLATIONS et CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins créés par la construction ou installation en tenant compte :

- De leur nature.
- De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.
- Du taux et de leur rythme de fréquentation.

CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination, il devra être respecté les normes applicables à la nouvelle destination.

MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions du secteur UZSC-A pourront être également localisées sur le secteur UZPCT-A.

3-Locaux vélos sur l'emprise du lot

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour les constructions de moins de 3 logements, un local réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- Le local nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur
- permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.
- Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

Normes

Les normes minimales relatives au stationnement des vélos devront, dans le respect des destinations des constructions autorisées par les dispositions spécifiques de chaque ZAC, respecter les normes ci-après :

- Pour les constructions à destination de logements (opérations comptant au moins 2 logements) il sera réalisé :

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

- un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales.
- deux emplacements de 1,5 m² chacun par logement à partir de 3 pièces principales.
- Pour les résidences personnes âgées visées à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5 m² pour 20 employés avec un minimum de 8 m².
- Pour les résidences universitaires visées à l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme il devra être réalisé 0,5 m² par unité d'hébergement.
- Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement accueillant un service public : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des agents du service public et à 15 % de l'effectif total des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², il devra être réalisé à minima un local vélo pour les employés de 8 m². Il sera réalisé 8 m² supplémentaires par tranche entière supplémentaire de 500 m².
Pour les surfaces supérieures à 1500 m², il devra être réalisé des espaces adaptés et suffisants pour répondre aux besoins créés par la construction.
- Pour les bureaux et l'artisanat, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5 m² pour 100 m² de SDP avec un minimum de 8 m².
- Pour l'hébergement hôtelier, il devra être réalisé local vélo de dimension appropriée aux besoins des employés devra être réalisé. Sa superficie minimum sera de 20 m².
- Pour les établissements scolaires, les règles de stationnement sont précisées dans l'OAP Aménagement.

4-Espace vélos pour les visiteurs :

Principes

Il pourra être situé sur l'espace public, (il sera alors réalisé par l'aménageur) ou sur l'emprise du lot. L'espace de stationnement devra être équipé d'arceaux permettant une double attache du vélo. L'usage doit être strictement limité au stationnement des vélos.

Normes

- Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : 1,5 m² par tranche de 500 m². Tout ou partie de ces places sera à réaliser dans l'emprise du lot ou sur voirie par l'aménageur avec l'accord du gestionnaire de la voirie.
Pour les surfaces supérieures à 1300m², il devra être réalisé des espaces adaptés et suffisants aux besoins créés par la construction.
- Artisanat, bureaux : 5 m² si la SDP est inférieure ou égale à 500 m² et 1,5 m² supplémentaires par tranche de 500 m² supplémentaires. Tout ou partie de ces places sera à réaliser dans l'emprise du lot ou sur voirie par l'aménageur avec l'accord du gestionnaire de la voirie.
- Pour les établissements scolaires, les règles de stationnement sont précisées dans l'OAP Aménagement.

5- Locaux poussettes

Il sera réalisé, pour les constructions de plus de 2 logements autres que pour les résidences personnes âgées et les résidences universitaires visées à l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour en faciliter son usage.

Pour les autres installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il devra être réalisé un local selon les besoins.

6- dispositions communes vélos –poussettes :

- Les locaux vélos et poussettes devront être préférentiellement situés en RDC et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe maximale de 12 %.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

- En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe devra être sécurisée.
- Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.
- L'usage des locaux vélos et poussettes sont strictement limités au stationnement des vélos et poussettes.

7- dispositions diverses

Les normes applicables aux constructions non prévus ci-dessus sont celles auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17)

Éléments de paysage naturel et espace paysager remarquable identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

La destruction des éléments naturels identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (cœurs d'îlot, espaces boisés, espaces paysagers, alignements d'arbres, sujets isolés, frange boisée existante etc...) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer de caractère des lieux.

Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

Pour les arbres remarquables isolés identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°, un espace inconstructible de pleine terre devra être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les objectifs du **développement durable** et la préservation de l'environnement conformément à la réglementation en vigueur tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Privilégier des dispositifs de récupération de l'eau de pluie. (arrosage, WC, lave-linge, ...).
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Privilégier une orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Toutes les constructions devront respecter la Réglementation environnementale et/ou thermique en vigueur.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et de fibre optique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE COUPVRAY - ZONE AUZC-A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC de Coupvray,

Elle affectée à une vocation principale d'habitat et comprendra notamment :

- des constructions à destination d'habitat.
- des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'implantation d'un pôle multifonctionnel (commerces, bureaux, logements, artisanat).

Elle comprend deux secteurs :

- AUZCAa qui correspond au lieudit des « Cent Arpents ».
- AUZCAb qui correspond aux lieudits de la « Fosse St Etienne » et des « Bonshommes ».

Type dominant d'activités	Secteur concerné
Bureaux / logements / commerces / équipements d'intérêt collectif, artisanat.	AUZCAa
Logements et installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	AUZCAb

Cette zone comprend notamment :

- trois mares identifiées en secteur Nzh (voir zone N) sur le document graphique (pièce N°6),
- deux espaces boisés à préserver situés en zone N : le bois des Bonshommes et le bois des Fours à Chaux qui sont pour partie protégés au titre des articles L.130-1 et L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- des zones N ,
- une zone N qui correspond au passage de l'aqueduc de la Dhuis.
- des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à destination d'entrepôt.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- La globalité des constructions neuves à destination de logements (hors les résidences sociales et hors les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme) comportera au minimum 20 à 30 % de logements locatifs sociaux familiaux, selon une spatialisation et une répartition définies par le plan de mixité sociale n°6m intégré dans les documents graphiques du PLUI (pièce N°6). Ce pourcentage de logements sociaux, y compris les résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme) sera de 35% minimum (20 à 30 %

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZC-A

minimum de logements sociaux familiaux à répartir selon le plan de mixité sociale n°6m et le complément en résidences sociales).

Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une même opération sera limité à 50.

- Les constructions situées hors des secteurs identifiés par le plan de mixité sociale seront soumises au respect du pourcentage minimum de 25% de logements sociaux à réaliser par opération.
- Les résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme) auront une capacité maximum de 120 logements par opération.
Pour les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, cette capacité pourra être portée à 140 logements par opération.
En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales, (hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- L'ensemble de ces dispositions s'applique également à toute nouvelle opération destination de logement intervenant en densification et/ou en extension des secteurs identifiés par le plan de mixité sociale.
- Sont autorisées, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées (voir article 11) et du respect des conditions d'occupation des sols (art 14) les extensions des surfaces liées aux logements sous les conditions suivantes :
 - Les extensions des opérations de moins de 3 logements à rez-de-chaussée à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
 - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
 - 80 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².
- Les annexes à condition que :
 - La surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage).
 - La surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage).
- Pour les opérations groupées, les extensions et annexes devront:
 - se conformer aux conditions d'extension énumérées ci-dessus.
 - se conformer pour leur aspect architectural et leur implantation, lorsqu'ils existent, aux plans des « extensions et annexes » intégrés dans le permis initial de l'opération.
Toutefois un projet d'extension et annexe non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées pour les différentes catégories d'extensions et annexes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et n'ayant pas d'impact visuel dans l'environnement (exemple : pylône de téléphonie, éoliennes).

- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant ainsi leur intégration dans l'opération d'ensemble.
- En AUZCAa sont également autorisées certaines installations classées soumises à déclaration liées à l'activité de l'agglomération telles que parc de stationnement, chaufferie d'immeuble, laverie ou celles constituant des activités artisanales inscrites au répertoire des métiers d'une superficie de plancher inférieure à 300 m² ainsi que les activités pouvant produire des nuisances olfactives et acoustiques si elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1 - Accès

Les accès directs de tout bâtiment depuis les routes départementales n° 934 et n° 5d sont interdits à l'exception des accès des équipements publics dans le cas d'une contre allée et des accès figurés au document graphique des OAP (pièce n°4).

Pour les autres voies publiques et privées de la zone AUZCA figurées ou non dans les documents graphiques des OAP (pièce n°4) les accès directs seront autorisés.

2 - Voirie

Sur les voies principales figurées dans les documents graphiques des OAP Aménagement concernant la ZAC de Coupvray pourront être branchés des accès aux lots riverains.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et de service d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

Les voies en impasse n'excluent pas les voies piétonnes.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES (ROUTIERES OU PIETONNES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 0.50 m.

Toutefois, les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne devront pas diminuer le retrait par rapport aux voies publiques.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

Tout dépassement sur le domaine public est limité à 0,60 m et doit être situé à une hauteur minimum de 6 m. Cette hauteur minimale pourra être réduite à 3 mètres en zone AUZC-Aa.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZC-A

Les piscines sont implantées avec un retrait minimum de 3 mètres mesuré à partir du bord du bassin hors margelle et devront être non visibles depuis le domaine public.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuyes devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Pour les opérations groupées, les constructions pourront être établies soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit en retrait.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :

- a) la hauteur de la façade avec un minimum de 4,00 m, si celle-ci comporte des ouvertures sauf portes de services (type accès garage, réserve...).
- b) la demi-hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire (façades et pignons aveugles).

En cas de constructions intégrées dans une composition d'ensemble les marges de recul pourront être mesurées entre "éléments de façade"⁽¹⁾ et non plus par rapport aux limites séparatives.

Les marges de recul entre "éléments de façades" seront alors les suivantes :

- c) la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4,00 m si l'une des deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- d) la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8,00 m si les deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures.
- e) la demi-hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire (façades et pignons aveugles).

Hors opérations groupées et hors constructions intégrées dans une composition d'ensemble, les constructions pourront être implantées soit sur la limite séparative de propriété soit en retrait.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte des ouvertures avec un minimum de 4m au droit des ouvertures.
- la demi-hauteur de la façade avec un minimum de 2,50m en cas de façade aveugle ou comportant des jours de souffrance ou une porte d'accès.

Les châssis de toit sont dispensés du respect de l'article 7.

Les hauteurs sont mesurées de la façon suivante :

- pour les façades et pignons comprenant des ouvertures, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit ou à défaut à la sous-face du linteau de l'ouverture la plus élevée.
- pour les façades et les pignons ne comprenant pas d'ouverture, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit, à l'acrotère de la façade ou à la plus élevée de ces deux côtes.

Les annexes visées à l'article 2 pourront être implantées sur les limites séparatives de propriété sans que s'y appliquent les règles de prospect ci-dessus spécifiées et sous réserve que soient respectées les dispositions du plan « extensions et annexes » pour les opérations groupées, ou celles prévues à l'article 2 et selon lesquelles

⁽¹⁾ Dans le cas où la façade est composée de un ou plusieurs décrochements, les règles ci-dessus s'appliquent cas par cas à chacun des éléments de façade décalés les uns par rapport aux autres.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZC-A

« un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis initial pourra être accordé, dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées, ci-dessus, pour les différentes catégories d'extensions et annexes ».

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

- Aux piscines : retrait de 2,00 m minimum mesuré à partir du bord du bassin hors margelle,
- Aux autres annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces annexes, le recul imposé est de 1 mètre minimum.
- A l'aménagement (extension, surélévation et le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de plusieurs constructions édifiées sur une même propriété, les marges de recul entre bâtiments devront être conformes au paragraphe c) d) et e) de l'Article 7 ci-dessus.

Dans le cas d'une seule construction implantée sur une seule et même parcelle privative aucun recul n'est imposé quant à ses propres dépendances non accolées ni entre deux "éléments de façade" (Cf. note de l'article 7) en vis à vis d'un même bâtiment, sous réserve qu'elles respectent le plan d'extension visé à l'article 2.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux ou de l'espace public fini jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit, les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures (ex pour la production d'énergie renouvelable...) exclues.

Selon le nombre de niveaux autorisé, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

		Hauteur (M) à l'égout du toit ou à l'acrotère		
Type de couverture			Nb de niveaux	
R+1	toiture	6	2 niveaux	
R+1	terrasse		2 niveaux	
R+r	toiture		2 niveaux	
R+r	terrasse	7	2 niveaux	
R+1+C	toiture		3 niveaux	
R+2	toiture	9	3 niveaux	

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

ZONE AUZC-A

R+2	terrasse		3 niveaux
R+ 1+r	toiture		3 niveaux
R+ 1+r	terrasse	10	3 niveaux
R+2+C	toiture		4 niveaux
R+3	toiture	12	4 niveaux
R+3	terrasse		4 niveaux
R+ 2+r	toiture		4 niveaux
R+ 2+r	terrasse	13	4 niveaux
R+3+C	toiture		5 niveaux
R+4	toiture	15	5 niveaux
R+4	terrasse		5 niveaux
R+3+r	toiture		5 niveaux
R+3+r	terrasse	16	5 niveaux

Dans le cas de toiture "terrasse", hormis les cas d'attique, la hauteur d'acrotère pourra être majorée de 0,50 cm

NB : "r" = niveau d'Attique (niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et le plus souvent disposé en retrait de la façade)

Le retrait de l'étage-attique (+r) devra être de 3,00 m minimum par rapport au nu extérieur de la façade.

En cas de rez-de-chaussée commercial, un mètre supplémentaire aux hauteurs définies dans le tableau ci-dessus sera accordé.

En cas de bâtiment sur sous-sol destiné au stationnement, les hauteurs définies dans le tableau ci-dessus pourront être majorées de 1,00m.

Pour les constructions dotées d'une structure bois qui ne sont pas Passiv hauss, les hauteurs définies dans le tableau ci-dessus pourront être majorées de 30 cm par niveau construit.

Pour les constructions qui sont Passiv hauss et qui répondent aux prescriptions énoncées à l'article 15 du présent règlement §2 – 2^{ème} alinéa, les hauteurs exprimées en mètres définies dans le tableau ci-dessus pourront être majorées de 5%.

Ces deux dernières majorations ne sont **en aucun cas cumulables**.

En secteur AUZCAa, une augmentation ponctuelle de la hauteur pouvant aller jusqu'à un niveau supplémentaire pourra être admise au cas par cas si elle est justifiée, comme étant un élément indispensable à la composition architecturale de l'ensemble conformément au plan intégré dans les OAP Aménagement, qui fixe les hauteurs maximum et leur spatialisation.

En cas de terrain en pente, la hauteur (égout ou acrotère) sera mesurée au droit de la construction située au point le plus haut :

- Du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement.
- De l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement des voies.

Dans tous les cas de terrains en pente, aucun point de la construction (égout ou acrotère) ne devra excéder le nombre de niveaux défini dans l'OAP Aménagement et de plus de 3 m la hauteur maximale autorisée.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZC-A

Pour les constructions qui ne dépassent pas R+1+c, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au niveau le plus haut du terrain après les éventuels travaux réalisés au titre de l'aménagement au droit de la construction, ne doit pas excéder 0,50 m.

En cas d'extension en limite séparative des constructions à destination d'habitation, la hauteur du mur en limite séparative sera limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4m maximum.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics de superstructure.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1) Aspect extérieur des constructions

Les installations annexes : transformateur, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie et les silos de stockage de matériaux de combustion etc... seront intégrés dans les bâtiments principaux ou annexes(s).

a) locaux annexes

Les locaux annexes (serres, abris de jardin, poste transformateur,...) sous réserve d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées sont autorisés par le présent règlement.

Le plus grand soin sera apporté à leur traitement architectural en liaison avec les constructions.

b) Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

c) Façades

Les façades devront tenir compte des façades des bâtiments existants voisins.

Les oriels et bow windows sont interdits sauf en secteur AUZCAa.

d) Toitures

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de Permis de Construire et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Pour les constructions de moins de 3 logements et pour les constructions de logements individuels groupés, dans le cas de toitures à pente, celles-ci seront à deux versants.

Les pentes de ces toitures devront respecter le cahier des charges technique de mise en œuvre du type de couverture employée.

Pour les logements situés à proximité immédiate de l'urbanisation existante, les pentes de toiture seront comprises entre 35 et 45 °.

En toiture, les tuiles auront une densité comprise entre 22 et 30 unités/m². Cette densité devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Les tuiles seront de type tuile plate en terre cuite.

Les toitures à la «Mansart» sont interdites.

Les échelles à crinoline ne devront pas être visibles depuis les voies publiques.

2) L'Aménagement des abords des constructions

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions existantes.

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 existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés, (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

- EN BORDURE DES VOIES

Les clôtures seront de préférence constituées de haies vives, doublées d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires, ou éventuellement de murets de maçonnerie enduite, couleur et finition identiques à l'habitation principale et répondant aux prescriptions ci-après :

- L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.
- La teinte des portails et portillons sur rue s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées :

- Les grillages auront une hauteur maxi de 1.80 m.
- Les haies vives auront une hauteur maximale de 2.00 m.
- Les murs seront réalisés avec des matériaux divers (pas de préfabriqué ni de PVC) et leur hauteur sera de 1,80 m maximum, la hauteur des poteaux et pilastres sera de 2,20 m maximum.
- Les murets auront une hauteur de 0.90 m excepté de manière ponctuelle sur les portions contenant les coffrets techniques et les boîtes aux lettres ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales, pleines ou à claires-voies, en bois, composite bois, aluminium ou de grilles en serrurerie, dont la teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur totale sera limitée à 1.80 m.
- Les grillages de clôture seront de couleur sombre.
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres devront s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

- EN LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures seront constituées de haies vives, d'une hauteur maximale de 2.00 m, doublées de grillage à maille rectangulaire ou d'un mur maçonné (enduit sur les 2 faces) ou muret bas + grille d'une hauteur maxi de 1.50 m.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou composite bois, dont la teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

Les clôtures existantes seront conservées ou reconstruites à l'identique (matériaux et couleurs). Cependant, les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes devront être remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

Les dispositions concernant les toitures, les parements extérieurs et les clôtures ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

3) Dispositions diverses

Les citernes gaz sont interdites.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les constructions autorisées doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Dans toutes les opérations en ZAC de Coupvray supérieures à 10 logements, en plus des places de stationnements résultant du calcul des normes affectées aux logements, il sera réalisé des places supplémentaires affectées au stationnement des visiteurs à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 300 m) et ce à raison de 10% du nombre de logements réalisés par opération.

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTERS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes, aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les espaces végétalisés et paysagers (hors toiture végétale et parkings enherbés et hors voies et cheminements piétons) doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain d'assiette, sauf pour les lots comprenant un programme commercial, de bureaux.

Les espaces de pleine terre représenteront un minimum de 5 % de l'unité foncière et feront l'objet d'une localisation judicieuse sur la parcelle. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières comprenant des opérations mixtes accueillant des bureaux ou des commerces à rez de chaussée.

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies, cheminements piétons et parking seront traités en jardins plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² minimum d'espace libre ou de trois baliveaux branchus de 2,50 mètres de hauteur minimum ou sept arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

Les espaces publics paysagers figurant aux documents graphiques seront aménagés en jardin ou parc public.

Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

Les aires de stationnement en surface de chaque unité foncière

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer dans le paysagement de l'opération.

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZC-A

En termes de plantation tous les résineux sont interdits hormis les pins et les cèdres.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher développée sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-après :

Tableau récapitulatif des surfaces constructibles :

TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
Logements	81 400 m ² (dont 6 400 m ² de résidences spécifiques*)
Extension de logements existants	7 000 m ²
Commerces	10 000 m ²
TOTAL	98 400 m²

*Résidences spécifiques : foyer de jeunes travailleurs, résidences personnes âgées, résidences étudiantes...

Dans le cas d'une construction de moins de 3 logements, les extensions pourront être autorisées selon les règles édictées à l'article 2.

La surface de plancher développée hors œuvre relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Pour les déchets ménagers, des points d'apports volontaires devront être réalisés par l'aménageur sur le domaine public.

Pour les constructions à destination de logements uniquement : un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les **déchets encombrants ménagers** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Pour les constructions à destination d'activités professionnelles (commerces, bureaux etc) uniquement : un **local poubelle pour les déchets d'activité** sera prévu. Ce local devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

Pour les constructions mixtes d'activités et de logements :

1/ Un local et/ou une aire de stockage spécifique **pour les déchets encombrants ménagers des logements** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZC-A

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

2/ Un local **pour les déchets d'activité** devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements.

Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE COUPVRAVAY - ZONE AUZCB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone fait partie de la ZAC de Coupvray.

Sa vocation principale est d'accueillir des activités industrielles, elle comprendra notamment :

- des constructions à destination d'industrie, d'artisanat, commerces et entrepôts.
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est située pour partie en limite de la zone N qui correspond au passage de l'aqueduc de la Dhuis.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation, excepté celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les installations classées soumises à déclaration liées à l'activité de l'agglomération telles que parc de stationnement, chaufferie d'immeuble, laverie ou celles constituant des activités artisanales inscrites au répertoire des métiers d'une superficie de plancher inférieure à 300 m² ainsi que les activités pouvant produire des nuisances olfactives et acoustiques si elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements sous réserve d'une intégration parfaite aux bâtiments industriels.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et n'ayant pas d'impact visuel dans l'environnement (ex : pylône de téléphonie...).

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1 - Accès

Les accès directs de tout bâtiment depuis la RD 934 et RD 5d sont interdits, sauf pour la durée du chantier. Il est nécessaire d'obtenir préalablement à tous travaux l'accord du propriétaire de la voirie.

L'accès aux lots d'activités ne pourra être réalisé qu'à partir des voies de desserte interne à la zone.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZC-B

2 - Voirie

La conception générale de voirie devra éviter au maximum les voies routières en impasse.

Si elles devaient exister, elles devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES (ROUTIERES OU PIETONNES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 0.50 m.

Le recul minimum des constructions par rapport aux limites foncières, le long de la RD 934 et RD 5d sera de 6 m.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Par rapport à toutes les limites séparatives, les constructions seront implantées en limites séparatives ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, ne peut être inférieur à H=L avec un minimum de 4m.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance entre deux bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de façade la plus élevée (H = L) avec un minimum de 4 m si l'une des façades en regard comporte un mur aveugle avec un minimum de 8 m si les deux façades en regard comportent des ouvertures.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénatures, les balcons, les oriels et bow windows, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne seront pas implantées sur plus de 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) ou à l'égout du toit, les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures (ex pour la production d'énergie renouvelable...) exclus.

Pour les activités et services la hauteur maximum sera de 13 m.

La hauteur maximale des constructions ne pourra porter préjudice à l'application des servitudes radio-électriques et du cône de dégagement visuel (Pièce n°6-3 "Contraintes d'Urbanisme").

La hauteur des remblais par rapport au sol naturel avant travaux de construction ne devra pas excéder 1,50 m.

En cas de terrain en pente la hauteur maximum sera mesurée au droit de la construction située au point le plus haut :

- Du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement.
- De l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement des voies.

Dans tous les cas, aucun point de la construction ne devra excéder de plus de 2,50 m. la hauteur maximale autorisée ci-dessus.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1) Aspect extérieur des constructions

Les installations annexes : transformateur, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie et les silos de stockage de matériaux de combustion etc...seront intégrés dans la conception des bâtiments principaux.

Le plus grand soin sera apporté à leur traitement architectural et paysager en liaison avec les constructions.

Cette disposition spécifique relative aux capteurs solaires déroge aux règles communes à toutes les zones :

L'installation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïque set panneaux thermiques) doit respecter les prescriptions suivantes :

- Ils ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments principaux ou les annexes. Les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement seront disposés à l'intérieur des constructions.
- Ils seront installés dans le respect d'une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faitage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- en toiture, les panneaux seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture lorsqu'il existe une toiture en pente ou intégrés dans la composition du bâtiment dans le cas d'une toiture en terrasse, de telle manière qu'ils soient le moins visibles depuis l'espace public.

a) Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

b) Façades

Les façades devront tenir compte des façades de bâtiments existants voisins.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

ZONE AUZC-B

Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux et tiendront compte des façades des bâtiments existants voisins.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les auvents en avancée par rapport au nu des façades ne seront pas admis, sauf dans le cas où ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment.

c) Toitures

Les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de Permis de Construire et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les échelles à crinoline ne devront pas être visibles depuis les voies publiques.

2) L'Aménagement des abords des constructions

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions existantes.

a) 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 existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

- EN BORDURE DES VOIES

Les clôtures seront de préférence constituées de haies vives, doublées d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires, ou éventuellement de murets de maçonnerie enduite (sur les 2 faces), couleur et finition identiques à la construction principale et répondant aux prescriptions ci-après :

- L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.
- La teinte des portails et portillons sur rue s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées :

- Les grillages auront une hauteur maxi de 1.80.
- Les haies vives auront une hauteur maximale de 2.00 m.
- Les murs seront de maçonnerie enduite (sur les 2 faces) et leur hauteur sera comprise entre 1.50 m et 2.00 m.
- Les murets auront une hauteur de 0.90 m ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales en bois ou de grilles en serrurerie, dont la teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur totale sera limitée à 1.80 m.
- La couleur verte pour les clôtures est interdite.
- Les grillages de clôture seront de couleur sombre.

- EN LIMITES SEPARATIVES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront soit minérales (murs, grilles etc...) soit

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZC-B

végétales (haies constituées d'essences locales) doublées ou non d'un grillage vertical à mailles rectangulaires soudées.

Sauf dispositions particulières découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m 20.

La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du terrain naturel.

b) Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

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

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

c) Dispositions diverses

Les citernes gaz sont interdites.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTERS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement et des installations dans le site.

Toute nouvelle construction devra tenir compte, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité paysagère pour tous les fonds mitoyens.

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parking et nous seront traités en jardins plantés. Les espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.

Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

La surface effective des espaces libres devra être au moins égale à 20 % de la surface totale de la parcelle (hors parking 'ever green' et hors voies et cheminements piétons), sauf pour les lots comprenant un programme commercial, de bureaux.

Les espaces de pleine terre représenteront un minimum de 5 % de l'unité foncière et feront l'objet d'une localisation judicieuse sur la parcelle. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières comprenant des opérations mixtes accueillant des bureaux ou des commerces à rez de chaussée.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

ZONE AUZC-B

Aires de stationnement en surface de chaque unité foncière

Toute aire de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie (hors voie de desserte) affectée à cet usage. Toutefois, afin de masquer les aires d'évolution des voitures, ces arbres pourront être regroupés en bosquet.

Ces aires de stationnement ainsi que les aires d'évolution des véhicules devront s'intégrer au paysagement de l'opération et ne seront pas implantées à moins de 1,50 m des bâtiments afin de dégager un espace paysager au pied des bâtiments sauf au droit des accès.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

Les plantations existantes

Ces plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent. Il sera nécessaire pour les plantations mises en place, un arrosage particulier durant les deux premières années suivant la plantation.

Aires de Service

En matière de paysage des aires de service et de stationnement :

- les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.
- le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons et plantées, ils seront masqués à la vue.
- les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits.
- il devra être prévu pour tout type de construction un ou plusieurs locaux ordures et déchets ou aire d'enlèvement. Ces locaux ou aire d'enlèvement devront être dotés d'un accès et d'un cheminement direct vers l'espace public.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher totale ne devra pas dépasser 55 250 m².

La surface de plancher développée hors œuvre relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Pour les déchets ménagers, des points d'apports volontaires devront être réalisés par l'aménageur sur le domaine public.

Pour les constructions à destination de logements uniquement : un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les **déchets encombrants ménagers** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Pour les constructions à destination d'activités professionnelles (commerces, bureaux etc) uniquement : un **local poubelle pour les déchets d'activité** sera prévu. Ce local devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZC-B

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent. Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration. Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

Pour les constructions mixtes d'activités et de logements :

1/ Un local et/ou une aire de stockage spécifique **pour les déchets encombrants ménagers des logements** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%). Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public. Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

2/ Un local **pour les déchets d'activité** devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements. Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%). Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public. Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent. Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration. Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

ARTICLE 16. – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES TROIS ORMES - ZONE AUZTO-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC des Trois-Ormes.

Elle est affectée à une vocation principale d'habitat, elle comprendra notamment :

- des constructions à destination d'habitat.
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'implantation d'un pôle multifonctionnel (commerces, bureaux, logements, artisanat).
- des constructions à destination d'hébergement touristique, hôtelier.

Elle comprend deux secteurs :

- AUZTOAa.
- AUZTOAb.

Type dominant d'activités	Secteur concerné
Bureaux / logements / commerces / équipements d'intérêt collectif, artisanat, hébergement hôtelier.	AUZTOAa
Logements et Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	AUZTOAb

Cette zone comprend notamment :

- Un espace paysager qui permet d'assurer une continuité nord /sud des espaces naturels, de connecter ces espaces à la trame verte urbaine le long du boulevard circulaire, d'accompagner les liaisons douces, d'assurer une continuité écologique avec Magny-le Hongre.
- une zone N qui correspond au passage de l'aqueduc de la Dhuis et qui permettra la réalisation d'une contre allée paysagère au sud du parc du château.

ARTICLE -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à destination d'entrepôt.

ARTICLE -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- La globalité des constructions neuves à destination de logements (hors les résidences sociales et hors les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme), comportera au minimum 15 à 25 % de logements locatifs sociaux familiaux selon une spatialisation et une répartition définies par le plan de mixité sociale N°6 m intégré dans les documents graphiques du PLUI (pièce N°6).

Ce pourcentage de logements sociaux, y compris les résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme) sera de 30% minimum (15 à 25% minimum de logements sociaux familiaux à répartir selon le plan de mixité sociale N°6m et le complément en résidences sociales).

Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une opération sera limité à 50.

- Les constructions situées hors des secteurs identifiés par le plan de mixité sociale seront soumises au respect du pourcentage minimum de 25% de logements sociaux à réaliser par opération.
- Les résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme) auront une capacité maximum de 120 logements par opération.

Pour les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme, cette capacité pourra être portée à 140 logements par opération.

En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.

- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- L'ensemble de ces dispositions s'applique également à toute nouvelle opération à destination de logement intervenant en densification et / ou en extension des secteurs identifiés par le plan de mixité sociale.
- Sont autorisées, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées (voir article 11) et du respect des conditions d'occupation des sols (art 14) les extensions des surfaces liées aux logements sous les conditions suivantes :
 - Les extensions des constructions de moins de 3 logements à rez-de-chaussée à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
 - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
 - 80 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².
 - Les annexes à condition que :
 - La surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage).
 - La surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage).
 - Pour les opérations groupées, les extensions et annexes devront :
 - se conformer aux conditions d'extensions énumérées ci-dessus.
 - se conformer pour leur aspect architectural et leur implantations, lorsqu'ils existent, aux plans des « extensions et annexes » intégrés dans le permis initial de l'opération. Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées pour les différentes catégories d'extensions et annexes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et n'ayant pas d'impact visuel dans l'environnement (exemple : pylône de téléphonie, éoliennes).

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-A

- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant ainsi leur intégration dans l'opération d'ensemble.
- Sont également autorisées certaines installations classées soumises à déclaration liées à l'activité de l'agglomération telles que parc de stationnement, chaufferie d'immeuble, laverie ou celles constituant des activités artisanales inscrites au répertoire des métiers d'une superficie de plancher inférieure à 300 m² ainsi que les activités pouvant produire des nuisances olfactives et acoustiques si elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE -3 - ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les accès directs de tout bâtiment depuis les routes départementales n° 934, n° 5d et n° 344 sont interdits à l'exception :

- Des accès des équipements publics et des services de sécurité dans le cas d'une contre allée.
- Des accès figurés au document graphique des OAP Aménagement concernant la ZAC des trois Ormes.
- Des accès pour un équipement commercial d'une surface de vente supérieure à 3 000 m².

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité, à l'exception des routes départementales n° 934 et n° 5d.

Pour les autres voies publiques et privées de la zone AUZTOA figurées ou non aux documents graphiques des OAP Aménagement, les accès directs seront autorisés.

2 - Voirie

Sur les voies principales figurées aux documents graphiques des OAP (pièce n°4) pourront être branchés des accès aux lots riverains.

Les voies en impasse sont interdites, sauf, dans le cas d'impossibilité technique relative à la configuration des parcelles à desservir et sauf pour les voies pompiers.

Les voies en impasse n'excluent pas les voies piétonnes.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES (ROUTIERES OU PIETONNES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 0,20 m.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-A

Les constructions comprenant du commerce en rez d'immeuble pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit à une distance de l'alignement au moins égale à 0.20m.

Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne devront pas diminuer le retrait par rapport aux voies publiques.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

Tout dépassement sur le domaine public est limité à 0,60 m et doit être situé à une hauteur minimum de 3 m.

Les piscines sont implantées avec un retrait minimum de 3 mètres mesuré à partir du bord du bassin hors margelle et devront être non visibles depuis le domaine public.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

ARTICLE -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions pourront être établies soit sur une ou deux voire trois limites séparatives de propriété en cas de maisons de ville, soit en retrait.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :

- a) la hauteur de la façade avec un minimum de 4,00 m, si celle-ci comporte des ouvertures sauf portes de services (type accès garage, réserve...).
- b) la demi-hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire (façades et pignons aveugles).

Les hauteurs sont mesurées de la façon suivante :

- pour les façades et pignons comprenant des ouvertures, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit ou à défaut à la sous-face du linteau de l'ouverture la plus élevée ou la plus élevée de ces deux côtés.
- pour les façades et les pignons ne comprenant pas d'ouverture, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit, à l'acrotère de la façade ou à la plus élevée de ces deux côtés.

Les annexes visées à l'article 2 pourront être implantées sur les limites séparatives de propriété sans que s'y appliquent les règles de prospect ci-dessus spécifiées et sous réserve que soient respectées les dispositions du plan « extensions et annexes » pour les opérations groupées, ou celles prévues à l'article 2 et selon lesquelles « un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis initial pourra être accordé, dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées, ci-dessus, pour les différentes catégories d'extensions et annexes ».

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

- Aux piscines : retrait de 2 m minimum mesuré à partir du bord du bassin , hors margelle.
- Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces annexes, le recul imposé est de 1 mètre minimum.
- A l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-A

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuyes devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

ARTICLE -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas de constructions intégrées dans une composition d'ensemble les marges de recul pourront être mesurées entre "éléments de façade"⁽¹⁾ et non plus par rapport aux limites séparatives.

Les marges de recul entre "éléments de façades" seront alors les suivantes :

- a) la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4,00 m si l'une des deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- b) la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8,00 m si les deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures.
- c) la demi-hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire (façades et pignons aveugles).
- d) 1m50 minimum entre 2 constructions aveugles, sous réserve du respect des 2 conditions cumulatives suivantes :
 - L'espace entre les deux façades est constitué par un cheminement piéton privé.
 - Cette distance de 1m50 est limitée sur une longueur maximum de 15 m.

Les hauteurs sont mesurées de la façon suivante :

- pour les façades et pignons comprenant des ouvertures, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit ou à défaut à la sous-face du linteau de l'ouverture la plus élevée ou la plus élevée de ces deux côtés.
- pour les façades et les pignons ne comprenant pas d'ouverture, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit, à l'acrotère de la façade ou à la plus élevée de ces deux côtés.

Dans le cas d'une seule construction implantée sur une seule et même parcelle privative aucun recul n'est imposé quant à ces propres dépendances non accolées ni entre deux "éléments de façade" en vis à vis d'un même bâtiment, sous réserve qu'elles respectent le plan d'extension visé à l'article 2.

ARTICLE -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE -10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux ou de l'espace public fini jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit, les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures (ex pour la production d'énergie renouvelable...) exclus.

Les hauteurs des constructions devront être compatibles avec le « Plan du nombre maximum de niveaux des constructions » inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Aménagement qui concerne les ZAC des Trois Ormes.

Selon le nombre de niveaux autorisé, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

Type de couverture	Hauteur (M) à l'égout du toit ou à l'acrotère	Nb de niveaux
--------------------	-----------------------------------------------	---------------

⁽¹⁾ Dans le cas où la façade est composée de un ou plusieurs décrochements, les règles ci-dessus s'appliquent cas par cas à chacun des éléments de façade décalés les uns par rapport aux autres.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-A

R+1	toiture	6	2 niveaux
R+1	terrasse		2 niveaux
R+r	toiture		2 niveaux
R+r	terrasse	7	2 niveaux
R+1+C	toiture		3 niveaux
R+2	toiture	9	3 niveaux
R+2	terrasse		3 niveaux
R+ 1+r	toiture		3 niveaux
R+ 1+r	terrasse	10	3 niveaux
R+2+C	toiture		4 niveaux
R+3	toiture	12	4 niveaux
R+3	terrasse		4 niveaux
R+ 2+r	toiture		4 niveaux
R+ 2+r	terrasse	13	4 niveaux
R+3+C	toiture		5 niveaux
R+4	toiture	15	5 niveaux
R+4	terrasse		5 niveaux
R+-3+r	toiture		5 niveaux
R+-3+r	terrasse	16	5 niveaux

Dans le cas de toiture "terrasse", hormis les cas d'attique, la hauteur d'acrotère pourra être majorée de 0,50 m

NB : "r" = niveau d'Attique (niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et le plus souvent disposé en retrait de la façade)

Le retrait de l'étage-attique (+r) devra être de 3,00 m minimum par rapport au nu extérieur de la façade.

En cas de rez-de-chaussée commercial, un mètre supplémentaire aux hauteurs définies dans le tableau ci-dessus sera accordé.

En cas de bâtiment sur sous-sol destiné au stationnement, les hauteurs définies dans le tableau ci-dessus pourront être majorées de 1,00m.

Pour les constructions dotées d'une structure bois qui ne sont pas Passiv hauss, les hauteurs définies dans le tableau ci-dessus pourront être majorées de 30 cm par niveau construit.

Pour les constructions qui sont Passiv hauss et qui répondent aux prescriptions énoncées à l'article 15 du présent règlement §2 – 2^{ème} alinéa, les hauteurs exprimées en mètres définies dans le tableau ci-dessus pourront être majorées de 5%.

Ces deux dernières majorations ne sont **en aucun cas cumulables**.

Les hauteurs des constructions devront être compatibles avec le plan des hauteurs maximum de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Aménagement qui concerne la ZAC des Trois Ormes (voir pièce n°4 du dossier de PLUI).

Dans l'ensemble de la zone AUZTOA la hauteur des constructions de plus de 2 logements pourra être portée à 15 m dès lors que des bureaux ou commerces seront réalisés en rez de chaussée.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-A

Une augmentation ponctuelle des règles de hauteur pouvant aller jusqu'à un niveau supplémentaire pourra être admise au cas par cas si elle est justifiée, comme étant un élément indispensable à la composition architecturale de l'ensemble, conformément au plan des hauteurs intégré dans les OAP Aménagement.

En cas d'extension en limite séparative des constructions à destination d'habitation, la hauteur du mur en limite séparative sera limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale au faîtage autorisée pour les centres commerciaux est de 14 mètres.

En cas de terrain en pente, la hauteur (égout ou acrotère) sera mesurée au droit de la construction située au point le plus haut :

- Du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement.
- De l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement des voies.

Dans tous les cas de terrains en pente, aucun point de la construction (égout ou acrotère) ne devra excéder le nombre de niveaux défini dans l'OAP Aménagement et de plus de 3 m la hauteur maximale autorisée ci-dessus.

Pour les constructions qui ne dépassent pas R+1+C, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au niveau le plus haut du terrain après les éventuels travaux réalisés au titre de l'aménagement au droit de la construction, ne doit pas excéder 0,50 m.

Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4m maximum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics de superstructure.

ARTICLE -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1) Aspect extérieur des constructions

Les installations annexes : transformateur, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie et les silos de stockage de matériaux de combustion etc...seront intégrés dans la conception des bâtiments principaux ou annexe(s).

a) locaux annexes

Les locaux annexes (serres, abris de jardin, poste transformateur...) sous réserve d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées seront autorisés par le présent règlement.

Le plus grand soin sera apporté à leur traitement architectural et paysager en liaison avec les constructions.

b) Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

c) Façades

Les façades devront tenir compte des façades de bâtiments existants voisins.

d) Toitures

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de Permis de Construire et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-A

Pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements, dans le cas de toitures à pente, celles-ci seront préférentiellement à deux versants ; les pentes de ces toitures devront respecter le cahier des charges techniques de mise en œuvre du type de couverture employée.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements les toitures à la Mansart seront ponctuellement autorisées.

Les échelles à crinoline ne devront pas être visibles depuis les voies publiques.

2) L'Aménagement des abords des constructions

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions existantes.

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 existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

- EN BORDURE DES VOIES

Les clôtures seront de préférence constituées de haies vives, doublées d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires, ou éventuellement de murets de maçonnerie enduite, couleur et finition identiques à l'habitation principale et répondant aux prescriptions ci-après :

- L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.
- La teinte des portails et portillons sur rue s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées :

- les grillages auront une hauteur maximale de 1.80 m.
- les haies vives auront une hauteur maximale de 2.00 m.
- les murs seront réalisés avec des matériaux divers (pas de pré fabriqué ni de PVC) et leur hauteur maximale sera de 1,80 m, (hors poteaux et pilastres) dans la limite de 40 cm.
- les murets auront une hauteur de 0.90 m ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales en bois (ou PVC) ou de grilles en serrurerie, dont la teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur minimum du muret sera de 0.40 m et la hauteur totale sera limitée à 1.80 m.
- les grillages de clôture seront de couleur sombre.

- EN LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures seront constituées de haies vives, d'une hauteur maximale de 2.00 m, doublées de grillage de type pantanet à maille rectangulaire ou d'un mur maçonné (enduit sur les 2 faces) ou muret bas + grille d'une hauteur maxi de 1.80 m.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-A

Les clôtures existantes seront conservées ou reconstruites à l'identique (matériaux et couleurs). Cependant, les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes devront être remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

Les dispositions concernant les toitures, les parements extérieurs et les clôtures ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

3) DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes gaz sont interdites.

ARTICLE -12 – STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Dans toutes les opérations en ZAC des Trois ormes supérieures à 10 logements, en plus des places de stationnements résultant du calcul des normes affectées aux logements, il sera réalisé des places supplémentaires affectées au stationnement des visiteurs à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 300 m) et ce à raison de 10% du nombre de logements réalisés par opération.

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

HEBERGEMENT HÔTELIER

Pour les hébergements hôteliers associés à un centre de formation, il est autorisé qu'une place de stationnement dédiée aux autocars de tourisme se substitue à cinq places de stationnement pour véhicule léger, compte tenu de l'acheminement de la clientèle par autocar.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTERS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les espaces végétalisés et paysagers (hors toiture végétale et parkings enherbés et hors voies et cheminements piétons) doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain d'assiette sauf dans les lots comprenant un programme commercial, un programme d'hébergement hôtelier ou un programme de bureaux.

Les espaces de pleine terre représenteront un minimum de 5 % de l'unité foncière et feront l'objet d'une localisation judicieuse sur la parcelle. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières comprenant des opérations mixtes accueillant des bureaux ou des commerces à rez de chaussée.

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies cheminements piétons et parking seront traités en jardins plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² minimum d'espace libre ou de trois baliveaux branchus de 2,50 mètres de hauteur minimum ou sept arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-A

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

Les espaces publics paysagers figurant aux documents graphiques seront aménagés en jardin ou parc public.

Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

Les aires de stationnement en surface de chaque unité foncière

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18cm de circonférence.

En termes de plantation, tous les résineux sont interdits hormis les pins et les cèdres.

Les aires de stockage

Les aires de stockage en plein air seront masquées à la vue par des plantations.

ARTICLE -14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher développée dans la zone ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-après :

Tableau récapitulatif des surfaces constructibles :

TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
Logements	80 000 m ²
Extension de logements existants	7 000 m ²
Résidences services	14 000 m ²
Commerces, bureaux, équipements récréatifs, hébergement touristique, équipements collectifs privés.	20 000 m ²
TOTAL	121 000 m ²

Dans le cas de constructions de moins de 3 logements, les extensions pourront être autorisées selon les règles édictées à l'article AUZTOA-2.

La surface de plancher développée dans la zone relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Pour les déchets ménagers, des points d'apports volontaires devront être réalisés par l'aménageur sur le domaine public.

Pour les constructions à destination de logements uniquement : un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants ménagers sera prévu. Ce local et/ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Pour les constructions à destination d'activités professionnelles (commerces, bureaux etc) uniquement : un local poubelle pour les déchets d'activité sera prévu. Ce local devra être en contact direct de l'espace public ou

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-A

accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

Pour les constructions mixtes d'activités et de logements :

1/ Un local et/ou une aire de stockage spécifique **pour les déchets encombrants ménagers des logements** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

2/ Un local **pour les déchets d'activité** devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements.

Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

ARTICLE -16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES TROIS ORMES - ZONE AUZTO-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC des Trois-Ormes.

Sa vocation principale est d'accueillir un programme hôtelier de dimension internationale, elle comprendra notamment :

- les constructions et utilisations du sol à usage hôtelier et leurs annexes (par exemple : commerces, salles de conférence...).
- les aménagements nécessaires au respect de la protection du site.
- les logements liés au gardiennage et au fonctionnement des hôtels.

Cette zone comprend notamment : des espaces de liaison paysagère qui permettent d'assurer une continuité Nord /Sud des espaces naturels, de connecter ces espaces à la trame verte urbaine le long du boulevard circulaire, d'accompagner les liaisons douces, et d'assurer une continuité écologique avec Magny-le Hongre.

ARTICLE -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination artisanale soumise à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à destination d'habitation, excepté celles visées à l'article 2.

ARTICLE -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les installations provisoires liées à la commercialisation des opérations autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, l'entretien et le gardiennage des équipements ainsi que celles liées aux services concessionnaires (EDF, GDF, poste, France Télécom) sous réserve d'une intégration parfaite aux bâtiments des hôtels.
- Les extensions ainsi que les annexes directement liées aux constructions autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et n'ayant pas d'impact visuel dans l'environnement (ex : pylône de téléphonie...).
- Les équipements d'infrastructure liés au fonctionnement de la zone (espaces verts, plans d'eau, transformateur).

ARTICLE -3 - ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1 - Accès

Les accès directs de tout bâtiment depuis le prolongement de l'Avenue de l'Europe, le Boulevard Circulaire, les Rd 5d et 344 sont interdits, sauf pour la durée du chantier. Il est nécessaire d'obtenir préalablement à tous travaux l'accord du propriétaire de la voirie.

L'accès aux lots d'activités ne pourra être réalisé qu'à partir des voies de desserte interne à la zone.

2 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les caractéristiques répondent à leur destination.

Les voies en impasse sont interdites, sauf, dans le cas d'impossibilité- relative à la configuration des parcelles à desservir et sauf pour les voies pompiers.

ARTICLE -4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones .

ARTICLE -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES (ROUTIERES ET PIETONNES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 0.50 m, sauf le long du Boulevard Circulaire et du prolongement de l'Avenue de l'Europe où le recul minimum sera de $H = L$.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Par rapport à toutes les limites séparatives, les constructions seront implantées en limites séparatives ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, ne peut être inférieur à $H=L$ avec un minimum de 4m.

ARTICLE -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance entre deux bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de façade la plus élevée ($H = L$) avec un minimum de 4 m si l'une des façades en regard comporte un mur aveugle avec un minimum de 8 m si les deux façades en regard comportent des ouvertures.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-B

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénatures, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux, les oriels et bow windows.

ARTICLE -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE -10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) ou à l'égout du toit, les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures (ex pour la production d'énergie renouvelable...) exclus.

La hauteur maximum sera de 15 m soit un maximum de 5 niveaux habitables.

La hauteur maximale des constructions ne pourra porter préjudice à l'application des servitudes radio-électriques et du cône de dégagement visuel (Pièce n°6-3 "Contraintes d'Urbanisme").

La hauteur des remblais par rapport au sol naturel avant travaux ne devra pas excéder 1 m ou 1,50 m.

En cas de terrain en pente la hauteur maximum sera mesurée au droit de la construction située au point le plus haut :

- Du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement.
- De l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement des voies.

Dans tous les cas, aucun point de la construction ne devra excéder de plus de 2,50 m. la hauteur maximale autorisée ci-dessus.

ARTICLE -11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1) Aménagement extérieur des constructions

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur intégration dans leur contexte présent ou futur.

Les installations annexes : transformateur, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie et les silos de stockage de matériaux de combustion etc... seront intégrés dans la conception des bâtiments principaux.

Le plus grand soin sera apporté à leur traitement architectural et paysager en liaison avec les constructions.

Ces dispositions spécifiques relatives aux capteurs solaires dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

L'installation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïque set panneaux thermiques) doit respecter les prescriptions suivantes :

- Ils ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments principaux ou les annexes. Les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement seront disposés à l'intérieur des constructions.
- Ils seront installés dans le respect d'une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- en toiture, les panneaux seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture lorsqu'il existe une toiture en pente ou intégrés dans la composition du bâtiment dans le cas d'une toiture en terrasse, de telle manière qu'ils soient le moins visibles depuis l'espace public.

a) Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

b) Façades

Les façades devront tenir compte des façades de bâtiments existants voisins.

Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux et tiendront compte des façades des bâtiments existants voisins.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Chaque ensemble de construction (façades et toitures) feront l'objet d'une étude de coloration spécifique.

c) Toitures

Les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de Permis de Construire et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Dans le cas de toiture traditionnelle (tuile ou ardoises) elles seront à deux versants. Les pentes de ces toitures ne dépasseront pas 45°.

Toutefois, dans le cas d'une pente dictée par la qualité architecturale d'un élément particulier indispensable à une composition d'ensemble, celle-ci pourra avoir un angle inférieur ou supérieur à 45°.

Les échelles à crinoline ne devront pas être visibles depuis les voies publiques.

2) L'aménagement des abords des constructions

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions existantes.

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 existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les portails et portillons ne devront pas s'ouvrir sur l'espace public.

En cas de toiture en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans dispositions générales).

- EN BORDURE DES VOIES

Les clôtures seront de préférence constituées de haies vives, doublées d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires, ou éventuellement de murets de maçonnerie enduite (sur les 2 faces), couleur et finition identiques à l'habitation principale et répondant aux prescriptions ci-après :

- L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.
- La teinte des portails et portillons sur rue seront s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées :

- Les grillages auront une hauteur maximale de 1.80 m.
- Les haies vives auront une hauteur maximale de 2,00 m.
- Les murs seront de maçonnerie enduite (sur les 2 faces) et leur hauteur maximale sera comprise entre 1.50 m et 2.00 m.
- Les murets auront une hauteur maximale de 0.90 m ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales en bois ou de grilles en serrurerie, dont la teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-B

et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur minimum du muret sera de 0.40 m et la hauteur totale sera limitée à 1.80 m.

- Les grillages de clôture seront de couleur sombre.

- **EN LIMITES SEPARATIVES**

Les clôtures seront constituées de haies vives, d'une hauteur maximale de 2.00 m, doublées de grillage de type pantanet à maille rectangulaire ou d'un mur maçonné (enduit sur les 2 faces) ou muret bas + grille d'une hauteur maximale de 1.80 m.

Les clôtures existantes seront conservées ou reconstruites à l'identique (matériaux et couleurs). Cependant, les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes devront être remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

Les dispositions concernant les toitures, les parements extérieurs et les clôtures ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines) (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

3) Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

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

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

4) Dispositions diverses

Les citernes gaz sont interdites.

ARTICLE -12 - STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTERS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les espaces végétalisés et paysagés (hors voies et cheminements piétons) doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain d'assiette, sauf pour les lots comprenant un programme commercial, de bureaux ou d'hébergement hôtelier.

Les espaces de pleine terre représenteront un minimum de 5 % de l'unité foncière et feront l'objet d'une localisation judicieuse sur la parcelle. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières comprenant des opérations mixtes accueillant des bureaux ou des commerces à rez de chaussée.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-B

Les espaces libres

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parkings, seront des espaces de pleine terre traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers. Le rapport des espaces libres de toute construction, de voies de circulation auto et d'aires de stationnement rapporté à la surface du lot ne pourra être inférieur à 20 %.

Les espaces publics paysagers figurant aux documents graphiques seront aménagés en jardin ou parc public.

Les aires de stationnement en surface de chaque unité foncière

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18cm de circonférence.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

Les plantations existantes

Ces plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent. Il sera nécessaire pour les plantations mises en place, un arrosage particulier durant les deux premières années suivant la plantation.

Aires de Service

En matière de paysage des aires de service et de stationnement :

- les aires de service nécessaires au fonctionnement des hôtels et commerces seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur
- le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons et plantées.
- les dépôts ou stockage à l'air libre sont interdits.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher totale ne devra pas dépasser 80.000 m².

La surface de plancher développée hors œuvre relative aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Pour les déchets ménagers, des points d'apports volontaires devront être réalisés par l'aménageur sur le domaine public

Pour les constructions à destination de logements uniquement : un local et/ou une aire de stockage spécifique pour **les déchets encombrants ménagers** sera prévu. Ce local et/ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Pour les constructions à destination d'activités professionnelles (commerces, bureaux etc) uniquement : un **local poubelle pour les déchets d'activité** sera prévu. Ce local devra être en contact direct de l'espace public ou

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE AUZTO-B

accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

Pour les constructions mixtes d'activités et de logements :

1/ Un local et/ou une aire de stockage spécifique **pour les déchets encombrants ménagers des logements** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

2/ Un local **pour les déchets d'activité** devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements.

Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

ARTICLE 16. – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU BOIS DE CITRY - ZONE UZCI

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Bois de Citry.

Elle est affectée à une vocation principale de camping-caravanage-bungalows et comprend notamment :

- la construction d'habitations légères de loisirs.
- l'aménagement de sites de camping ou de caravanage.
- les équipements communs d'accompagnement.
- Les équipements récréatifs et de services liés au camping-caravanage et habitations légères de loisirs.

Il s'agit d'une zone boisée identifiée comme réservoir de biodiversité par la carte Trame verte et bleue intégrée dans l'OAP Environnement.

Cette zone comprend notamment :

- une mare identifiée en secteur Nzh (voir zone N) sur les documents graphiques (pièce N°6).
- des éléments de paysage (frange boisée existante) protégée au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation à caractère de résidence principale.
- Les constructions à destination industrielle et d'artisanat.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

2- Voirie

Les voies de desserte des sites de camping, caravanage et habitations légères de loisirs réalisées en boucles ne devront pas emprunter les allées boisées figurées aux documents graphiques, ces allées pouvant être traversées ponctuellement par les voies de desserte interne de la zone.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Assainissement

La réalisation de tout réseau est interdite sauf ponctuellement le long ou en bordure des allées boisées à conserver indiquées sur les documents graphiques.

Eaux pluviales

Il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les sites de camping-caravanage seront implantés de manière à ne pas être perçus en enfilade depuis les voies de desserte interne, ces voies devant offrir une image à forte dominante boisée naturelle.

A l'intersection de deux voies, pour sauvegarder la bonne visibilité, l'implantation des constructions et des emplacements de camping caravanage se feront en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport aux bords des voies en intersection.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions pourront être établies soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit avec un retrait minimal de 0,50 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La disposition spécifique ci-dessous déroge aux dispositions communes à toutes les zones :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1-Aspect extérieur des constructions

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, les silos de stockage des matériaux de combustion etc.. seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux ou leurs annexes.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCI

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

Sont interdits les dépôts de terre de déblai ou les mouvements de sol établis pour constituer des talus autour de la construction dans le but de masquer une surélévation.

Façades

Les façades des habitations doivent être simples et de préférence en bois.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

Toitures

Néant

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

2-Aménagement des abords des constructions

Les clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Les clôtures périphériques seront intégrées dans le traitement des lisières boisées ou constituées par des haies végétales adossées ou non à un grillage.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones.

Le stationnement des véhicules lié aux sites d'implantation des habitations légères de loisirs, des caravanes ou camping doit être assuré à raison d'une place par site sous forme de stationnement à l'air libre.

La zone ne comportera pas d'autres zones de stationnement à l'exception des places réservées aux véhicules de service dans l'emprise des équipements communs de la zone, à raison de deux places par équipement.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération, ou sur des emprises spécifiques.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

La structure interne du Bois de Citry

Les grandes allées et leurs bordures boisées seront maintenues en conservant les essences et les sujets les mieux adaptés au nouvel équilibre phytosanitaire.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCI

La structure externe du bois

Les lisières du bois seront préservées ou renforcées par la plantation d'arbres en baliveaux, de manière à maintenir la perception visuelle boisée depuis l'extérieur du bois.

L'épaisseur de cette frange périphérique devra être suffisante pour permettre la survie du peuplement de ces lisières.

Toute destruction d'arbre ou d'une surface arborée devra être compensée par la replantation dans cette ZAC d'un nombre égal d'arbres ou par une surface arborée au moins égale.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher totale ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-dessous.

Tableau récapitulatif des surfaces constructibles :

Nombre de sites	TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
325	Habitations légères de loisirs	17 250 m ²
295	Camping-caravanage	
	Equipements communs	700 m ²
	Equipements récréatifs et de services	8 200m ²
	Equipements commerciaux	2 000 m ²
	Total	28 150 m ²

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un ou plusieurs locaux de stockage des déchets ménagers suffisamment dimensionné en fonction des besoins, devront être aménagés pour tout type de construction.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU BOURG DE SERRIS - ZONE UZBS-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Bourg.

Elle est affectée à une vocation principale d'habitat et comprend 3 secteurs qui accueillent notamment:

- dans les secteurs UZBS-Aa et UZBS-Ab, les constructions à destination de logements les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le secteur UZBS-Ac, la construction de résidences d'hébergement temporaire, de résidences de tourisme et d'hôtels.

Sont notamment identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme des éléments bâtis (édifices remarquables du point de vue architectural, historique ou urbain, édifices intéressants, murs de clôtures à conserver) et des éléments de paysage.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier dans les secteurs UZBS-Aa et UZBS-Ab.
- Les constructions à destination d'artisanat et de bureaux dans les secteurs UZBS-Ab et UZBS-Ac.
- Les constructions à destination de commerce dans le secteur UZBS-Ab.
- Les constructions à destination d'habitat dans le secteur UZBS-Ac.
- Les changements de destinations des rez de chaussée commerciaux, artisanaux, services et bureaux accueillant du public, le long des linéaires commerciaux identifié au plan n°6-L. Néanmoins, les changements de destination entre ces destinations sont autorisés.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
- Les résidences sociales et les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme auront une capacité maximum de 140 logements par opération.
- En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les équipements et installations permettant la desserte énergétique de l'opération sont autorisés, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité s'intégrant dans l'opération d'ensemble.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZBS-A

- Dans les secteurs UZBS-Aa et UZBS-Ab, sont autorisées, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées (art.11), les extensions des surfaces liées aux logements sous les conditions suivantes :
 - Les extensions des surfaces habitables liées aux constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements ainsi que les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, chaufferie, abris de jardin, etc.) dans la limite totale de 30 m² par logement, (dès lors qu'elles sont conformes, lorsqu'il existe, au plan « d'extension et annexes » figurant au permis de construire du bâtiment initial.
 - Dans le cas d'opérations groupées, les extensions et annexes seront conformes pour leur aspect architectural et leur implantation, lorsqu'il existe, au plan d'extensions et annexes figurant dans le permis de construire initial.
Toutefois, un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis initial pourra être accordé, dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées, ci-dessus, pour les différentes catégories d'extensions et annexes.
- Dans le secteur UZBS-Aa, sont autorisées les constructions à destination artisanale d'une superficie de plancher inférieure à 300 m².
- Dans le secteur UZBS-Ac, sont autorisées, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées.
 - Les installations d'équipements privés sportifs ou récréatifs ayant un fonctionnement associé à l'activité hôtelière.
 - Les extensions à rez-de-chaussée à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes et vérandas).
 - Les annexes (serres, terrasses couvertes...).

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Hormis les accès existants, les accès sont interdits sur la RD 231 et la RD 345. Néanmoins, un accès en tourne à droite est autorisé sur la RD 231 afin de desservir un hôtel ou résidence de tourisme en secteur UZBS Ac.

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C

ZONE UZBS-A

- soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques.
Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 0,50 mètre mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

En outre, en secteur UZBS-Ab, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 16,5 m depuis l'axe médian de la RD 231.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.
- aux piscines qui doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.

Tout dépassement sur le domaine public est limité à 80 cm et doit être situé à une hauteur minimum de 6m sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article 10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des ouvertures.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Dans le secteur UZBS-Ab, les constructions seront implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines : retrait de 3,00 m minimum mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.
- aux autres annexes visées à l'article 2 qui pourront être implantées sur les limites séparatives de propriété sans que s'y appliquent les règles de prospect ci-dessus spécifiées et sous réserve que soient respectées les dispositions du plan « extensions et annexes ».
- à l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZBS-A

- La moitié de la hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.
- à l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade non compris les saillies, débords de toiture, les éléments de modénatures, les balcons, les oriels et bow windows, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez de chaussée affectés à une destination commerciale.

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

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement sans extension d'un bâtiment existant.

Ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol, les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénature, les balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

Les rez de chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4m maximum.

En secteur UZBS-Aa et UZBS-Ac la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- 14 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.
- R+2+combles aménagés.

En secteur UZBS-Ab, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.
- R+1+combles aménagés.

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

- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- Aspect extérieur des constructions

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

Toiture

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

Les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements comporteront obligatoirement une toiture à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

S'agissant d'opération de constructions groupées, celles-ci pourront comporter des toitures à 3 ou 4 versants ; les versants de toiture pourront être associés à des éléments de couverture de pente inférieure ou en terrasse, à condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique, ou s'ils le sont, qu'ils n'excèdent pas 30 % de la superficie globale de couverture.

Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

Dans le cas d'ouverture en lucarnes, celles-ci devront être de type "à bâtière" (2 pans de toiture, jouées et fronton droit), à "capucine" (3 pans de toiture et jouées droites), ou rampante (1 pan de toiture et jouées droites) à l'exclusion impérative du type "chien assis" (3 pans de toiture et jouées obliques).

Façades - Parements extérieurs – Percements

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

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

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- soit de haies vives, d'une hauteur maximale de 2,20 m, doublées ou non de grillage.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZBS-A

- soit par un mur en maçonnerie enduite dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 1,80 m.
- soit de murets d'une hauteur de 0,90 m ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur totale sera limitée à 1,80 m.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.

Les portails et portillons sur rue seront de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

En limite séparative, les clôtures seront constituées préférentiellement de grillage; elles pourront néanmoins être réalisées en murs de maçonnerie enduite, dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 m, et éventuellement doublées de haies vives.

3- Dispositions diverses

Les dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutes les dispositions ci-dessus pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones, hormis en secteur UZBS-Ac pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier qui doivent respecter 0,5 place par chambre.

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les espaces libres

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZBS-A

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre (ou de 3 baliveaux branchées de 2,5 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

Les plants des arbres de haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de recul éventuelle prévue à l'article 6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-dessous :

	TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
SECTEUR UZBS-Aa	Logements Commerces Bureaux	115 000 m ²
SECTEUR UZBS-Ab	Logements	2 800 m ²
SECTEUR UZBS-Ac	Hébergement hôtelier	14 500 m ²
	TOTAL	132 300 m ²

Dans le cas de construction à destination d'habitation de moins de 3 logements, les extensions pourront être autorisées selon les règles édictées à l'article 2.

La surface de plancher relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZBS-A

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU BOURG DE SERRIS - ZONE UZBS-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Bourg.

Elle est située sur la commune de Serris et pour une faible partie sur la commune de Bailly Romainvilliers.

Elle est affectée à une vocation principale de bureaux, de commerces.

Elle comporte deux secteurs :

- Secteur UZBS-Ba accueillant la construction de locaux d'artisans et leurs logements d'accompagnement, bureaux et commerces.
- Secteur UZBS-Bb accueillant la construction de locaux destinés à des bureaux, activités artisanales et commerces, une résidence personnes âgées.

Sont notamment identifiés sur le plan de zonage des éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles figurant à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article 2.
- Les changements de destinations des rez de chaussée commerciaux, artisanaux, services et bureaux accueillant du public, le long des linéaires commerciaux identifié au plan n°6-L. Néanmoins, les changements de destination entre ces destinations sont autorisés.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les aménagements et les extensions des constructions existantes, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées.
- les extensions des activités (voir article 14) ainsi que les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, chaufferies, etc...).
- certaines installations classées soumises à déclaration ou autorisation, liées à l'activité de l'agglomération (telles que parc de stationnement) ou celles constituant des activités artisanales inscrites au répertoire des métiers d'une surface de plancher inférieure à 300 m².
- Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, sous réserve d'une intégration parfaite aux bâtiments à destination d'artisanat et/ou qu'il s'agisse d'une résidence personnes âgées.
- Les équipements et installations (dont notamment ceux rendus nécessaires pour le réseau de chaleur...) permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ZONE UZBS-B

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Les accès directs de tout bâtiment sur la voie publique dénommée RD 406 et RD 231 sont interdits, sauf pour la durée du chantier.

Néanmoins, un accès en tourne à droite est autorisé sur la RD 231 entre la route de Meaux et le giratoire de la RD 406 afin de desservir la zone.

2- Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Dans le secteur UZBS-B situé sur Bailly Romainvilliers, il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toute nature par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques ou voies privées-

En cas de retrait la distance minimale par rapport à l'alignement sera de 0,50 mètre.

Au droit du giratoire RD231-RD406, les constructions pourront être implantées à l'alignement : en cas de retrait, elles devront être implantée en retrait minimum de 6 m depuis l'alignement du giratoire RD 406/RD 231.

En outre, les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 6 m depuis l'alignement de la RD 231 et de la RD 406.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

Tout dépassement sur le domaine public est limité à 80 cm et doit être situé à une hauteur minimum de 6 mètres sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

La construction en limite séparative est autorisée en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance (ouverture laissant passer la lumière mais pas la vue) sur les terrains comportant plus de 30 % de surface de plancher de bureaux.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance entre deux bâtiments en regard :

- soit au moins égale à la hauteur de façade la plus élevée ($H = L$) avec un minimum de 4 m si l'une des façades en regard comporte des ouvertures, avec un minimum de 8 m si les deux façades en regard comportent des ouvertures.
- soit au moins égale à la $\frac{1}{2}$ hauteur de la façade la plus élevée ($L = H/2$) avec un minimum de 2,5 m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris, les débords de toiture, les éléments de modénature, les oriels et bow windows, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne seront pas implantées sur plus de 50 % de la surface de la parcelle.

Ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol, les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénature, les balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

Dans la zone UZBS-B et le secteur UZBS-Ba, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres. En cas de toiture terrasse, l'acrotère pourra être surélevé d'un mètre afin de permettre de remonter les acrotères et supprimer les lignes de vies.

Ponctuellement, la hauteur d'une construction située en UZBS-Ba peut être autorisée à 15 m lorsque cette construction se situe en limite du sous-secteur UZBS-Bb.

En secteur UZBS-Bb, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au sol naturel. Dans la partie du secteur UZBS-Bb située au Nord du boulevard Thiboust, en tout point situé à plus de 35 mètres de la limite d'emprise du boulevard Thiboust, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements collectifs.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- Aspect extérieur des constructions

Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

Façades

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ZONE UZBS-B

Les façades devront tenir compte des façades de bâtiments existants voisins.

Les auvents en avancée par rapport au nu des façades ne seront pas admis, sauf dans le cas où ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment.

Toitures

En général, les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées, pour les toitures à pente de moins de 30°, par un acrotère horizontal sauf si ces toitures jouent un rôle architectural.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

2- Aménagement des abords des constructions

Les clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Elles seront soit minérales (murs, grilles, etc...), soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

Le traitement de l'accès et de la clôture de la façade principale devra figurer au permis de construire.

Le long de la coulée verte, un soin particulier sera apporté pour garantir une intégration paysagère des clôtures qui ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les espaces libres

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parking seront traités en jardins plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (ou de 3 baliveaux branchus de 2,5 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZBS-B

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement et les aire d'évolutions des véhicules ne seront pas implantées à moins de 1,5 m des bâtiments afin de dégager un espace paysager au pied des bâtiments (sauf au droit des accès).

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux places.

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-dessous :

TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
Logements	
Gardiennage	1 500 m ²
Résidences pour personnes âgées	8 000 m ²
Bureaux artisanat et Commerces	52 000 m ²
Hébergement hôtelier	4 500 m ²
Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	PM
TOTAL	66 000 m ²

Pour l'activité et les bureaux, des modifications ou extensions pourront être autorisées dans la limite de 10% de la surface totale de plancher telle qu'elle figure sur l'autorisation d'origine.

La surface de plancher relative aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU CENTRE DE MAGNY - ZONE UZCM-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du centre de Magny Le Hongre.

Elle est affectée à une vocation principale d'habitat .Elle comprend deux secteurs qui accueillent notamment :

- Dans le secteur UZCM-Aa, les constructions à destination de logements, de commerces et de bureaux ou d'artisanat à dominante tertiaire ainsi que les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur UZCM-Ab, les constructions à destination de logements et l'implantation d'installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les deux secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

En outre, dans le secteur UZCM-Ab, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'artisanat et de bureaux.
- Les constructions à destination de commerce.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
 - Les résidences sociales et les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme auront une capacité maximum de 140 logements par opération.
 - En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.
 - Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
 - Sont autorisés les changements de destination sauf pour les constructions à usage de logements.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCM-A

- Sont autorisés, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées et du respect des conditions d'occupation des sols, les extensions des surfaces liées aux logements sous les conditions suivantes :
 - Les extensions des constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements à rez-de-chaussée à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
 - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
 - 80 m² lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².

Les autres types d'extension (par exemple surélévation) sont autorisés dans le respect des dispositions réglementaires du PLUI en vigueur.

- Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage).

Pour les opérations groupées, les extensions et annexes devront:

- se conformer aux conditions d'extensions énumérées ci-dessus.
- se conformer pour leur aspect architectural et leur implantations, lorsqu'ils existent, aux plans des « extensions et annexes » intégrés dans le permis initial de l'opération.

Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées pour les différentes catégories d'extensions et annexes.

- Les installations classées soumises à déclaration, liées à l'activité de l'agglomération (telles que parc de stationnement, chaufferie d'immeuble, laverie ...) dans la mesure où l'activité ne présente aucune nuisance au fonctionnement de l'agglomération ni sur l'environnement et que toutes dispositions de traitement des rejets ont été prises, ainsi que les activités artisanales inscrites au répertoire des métiers d'une surface de plancher inférieure à 300 m².
- Les équipements d'infrastructure liés au fonctionnement de la zone (espaces verts, plans d'eau, transformateur, antenne collective, etc.).
- Les constructions et installations liées au fonctionnement, à l'entretien et au gardiennage des équipements ainsi que celles liées aux services concessionnaires (EDF, GDF, poste, France Télécom, etc.).
- Les installations provisoires d'équipements publics tels que classes-mobiles, installations sportives, terrains d'entraînement, etc.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.

2 – Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ZONE UZCM-A

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Les accès directs de tout bâtiment sur le Boulevard Circulaire sont interdits, sauf en cas d'aménagement spécifique de type contre allée.

2- Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, existantes ou à créer.
- soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques.
Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 0,50 mètre mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

- à l'aménagement (l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.
aux piscines qui doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article 10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des ouvertures (fenêtres, velux...).
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des ouvertures en verre opaque (ces ouvertures devront être fixes) ou une porte d'accès « pleine ».

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

- aux piscines ; retrait de 3,00 m minimum, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.
- aux autres annexes visées à l'article 2 qui pourront être implantées sur les limites séparatives de propriété sans que s'y appliquent les règles de prospect ci-dessus spécifiées et sous réserve que soient respectées les dispositions du plan « extensions et annexes ».

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCM-A

- à l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La moitié de la hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Ces distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de protection solaire sur façades vitrées et les doubles peaux.

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

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation, à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

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

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'aménagement sans extension d'un bâtiment existant.

Les saillies, les débords de toiture, balcon, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux, ne sont comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

Les rez de chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4 m maximum.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCM-A

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation de moins de 3 logements ne doit pas excéder R+1+combles aménagés et 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2 logements ne doit pas excéder :

- 15 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.
- R+2+combles aménagés.

Toutefois, il sera possible dans le secteur UZCM-Aa d'accueillir ponctuellement quelques bâtiments à R + 3 (12 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère).

La hauteur des constructions nouvelles à destination de bureaux et/ou de commerces ne doit pas excéder R+3 (12 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère).

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'artisanat ne doit pas excéder 10 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier ne doit pas excéder R+2+C (11mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au sol naturel).

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

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- Aspect extérieur des constructions

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, les silos de stockage des matériaux de combustion etc... seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutes les dispositions ci-dessus pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Façades

Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux et tiendront compte des façades des bâtiments existants voisins.

Dans le cas de bâtiments d'activités, les auvents en avancée par rapport au nu des façades ne seront pas admis, sauf dans le cas où ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment.

En limite séparative latérale, seules les fenêtres fixes à verre dormant translucide (laissant passer la lumière mais n'étant pas transparent) sont autorisées à condition qu'elles soient établies :

- à 2,6 mètres au-dessus du plancher ou sol du rez de chaussée,
- à 1,9 mètre au-dessus du plancher de chaque étage supérieur.

Toiture

Pour les logements individuels, les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux. Les pentes de ces toitures ne devront pas dépasser 45°.

Pour les activités, les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un acrotère horizontal sauf si ces toitures jouent un rôle architectural.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

Hormis pour les fenêtres de toit, les coffrets des volets roulants pour les autres fenêtres devront être situés à l'intérieur de la construction.

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

- La surface des capteurs solaires sera limitée à 30% de la superficie de la toiture.

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage et à l'habitation principale comme les portails et portillons qui ne s'ouvriront pas sur l'espace public.

Elles intègrent les coffrets électriques, de télécommunication et les boîtes à lettres harmonieusement.

Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. les schémas intégrés dans les dispositions générales).

En bordure des voies ou des espaces publics

- hauteur inférieure ou égale à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) ou en pierre dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- hauteur inférieure à 2 mètres :
 - haies d'espèces locales.
 - muret enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur correspondant à 1/3 de la hauteur de la clôture et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage représentant les deux tiers restants.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ZONE UZCM-A

- grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre ou grille doublé ou non intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales.

Sur l'allée de Bellesmes et la rue du Pré de Bray, pour les terrains situés en bordure du domaine public, la construction d'un mur de clôture enduit sur les 2 faces, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, d'une hauteur maximale de 2 mètres, est autorisée à condition d'être doublée d'une haie d'espèces locales de 2 mètres minimum de hauteur située sur le domaine public.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.50 mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales. ou bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.
- Haies d'espèces locales, Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

Les dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutes les dispositions ci-dessus pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Aires de stationnements

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places.

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16 - 18 cm de circonférence.

Les espaces libres

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ZONE UZCM-A

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies, cheminements piétons et parkings, seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Les plants des arbres à haute tige devront avoir 16 18 cm de circonférence.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers :

- les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.
- les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs et comporteront si nécessaire des installations pour les petits enfants.

Les espaces publics paysagers figurant au document graphique seront aménagés en jardin, en parc public ou en mail piétonnier planté.

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres ci-dessous :

Types d'occupation	Surface de plancher
- Logements	103 700 m ²
- Commerces, restaurants, bureaux, artisanat	71600 m ²
TOTAL	175 300 m ²

Dans le cas de construction à destination d'habitation de moins de 3 logements, les extensions pourront être autorisées selon les règles édictées à l'article 2.

La surface de plancher relative aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCM-A

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU CENTRE DE MAGNY - ZONE UZCM-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du centre de Magny Le Hongre. Elle est affectée à une d'accueil de l'habitat, de l'artisanat, du commerce, de l'industrie et des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle doit permettre la réalisation de la future Avenue de Montguillon, projet de barreau visant à relier le boulevard circulaire au niveau du projet de 3^{ème} parc d'attraction à la RN36 au niveau de l'autoroute A4.

Cette zone comprend notamment une mare identifiée en secteur Nzh (voir zone N) sur les documents graphiques (pièce N°6).

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
- Les résidences sociales et les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme auront une capacité maximum de 140 logements par opération.
- En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Sont autorisés les changements de destination sauf pour les constructions à usage de logements.
- Sont autorisés, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées (voir article 11) et du respect des conditions d'occupation des sols (art 14) les extensions des surfaces liées aux logements sous les conditions suivantes :
 - Les extensions à rez-de-chaussée à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCM-B

- 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
- 80 m² lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².

Les autres types d'extension (par exemple surélévation) sont autorisés dans le respect des dispositions réglementaires du PLUI en vigueur.

- Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage).
- Pour les opérations groupées, les extensions et annexes devront:
 - se conformer aux conditions d'extensions énumérées ci-dessus.
 - se conformer, lorsqu'ils existent, aux plans des « extensions et annexes » intégrés dans le permis de construire initial.Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées pour les différentes catégories d'extensions et annexes.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.

2 – Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

L'espace nécessaire à la réalisation de la future avenue de Montguillon est inconstructible.

Aucun accès ne sera autorisé depuis la future Avenue de Montguillon.

2- Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCM-B

Toute construction ou installation comprise dans le périmètre du SAGE des deux Morins devra être implantée en observant une marge de recul d'au moins 6m de part et d'autre des rives des cours d'eau.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, existantes ou à créer.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 0,50 mètre mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

- A l'aménagement (l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.
- Aux piscines qui doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Toute construction ou installation comprise dans le périmètre du SAGE des deux Morins devra être implantée en observant une marge de recul d'au moins 6 m de part et d'autre des rives des cours d'eau.

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article 10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des ouvertures (fenêtres, velux...).
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des ouvertures en verre opaque (ces ouvertures devront être fixes) ou une porte d'accès « pleine ».

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

- Aux piscines ; retrait de 3,00 m minimum mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.
- Aux autres annexes visées à l'article 2 qui pourront être implantées sur les limites séparatives de propriété sans que s'y appliquent les règles de prospect ci-dessus spécifiées et sous réserve que soient respectées les dispositions du plan « extensions et annexes ».
- A l'aménagement (l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La moitié de la hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ZONE UZCM-B

Ces distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

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

- Aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.
- A l'aménagement (l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

Les rez de chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4m maximum.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements : R+1+combles aménagés /R+1+r et 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.
- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 2 logements et l'hébergement hôtelier : R+2+combles aménageables /R+2+r et 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.
Le retrait de l'étage-attique (+r) devra être de 3,00 m minimum par rapport au nu extérieur de la façade.
- Pour l'artisanat, le commerce et les bureaux : 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

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

- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1-Aspect extérieur des constructions

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, les silos de stockage des matériaux de combustion etc.. seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCM-B

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée. Toutes les dispositions ci-dessous pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Façades

Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux et tiendront compte des façades des bâtiments existants voisins.

Dans le cas de bâtiments d'activités, les auvents en avancée par rapport au nu des façades ne seront pas admis, sauf dans le cas où ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment.

En limite séparative latérale, seules les fenêtres fixes à verre dormant translucide (laissant passer la lumière mais n'étant pas transparent) sont autorisées à condition qu'elles soient établies :

- à 2,6 mètres au-dessus du plancher ou sol du rez de chaussée,
- à 1,9 mètre au-dessus du plancher de chaque étage supérieur.

Toitures

Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements, les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux.

Les pentes de ces toitures ne devront pas dépasser 45°.

Pour l'artisanat, le commerce et les bureaux, les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un acrotère horizontal sauf si ces toitures jouent un rôle architectural.

Sur les coteaux du Vallon du Lochy, les toitures devront obligatoirement faire partie d'une composition d'ensemble et seront préférentiellement en pente et recouvertes de tuiles.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

Hormis pour les fenêtres de toit, les coffrets des volets roulants pour les autres fenêtres devront être situés à l'intérieur de la construction.

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

L'implantation des capteurs solaires devra respecter les prescriptions suivantes :

- La surface des capteurs solaires sera limitée à 30% de la superficie de la toiture.

2- Aménagements des abords des constructions

Clôtures

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

ZONE UZCM-B

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

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

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales

En bordure des voies

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage et à l'habitation principale comme les portails et portillons qui ne s'ouvriront pas sur l'espace public.

Elles intègrent les coffrets électriques, de télécommunication et les boîtes à lettres harmonieusement.

Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux.

En bordure des voies ou des espaces publics

- hauteur inférieure ou égale à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) ou en pierre dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- hauteur inférieure à 2 mètres :
 - haies d'espèces locales.
 - muret enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur correspondant à 1/3 de la hauteur de la clôture et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage représentant les deux tiers restants.
 - grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre ou grille doublé ou non intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1m 50 et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales. ou bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.
- Haies d'espèces locales, Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

Les dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutes les dispositions ci-dessus pourront ne pas être appliquées si il s'agit d'équipements publics.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Aires de stationnements

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules ne seront pas implantées à moins de 1,50 m des bâtiments afin de dégager un espace paysager au pied des bâtiments sauf au droit des accès.

Espaces libres

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies, cheminements piétons et parkings seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum, ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

La surface effectivement plantée devra être au moins égale à 20 % de la surface totale du lot, sauf pour les lots comprenant un programme commercial, de bureaux ou d'hébergement hôtelier.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16 - 18 cm de circonférence.

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, à proximité immédiate des mares, est interdite.

Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres ci-dessous :

Types d'occupation	Surface de plancher
- Logements	34 800 m ²
- bureaux, artisanat, commerces	58 500 m ²
TOTAL	93 300 m ²

Dans le cas de construction à destination d'habitation de moins de 3 logements, les extensions pourront être autorisées selon les règles édictées à l'article 2.

Pour les bureaux, les commerces et l'artisanat, des modifications ou extensions pourront être autorisées dans la limite de 10% de la surface totale de plancher telle qu'elle figure sur l'autorisation d'origine.

La surface de plancher relative aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU CENTRE URBAIN - ZONE UZCU

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone a pour vocation d'accueillir le Centre Urbain du Val d'Europe avec l'organisation d'un centre d'affaires et d'un quartier d'habitat diversifié en taille et typologie de logements.

La zone UZCU comprend un secteur UZCU-A présentant des règles spécifiques à l'article 13.

Sont notamment identifiés sur le plan de zonage des éléments bâtis (édifices remarquables du point de vue architectural, historique ou urbain, édifices intéressants, murs de clôtures à conserver) et des éléments de paysage protégés au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article 2.
- Les changements de destinations des rez de chaussée commerciaux, artisanaux, services et bureaux accueillant du public, le long des linéaires commerciaux identifié au plan n° 6-L. Néanmoins, les changements de destination entre ces destinations sont autorisés.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
- Les résidences sociales et les résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme auront une capacité maximum de 140 logements par opération.
- En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les extensions des constructions destinées à l'habitation comportant moins de 3 logements ainsi que leurs annexes (garages, chaufferie, abris de jardin, etc.) à condition que la surface globale de l'ensemble de ne dépasse pas 30 m² par logement, et qu'elles soient conformes, lorsqu'il existe, au plan « d'extension et annexes » figurant au permis de construire du bâtiment initial.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCU

Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte la surface de plancher autorisée ci-dessus.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les équipements et locaux techniques (dont notamment ceux rendus nécessaires pour le réseau de chaleur...) permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare.
- Dans les espaces paysagers protégés identifiés sur les documents graphiques du règlement, sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de type : voiries, cheminements piétons, transformateurs.

2. Implantation en surplomb des emprises ferroviaires existantes

Des emprises pourront être édifiées au-dessus des emprises ferroviaires existantes identifiées dans la limite du périmètre des droits de volume identifiés sur le document graphique n° 6a.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies secondaires de la zone. Les piquages sur les voies primaires seront arrêtés en accord avec les futurs gestionnaires de ces voies.

2- Voirie

La conception générale du réseau de voirie s'attachera à éviter les voies en impasse. S'il en subsiste, elles devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de secours et de services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications, réseau de chaleur et/ou de froid :

Dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur ou de froid public ou privé, le raccordement à ces réseaux est obligatoire pour les opérations de plus de 2 logements et les hôtels.

Ce raccordement est imposé pour les bureaux commerces, artisanat si la consommation prévisionnelle en chauffage et en eau chaude sanitaire excède 15KWh en énergie primaire/m²/an.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCU

En cas d'opération mixte le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire pour l'ensemble de la construction et donc y compris pour les locaux à destinations de bureaux, commerces et artisanat intégrés dans l'opération de plus de deux logements.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les règles suivantes s'appliquent également aux voies privées routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins...).

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 m. Des retraits inférieurs ou égaux à 1,50 m pourront être autorisés pour des raisons architecturales sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0.20 m.

Au-dessus des voies publiques des constructions pourront être édifiées.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

- 1- Par rapport à toutes les limites séparatives, les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Une implantation à 0,20 m de la limite séparative pourra ponctuellement être autorisée pour des raisons architecturales, soit en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou des pavés de verre, soit si l'implantation du bâtiment voisin est à plus de 12 m.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité de la gare pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 0,50 m. minimum.

2- Cas particuliers des annexes :

Des annexes pourront être réalisées :

- En retrait ou en limites de propriétés. En cas de retrait celui-ci sera de 1 mètre minimum.
- Sous réserve du respect du plan « d'extensions et annexes » figurant dans le permis de construire du bâtiment initial et visé à l'article 2.

3- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux piscines, retrait de 3,00 m minimum, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.
- A l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - Que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCU

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones.

Les hauteurs maximales de toutes les constructions devront respecter les servitudes d'utilité publique et les contraintes d'urbanisme fixées et précisées au document graphique 6.3.

Constructions courantes

La hauteur du point le plus élevé (acrotère, faîtage) des constructions courantes est fixée par les cotes altimétriques exprimées en niveau NGF ci-après ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

Au Nord du boulevard Circulaire :	pour les bâtiments à toiture terrasse : + 152.00 NGF,
	pour les bâtiments avec combles : + 155.00 NGF
Au Sud du boulevard Circulaire :	pour les bâtiments à toiture terrasse : + 143.00 NGF,
	pour les bâtiments avec combles : + 146.00 NGF

La hauteur des constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements ne pourra pas dépasser R+5 niveaux.

Les surélévations des constructions existantes sont interdites, sauf pour les constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif selon les conditions cumulatives suivantes :

- Qu'il s'agisse soit de la transformation ou de l'aménagement de combles existants, sous réserve que la hauteur du pied droit reste inférieure à 1,80 m, soit du remplacement partiel ou total d'une toiture à pente par une toiture terrasse.
- Que dans tous les cas les travaux n'entraînent pas la création d'un niveau supplémentaire et que la cote altimétrique du niveau le plus haut reste inchangée.

Constructions exceptionnelles

On entend par constructions exceptionnelles tous les équipements publics, les équipements privés de type culturel, les lieux de spectacle et de culte privés, le centre commercial régional, les sièges sociaux nationaux et internationaux d'entreprises.

La hauteur des constructions exceptionnelles pourra dépasser la hauteur des constructions courantes sans excéder les limites fixées par la pièce 6.3 (plan du cône de dégagement visuel).

Annexes

Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4m maximum.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

1. Aspect extérieur des constructions

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc.. seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux.

Toiture

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

2. Aménagement des abords des constructions

Clôtures

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

Le traitement des accès des clôtures devra figurer au permis de construire.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les conditions exposées ci-dessous, les dispositions spécifiques dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

BUREAUX

Il sera créé 1 place pour 60 m² de surface de plancher, pour les opérations situées dans un périmètre de moins 500 m d'un point de desserte en transports collectifs (TC) structurantes (gare RER, train de banlieue et T zen) au-delà de ce rayon de 500 m, il ne sera exigé qu'une place pour 55 m² de surface de plancher.

COMMERCES

- Si SDP totale inférieure ou égale à 1300 m² : 2 places de stationnement/tranche de 100 m² de SDP (dès le 1^{er} m²)

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCU

- Si SDP totale supérieure à 1300 m² : 1 place de stationnement /tranche de 25 m² de SDP (dès le 1^{er} m²)

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

Pour la commune de Chessy, il convient de se reporter aux dispositions communes aux zones situées en ZAC.

Espace vélos pour les visiteurs

Les dispositions spécifiques ci-dessous complètent les dispositions communes :

- Pour les ensembles commerciaux de plus de 50 000 m² il sera réalisé 0.5 places par tranche de 500 m². Tout ou partie de ces places sera à réaliser dans l'emprise du lot ou sur voirie par l'aménageur avec l'accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les espaces libres

Dans la zone UZCU, hormis dans le secteur UZCU-A, tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies, cheminements piétons et parkings, seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

Dans le secteur UZCU-A, tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parkings, seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts sauf dans les lots comprenant un programme commercial, un programme d'hébergement hôtelier ou un programme de bureaux.

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas dans les espaces compris dans le domaine ferroviaire.

Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

Pour les places couvertes, cette disposition ne s'applique pas.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher globale maximum autorisée pour la zone UZCU est de 774 400 m². Elle est ainsi répartie :

- Habitation : 242 000 m²

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ZONE UZCU

- Commerces (hors centre commercial régional) : 20 400 m²
- Installations et constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, artisanat, bureaux, hébergements hôteliers : 365 000 m²
- Centre Commercial Régional : 147 000 m² surface de plancher.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Dans les zones de développement prioritaire du réseau de chaleur public ou privé les bâtiments visés à l'article 4 devront respecter au minimum la RT en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE CHESSY - ZONE UZCH-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC de Chessy.

Elle a pour vocation principale d'accueillir des constructions à destination habitation d'habitat et des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend notamment :

- une zone N qui, correspond au passage de l'aqueduc de la Dhuy ,
- des éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme qui sont identifiés sur le plan de zonage.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement au titre des installations classées.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Pour les constructions situées hors du périmètre du plan de mixité sociale :
 - Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
- Pour les constructions situées dans le périmètre du plan de mixité sociale :
 - La globalité des constructions neuves à destination de logements (hors les résidences sociales et hors les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme), comportera au minimum 25% de logements locatifs sociaux familiaux selon une spatialisation définie par le plan de mixité sociale N°6m intégré dans les documents graphiques du PLUI (pièce N°6).
Ce pourcentage de logements sociaux y compris les résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme), sera de 30% minimum.

Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une opération sera limité à 50.

- Les résidences sociales et les résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme auront une capacité maximum de 140 logements par opération.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

ZONE UZCH-A

- En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme), la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- L'ensemble de ces dispositions s'applique également à toute nouvelle opération à destination de logement intervenant en densification et /ou en extension du secteur identifié par le plan de mixité sociale.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone (telles que parc de stationnement, chaufferie d'immeuble, laverie...), et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les extensions des constructions destinées à l'habitation et leurs annexes sous les conditions suivantes :
 - les extensions à rez-de-chaussée à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes et vérandas) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas 40 m² de surface de plancher.
 - les extensions par surélévation : la surélévation totale des constructions d'habitat individuel dont le nombre de niveaux est de R + combles est autorisée, elles pourront atteindre R+1+ combles.
 - l'aménagement des combles existants.
 - les annexes (serres, abris de jardin,...) à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m².
- Dans le cas d'opérations groupées, les extensions et annexes devront de plus respecter les conditions suivantes :
 - Se conformer, lorsqu'il existe, au plan d'extensions et annexes figurant dans le permis de construire initial.

Et
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction principale et avec les extensions et annexes déjà réalisées lorsque les demandes d'extensions et annexes sont déposées au-delà de la durée de validité du permis initial.

Toutefois, un projet d'extension et annexe non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte la surface de plancher autorisée ci-dessus.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.
- Dans les espaces paysagers protégés identifiés sur les documents graphiques du règlement, sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de type : voiries, cheminements piétons, transformateurs.

2- Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Les accès automobiles directs de tout bâtiment sur les voies publiques dénommées « Boulevard du Grand Fossé» et avenue Thibaud de Champagne sont interdits, sauf pour la durée du chantier.

Pour les autres voies publiques et privées du secteur, figurées ou non aux documents graphiques les accès sont autorisés.

2-Voiries

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de sécurité et des services publics d'effectuer les manœuvres de retournement, si leur accès s'avère nécessaire.

La conception générale de voirie devra éviter au maximum les voies routières en impasse.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

En bordure des voies et emprises publiques figurées ou non aux documents graphiques, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 m. Des retraits inférieurs à 1,50 m pourront être autorisés pour des raisons architecturales sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0.20 m.

L'implantation d'une construction à l'alignement d'une voie ou emprise publique pourra, pour des raisons architecturales être ponctuellement et au minimum, décalée de 2cm de ladite voie ou emprise publique sans qu'il soit nécessaire de respecter les règles de reculs prescrites au présent article.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.

Constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat

Les reculs minima des aires de stationnement et des aires d'évolution des véhicules dans les parcelles sont de 5,00 m par rapport aux voies.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Règle générale

Les constructions destinées à l'habitation ou aux bureaux ou aux équipements collectifs pourront être implantées soit sur la limite séparative de propriété soit en retrait.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte des ouvertures avec un minimum de 4m au droit des ouvertures.
- la demi-hauteur de la façade avec un minimum de 2,50m en cas de façade aveugle ou comportant des jours de souffrance ou une porte d'accès.

L'implantation d'une construction en limite séparative lorsque ladite limite est constituée d'une voie privée ou d'une sente privée, pourra pour des raisons architecturales être ponctuellement et au minimum, décalée de 2cm de ladite voie privée ou sente privée sans qu'il soit nécessaire de respecter les règles de reculs prescrites au présent article.

Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat seront implantées en retrait de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres.

Uniquement pour les opérations de bureaux, commerces et artisanat, les reculs minima des aires de stationnement et des aires d'évolution des véhicules dans les parcelles sont de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuy s devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

2- Cas particulier des annexes et des garages

Les annexes et les garages isolés pourront être implantés sur les limites séparatives de propriété ou en retrait de celles-ci avec un minimum de 0,5 m sous réserve que soient respectées les dispositions du « plan d'extension et annexes » pour les opérations groupées.

La marge de recul pour la construction d'une piscine de plein air sera d'un minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.

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

Constructions destinées à l'habitation et aux bureaux :

Les marges de recul entre deux constructions sur une même propriété seront les suivantes :

- la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 m si l'une des deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8 m si les deux façades en vis à vis comportent des ouvertures.
- la demi-hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,50 m en cas de façade aveugle ou comportant des jours de souffrance ou une porte d'entrée « pleine ».

Aucune distance n'est imposée entre une construction destinée à l'habitation et ses annexes et garage isolé.

Constructions destinées au commerce et à l'artisanat :

La distance entre deux bâtiments non contigus sera au moins égale à :

- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus élevée (H=L).
 - avec un minimum de 4 m si l'une des façades en regard comporte des ouvertures.
 - avec un minimum de 8m si les deux façades en regard comportent des ouvertures.
- la ½ hauteur de la façade la plus élevée (L=H/2) avec un minimum de 2,50m en cas de façade aveugle ou comportant des jours de souffrance ou une porte d'accès.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCH-A

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les, les débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur façades vitrées et les doubles peaux.

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

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

Constructions destinées à l'habitation

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au faîtage lorsque la construction comprend une toiture à pente supérieure à 20°.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres à l'acrotère lorsque la construction comprend une toiture terrasse ou une toiture à faible pente (inférieure ou égale à 20°).

Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas d'un dernier étage en retrait de 1,50 m minimum.

Pour 20 % maximum de l'ensemble d'une opération :

- la hauteur maximale pourra être portée à 16 mètres au faîtage lorsque la construction comprend une toiture à pente supérieure à 20°.
- la hauteur maximale pourra être portée à 14 mètres à l'acrotère lorsque la construction comprend une toiture terrasse ou une toiture à faible pente (inférieure ou égale à 20°) ; cette hauteur pourra être portée à 16 mètres dans le cas d'un dernier étage en retrait de 1,50 m minimum.

Ces sur-hauteurs devront être judicieusement localisées.

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

- 3m50 quand elles sont séparées du volume principal,
- la hauteur du volume principal de la construction initiale quand elles sont accolées au volume principal.

Constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

Constructions neuves

1- Aspect extérieur des constructions

Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

Façades

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCH-A

Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux et tiendront compte des façades des bâtiments existants voisins.

Toitures

Pour les constructions destinées à l'habitation : pour chaque corps de bâtiment, les toitures à pente devront représenter 60 % de l'emprise au minimum, les ouvrages en terrasse ne devront pas excéder 40 %. Exceptionnellement et sous réserve d'une bonne harmonisation avec l'environnement bâti, les toitures terrasses pourront être autorisées jusqu'à 100 %.

Les toitures à pente seront comprises entre 35° et 45°. D'autres pentes de toiture peuvent être autorisées en cas d'architecture contemporaine.

Pour les activités : les toitures à pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un acrotère horizontal, sauf si les toitures jouent un rôle architectural.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

En cas de toiture à pentes, comprises entre 35 et 45° :

- l'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures contenues dans le plan de toiture. Ces ouvertures devront se composer avec les baies de la façade verticale qu'elles surmontent : elles seront axées ou alignées sur les baies existantes, sauf impossibilité technique.
- La somme des largeurs de ces ouvertures ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- Les châssis de toit contenus dans le plan de toiture doivent être sans saillie. Chaque pan de toiture ne pourra contenir qu'un seul linéaire de châssis.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visibles sur la façade depuis l'espace public.

2- Aménagement des abords des constructions

Les clôtures

Les coffrets des concessionnaires des réseaux devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

L'aspect des clôtures réalisées et figurant au permis de construire initial devra être maintenu.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

La hauteur des clôtures sur rue et en limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres.

Règles spécifiques aux opérations groupées existantes

L'unité architecturale et paysagère des opérations groupées existantes devra être préservée.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

ZONE UZCH-A

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes issues d'une opération d'ensemble ou pour le remplacement d'une clôture ou d'un portail dans ce type d'opération, les prescriptions suivantes s'imposent :

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture

Les toitures (matériaux et coloris) seront identiques à celle de l'ensemble des bâtiments originels de l'opération. La toiture des extensions devra s'harmoniser avec celle de la construction d'origine. Néanmoins, les extensions pourront avoir un caractère contemporain sous réserve d'une bonne intégration avec les constructions existantes.

Percements

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine.

Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique. La couleur devra rester inchangée.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Pour le remplacement d'une clôture ou d'un portail dans ce type d'opération, les prescriptions suivantes s'imposent :

En bordure des voies et des places publiques

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique. Les portails devront conserver le même aspect et la même couleur.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre du code de l'urbanisme

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles et de favoriser la reconversion ou le changement de destination, sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

Dispositions spécifiques applicables à la composition d'ensemble de la ferme d'Orsonville protégée au titre du Code de l'Urbanisme :

Les implantations et la volumétrie des constructions nouvelles devront se faire dans le respect de la composition d'origine. Les bâtiments d'architecture contemporaine sont recommandés.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCH-A

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places. Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies cheminements piétons et parking seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60cm de hauteur minimum).

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

Espaces libres

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers :

- les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.
- les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront si nécessaire des installations pour les petits enfants.
- les espaces publics paysagers figurant au document graphique seront aménagés en jardin ou parc public.

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

Pour les activités :

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules ne seront pas implantées à moins de 1,50 m des bâtiments afin de dégager un espace paysager au pied des bâtiments (sauf au droit des accès).

La surface plantée devra être au moins égale à 20 % de la surface totale du lot sauf pour les lots comprenant un programme commercial, de bureaux ou d'hébergement hôtelier.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher totale (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur ce secteur ne pourra pas dépasser les chiffres suivants :

Type d'occupation	SURFACE DE PLANCHER
Habitat	143 500 m ²
Bureaux, artisanat	44 000 m ²
Hébergements hôtelier	9 000 m ²
Commerces, équipements collectifs	44 000 m ² (1 et 2)
TOTAL	240 500 m²

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCH-A

(1) dont un maximum de 5000 m² pour le château et ses dépendances pour des activités sportives, récréatives ou culturelles.

(2) dont un maximum de 9000 m² pour la ferme du château et ses dépendances pour des activités sportives, récréatives ou culturelles.

La surface de plancher relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Ces surfaces pourront être réduites (limitées aux locaux encombrants) dans le cas de la présence de points d'apport volontaire à proximité de l'opération.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE CHESSY- ZONE UZCH-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC de Chessy. Elle est affectée à une vocation principale d'industrie, artisanat, entrepôt et de bureaux.

Elle comprend notamment :

- une zone N qui, correspond au passage de l'aqueduc de la Dhuys ,
- des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme qui sont identifiés sur le plan de zonage.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles autorisées à l'article 2.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions destinées au commerce.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité de l'agglomération (telles que parc de stationnement, chaufferie d'immeuble, laverie...) ou à condition qu'elles constituent des activités artisanales inscrites au répertoire des métiers.
- les constructions destinées d'habitation à condition que la présence permanente de personnes soit nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, sous réserve d'une intégration parfaite aux bâtiments industriels.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.
- Dans les espaces paysagers protégés identifiés sur les documents graphiques du règlement, sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de type : voiries, cheminements piétons, transformateurs.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Les accès automobiles directs de tout bâtiment sur les voies publiques dénommées « Boulevard du Grand Fossé » et « avenue Thibaud de Champagne » sont interdits, sauf pour la durée du chantier.

2- Voirie

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZCH-B

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre, si leur accès est nécessaire, aux véhicules de sécurité et des services publics d'effectuer les manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les reculs minima des constructions par rapport aux limites d'alignement, le long des voies sont les suivants :

- Boulevard du Grand Fossé : 6 m.
- Avenue Thibaud de Champagne (RD 934) : 6 m.
- Voie de desserte des activités : 6 m.

Dans la partie de la ZAC située au nord de l'avenue Thibaut de Champagne (RD 934), les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies de desserte. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

D'autre part, les reculs minima des aires de stationnement et des aires d'évolution des véhicules dans les parcelles sont les suivants, par rapport aux limites d'alignement :

- le long des voies : 5 m.
- le long des limites séparatives : 2 m.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives sera supérieur ou égal à 6 m.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis devront être respectées. Voir l'annexe n° 14 du PLUI.

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

La distance entre deux constructions sur une même propriété sera :

- soit au moins égale à la hauteur de façade la plus élevée ($H=L$).
 - avec un minimum de 4 m si l'une des façades en regard comporte des ouvertures.
 - avec un minimum de 8 m si les deux façades en regard comportent des ouvertures.
- soit au moins égale à la $\frac{1}{2}$ hauteur de la façade la plus élevée ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle, de jours de souffrance ou de porte d'entrée « pleine ».

Ces distances sont calculées par rapport au nu de la façade non compris les débords de toiture et les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur façades vitrées et les doubles peaux.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

La hauteur maximale (faitage) des constructions est fixée à 10 m.

En cas de toiture terrasse, l'acrotère pourra être surélevé d'un mètre afin de supprimer les lignes de vies.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantations, etc...).

1- Aspect des constructions

Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

Façades

Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux et tiendront compte des façades des bâtiments existants voisins.

Toitures

En général, les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un acrotère horizontal sauf si les toitures jouent un rôle architectural.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

2- Aménagement des abords des constructions

Les clôtures

Les coffrets des concessionnaires des réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution) devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les aires de stationnements

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places. Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies cheminements piétons et parking seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

Espaces libres

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers :

- les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.
- Tous les espaces paysagers devront être entretenus et les plants remplacés en cas de destruction pour quelque cause que ce soit.
- Les plantations devront être réalisées au plus tard lors de la première saison appropriée correspondant à la période d'achèvement du bâtiment et avant la demande du certificat de conformité.
- D'autre part, un plan de paysagement devra être fourni dans la demande de permis de construire. La réalisation des espaces verts devra respecter ce document.
- Dans les marges de reculement sur voies publiques ou privées, les projets devront être conformes au plan de paysagement d'ensemble.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules ne seront pas implantées à moins de 1,50 m des bâtiments afin de dégager un espace paysager au pied des bâtiments (sauf au droit des accès).

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre minimum pour 2 places de stationnement.

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher totale (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur ce secteur ne pourra pas dépasser les chiffres suivants :

Type d'occupation	SURFACE DE PLANCHER
<i>Bureaux, services, industrie, entrepôt</i>	42 000 m ²

Dans le cas des activités et bureaux, des modifications ou extensions pourront être autorisées dans la limite de 10% de la surface totale de plancher telle qu'elle figure sur l'autorisation d'origine.

La surface de plancher relative aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZCH-B

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU COURTALIN – ZONE UZCO-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Courtalin. Elle a pour vocation d'accueillir de l'habitat, de l'artisanat, du commerce et des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle doit permettre la réalisation de la future Avenue de Montguillon, projet de barreau visant à relier le boulevard circulaire au niveau du projet de 3^{ème} parc d'attraction à la RN36 au niveau de l'autoroute A4.

Cette zone comprend notamment :

- une mare identifiée en secteur Nzh (voir zone N) sur les documents graphiques (pièce N°6) ,
- une enveloppe de zone humide avérée ouverte à l'urbanisation (cf l'étude zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement) qui devra faire l'objet d'un diagnostic plus fin avant la réalisation de tout projet d'aménagement autorisé et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et du code de l'environnement.
- Une zone adjacente à l'enveloppe de zone humide avérée ouverte à l'urbanisation située en zone N qui devra faire l'objet de diagnostics plus fins avant d'être intégrée dans le secteur Nzh.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- La globalité des constructions neuves à destination de logements (hors les résidences sociales et hors les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme), comportera au minimum 25 à 35 % de logements locatifs sociaux familiaux selon une spatialisation et une répartition définies par le plan de mixité sociale N°6 m intégré dans les documents graphiques du PLUI (pièce N°6).

Ce pourcentage de logements sociaux, y compris les résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme), sera de 30 % minimum (25 à 35% minimum de logements sociaux familiaux à répartir selon le plan de mixité sociale N°6m et le complément en résidences sociales).

Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une opération sera limité à 50.

- Les constructions situées hors des secteurs identifiés par le plan de mixité sociale seront soumises au respect du pourcentage minimum de 25% de logements sociaux à réaliser par opération.
- Les résidences sociales et les résidences étudiantes visées à L123-1-13 du code de l'urbanisme, auront une capacité maximum de 140 logements par opération.

En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.

- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

L'ensemble de ces dispositions s'applique également à toute nouvelle opération à destination de logement intervenant en densification et / ou en extension des secteurs identifiés par le plan de mixité sociale.

- Sont autorisés, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées (voir article 11) et du respect des conditions d'occupation des sols (art 14) les extensions des surfaces liées aux logements sous les conditions suivantes :
 - Les extensions des constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements à rez-de-chaussée à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
 - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
 - 80 m² lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².

Les autres types d'extension (par exemple surélévation) sont autorisés dans le respect des dispositions réglementaires du PLUI en vigueur.

- Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage).
- Pour les opérations groupées, les extensions et annexes devront :
 - se conformer aux conditions d'extensions énumérées ci-dessus.
 - se conformer pour leur aspect architectural et leur implantations, lorsqu'ils existent, aux plans des « extensions et annexes » intégrés dans le permis initial de l'opération.Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées pour les différentes catégories d'extensions et annexes.
- Les équipements d'infrastructure liés au fonctionnement de la zone (espaces verts, plans d'eau, transformateur, antenne collective, etc.).
- Les constructions et installations liées au fonctionnement, à l'entretien et au gardiennage des équipements ainsi que celles liées aux services concessionnaires (EDF, GDF, poste, France Télécom, etc...).
- Les installations provisoires d'équipements publics tels que classes-mobiles, installations sportives, terrains d'entraînement, etc...
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

2- Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

L'espace nécessaire à la réalisation de la future Avenue de Montguillon est inconstructible.

Aucun accès ne sera autorisé depuis la future Avenue de Montguillon.

2- Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Tout rejet polluant est interdit dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques n°6 (mare).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Toute construction ou installation comprise dans le périmètre du SAGE des deux Morins devra être implantée en observant une marge de recul d'au moins 6 m de part et d'autre des rives des cours d'eau.

1. Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques.
Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 0,50 mètre mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Tout dépassement sur le domaine public est limité à 0,80 m et doit être situé à une hauteur minimum de 4 mètres, sauf pour les auvents qui pourront être situés à une hauteur de 2,5 m et sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

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

- A l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.
- Aux piscines qui doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.

2. Le long de la future Avenue de Montguillon, les constructions à destination d'habitation observeront un recul de 50 m minimum à partir de la limite d'emprise de l'infrastructure.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Toute construction ou installation comprise dans le périmètre du SAGE des deux Morins devra être implantée en observant une marge de recul d'au moins 6m de part et d'autre des rives des cours d'eau.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCO-A

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article 10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des ouvertures (fenêtres, velux...).
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des ouvertures en verre opaque (ces ouvertures devront être fixes) ou une porte d'accès « pleine ».

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

- aux piscines ; retrait de 3,00 m minimum, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.
- aux autres annexes visées à l'article 2 qui pourront être implantées sur les limites séparatives de propriété ou en retrait de celles-ci avec un minimum d'un mètre sous réserve que soient respectées les dispositions du plan « extensions et annexes »
- à l'aménagement (l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La moitié de la hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Ces distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de protection solaire sur façades vitrées et les doubles peaux.

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

- Aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation, à l'aménagement (l'extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

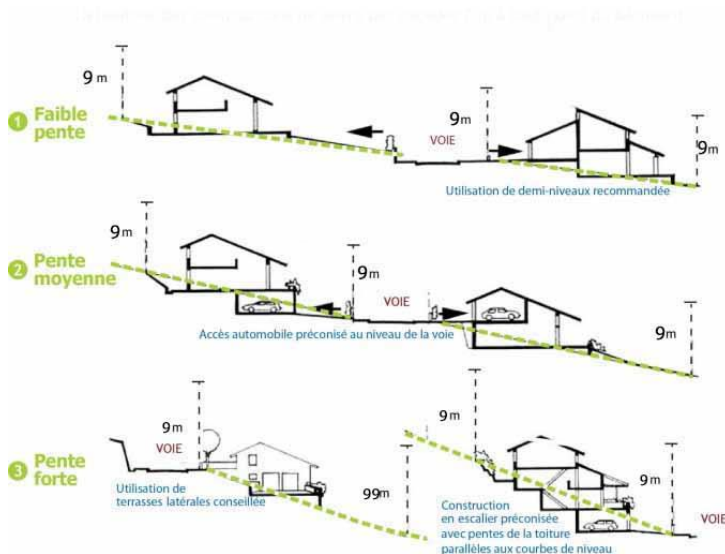
En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

ZONE UZCO-A

La conception architecturale de la construction devra suivre au plus près le terrain naturel selon l'exemple ci-dessous :



Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4m maximum.

La hauteur du volume principal sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux, et ne dépassera pas R+1+ combles aménageables, s'insérant dans un gabarit de hauteur maximale de 7 mètres à l'égout et de 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la terrasse.

Le volume principal de chaque construction ne dépassera pas :

- pour les constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements :
 - ✕ R + 1 + combles et 7 mètres à l'égout du toit (hors effets architecturaux spécifiques tels que verrières, auvents, loggias en toiture, etc...) et 9 mètres au faîtage.
 - ✕ R + 2 et 9 mètres à l'acrotère de la terrasse.
- pour les constructions à destination d'habitation de plus de 2 logements :
 - ✕ R + 2 + combles aménageables et 15 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit (hors effets architecturaux spécifiques tels que verrières, auvents, loggias en toiture, etc...) par rapport au sol naturel.
 - ✕ R + 3 et 12 mètres à l'acrotère de la terrasse par rapport au sol naturel.
- Pour les Bureaux, commerces, artisanat :
 - ✕ R + 2 + combles aménageables et 15 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel.
 - ✕ R + 3 et 12 mètres à l'acrotère de la terrasse par rapport au sol naturel.

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

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- L'aspect extérieur des constructions

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, les silos de stockage des matériaux de combustion etc.. seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux ou leurs annexes.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutes les dispositions ci-dessous pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Façades

Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux et tiendront compte des façades des bâtiments existants voisins.

Dans le cas de bâtiments d'activités, les auvents en avancée par rapport au nu des façades ne seront pas admis, sauf dans le cas où ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment.

En limite séparative latérale, seules les fenêtres fixes à verre dormant translucide (laissant passer la lumière mais n'étant pas transparent) sont autorisées à condition qu'elles soient établies :

- à 2,6 mètres au-dessus du plancher ou sol du rez de chaussée,
- à 1,9 mètre au-dessus du plancher de chaque étage supérieur.

Toitures

Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements, les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux.

Les pentes de ces toitures ne devront pas dépasser 45°.

Pour les bureaux, commerces et l'artisanat, les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un acrotère horizontal sauf si ces toitures jouent un rôle architectural.

Sur les coteaux du Vallon, les toitures devront obligatoirement faire partie d'une composition d'ensemble et seront préférentiellement en pente et recouvertes de tuiles.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

Hormis pour les fenêtres de toit, les coffrets des volets roulants pour les autres fenêtres devront être situés à l'intérieur de la construction.

2- Aménagements des abords des constructions extérieures

Clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage et à l'habitation principale comme les portails et portillons qui ne s'ouvriront pas sur l'espace public.

Elles intègrent les coffrets électriques, de télécommunication et les boîtes à lettres harmonieusement. Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

En bordure des voies ou des espaces publics

- hauteur inférieure ou égale à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) ou en pierre dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- hauteur inférieure à 2 mètres :
 - haies d'espèces locales.
 - muret enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur correspondant à 1/3 de la hauteur de la clôture et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage représentant les deux tiers restants.
 - grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre ou grille doublé ou non intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.50 mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales. ou bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.
- Haies d'espèces locales, Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

Les dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutes les dispositions ci-dessus pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Aires de stationnement

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places.

Espaces libres

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies, cheminements piétons et parkings seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum, ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

Les espaces libres seront constitués de 20 % minimum d'espaces verts hors toiture végétale. Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16 - 18 cm de circonférence.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.

Les fonds de parcelle situés en limite d'une zone N devront être plantés par des arbres à haute tige afin d'assurer une continuité paysagère avec les zones boisées existantes

Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

Les espaces publics paysagers figurant au document graphique seront aménagés en jardin, en parc public ou en mail piétonnier planté.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite à proximité immédiate des mares

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres ci-dessous :

Types d'occupation	Surface de plancher
- Logements	212 500m ²
- Pour les extensions et annexes	14 000 m ²

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCO-A

- Commerces, bureaux,	32 500 m ²
- Hôtels	400 m ²
TOTAL	259 400 m²

La surface de plancher relative aux Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU COURTALIN- ZONE UZCO-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Courtalin. Elle a pour vocation d'accueillir un programme hôtelier de dimension internationale de 2 200 chambres.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage ou au fonctionnement des hôtels.
- Sont autorisés, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées (voir article 11) :
 - Les extensions (cf. Article 14) ainsi que les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, chaufferies, etc.).
 - Les équipements d'infrastructure liés au fonctionnement de la zone (espaces verts, plans d'eau, transformateur, antenne collective, etc.).
 - Les constructions et installations liées au fonctionnement, à l'entretien et au gardiennage des équipements ainsi que celles liées aux services concessionnaires (EDF, GDF, poste, France Télécom, etc).
 - Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération est Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Aucun accès direct n'est autorisé sur le Bd Circulaire.

Aucun accès automobile à la zone UZCO-B ne pourra se faire depuis la zone UZCO-A.

2- Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1. Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.
- soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 0,50 mètre mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement (extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.

2. Le long du Boulevard Circulaire ainsi que le long du prolongement Nord de l'Avenue de l'Europe, les constructions doivent respecter une zone non habitandi de 50 m de large.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article 10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des ouvertures.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement (extension, la surélévation, le changement de destination) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCO-B

- La moitié de la hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Ces distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de protections solaire sur façades vitrées et les doubles peaux.

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

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

La hauteur des constructions, mesurée à l'acrotère, faîtage des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux en considérant les courbes de niveau NGF du site d'implantation ne dépassera pas la cote 137 NGF.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

La hauteur des constructions autorisées ne dépassera par R+5 niveaux et une hauteur mesurée à l'égout du toit de 15 m maximum.

Toutefois, une augmentation ponctuelle de la hauteur pouvant aller jusqu'à un niveau supplémentaire, pourra être admise au cas par cas si elle est justifiée comme étant un élément indispensable à la composition architecturale de l'ensemble ou pour permettre une bonne utilisation de la pente naturelle du terrain.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- Aspect extérieur des constructions

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, les silos de stockage des matériaux de combustion etc.. seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux ou leurs annexes.

Façades

Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux traditionnels régionaux et tiendront compte des façades des bâtiments existants voisins.

Toitures

Les toitures seront préférentiellement à deux versants principaux.

Les pentes de ces toitures ne devront pas dépasser 45°. Toutefois, dans le cas d'une pente de toiture dictée par la qualité architecturale d'un élément particulier indispensable à une composition d'ensemble, celle-ci pourra avoir un angle inférieur ou supérieur à 45°.

Les toitures devront obligatoirement faire partie d'une composition d'ensemble et seront préférentiellement en pente et recouvertes de tuiles.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

2- Aménagements des abords des constructions

Clôtures

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

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

En bordure des voies

Les clôtures seront de préférences constituées de haies vives, doublées d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires, ou éventuellement de murets de maçonnerie enduite, couleur et finition identiques à l'habitation principale et répondant aux prescriptions ci-après :

- L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.
- La teinte des portails et portillons sur rue s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées :

- les grillages auront une hauteur maxi de 2 m.
- les haies vives auront une hauteur maximale de 2 m.
- les murs seront de maçonnerie enduite et leur hauteur sera comprise entre 1,50 m et 2,00 m.
- les murets auront une hauteur de 0,90 m; ils pourront être surmontés de lisses horizontales en bois (ou PVC) ou de grilles en serrurerie, dont la teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur totale sera limitée à 1,80 m.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies vives, d'une hauteur maximale de 2.00 m, doublées de grillage de type pantanet à maille rectangulaire ou d'un mur maçonné ou muret bas + grille d'une hauteur maxi de 1.50 m.

Les clôtures existantes seront conservées ou reconstruites à l'identique (matériaux et couleurs). Cependant, les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes pourront être remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCO-B

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Aires de stationnements

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places, en périphérie, par des écrans végétaux et/ou des merlons assurant une bonne étanchéité visuelle été comme hiver.

Espaces libres

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies, cheminements piétons et parkings seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum, ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

La surface effectivement plantée devra être au moins égale à 20 % de la surface totale du lot. Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16 - 18 cm de circonférence.

Les plantations devront être réalisées au plus tard lors de la première saison appropriée correspondant à la période d'achèvement du bâtiment et avant la demande de certificat de conformité.

D'autre part, un plan de paysagement devra être fourni dans la demande de permis de construire.

La réalisation des espaces verts devra respecter ce document.

Dans les marges de reculement sur voies publiques ou privées, les projets devront être conformes au plan de paysagement d'ensemble.

Les espaces publics paysagers figurant au document graphique seront aménagés en jardin, en parc public ou en mail piétonnier planté.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules ne seront pas implantées à moins de 1,50 m des bâtiments afin de dégager un espace paysagé au pied des bâtiments sauf au droit des accès.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres ci-dessous :

Types d'occupation	Surface de plancher
Hébergement hôtelier	154 000 m ²
TOTAL	154 000 m ²

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCO-B

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU COUTERNOIS - ZONE UZC-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Couternois. Elle a une vocation multifonctionnelle, comprenant de l'habitat, des bureaux, du commerce.

Il s'agit donc d'une zone destinée à accueillir :

- Principalement des constructions destinées à de l'activité, tel que des locaux d'artisans, des locaux destinés à des petites et moyennes entreprises artisanales, des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hôtels, commerces, bureaux, et leurs logements d'accompagnement.
- De l'habitat permettant d'assurer la continuité urbaine et fonctionnelle entre cette zone, la ZAC du Bourg et le bourg historique de Serris, qui constituent un tissu résidentiel diffus.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- La globalité des constructions neuves à destination de logements (hors les résidences sociales et hors les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme), comportera au minimum 20% de logements locatifs sociaux familiaux selon une spatialisation définie par le plan de mixité sociale N°6m intégré dans les documents graphiques du PLUI (pièce N°6).

Ce pourcentage de logements sociaux y compris les résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme), sera de 20% minimum.

Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une opération sera limité à 50.

Les résidences sociales et les résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme auront une capacité maximum de 140 logements par opération.

- Les constructions situées hors des secteurs identifiés par le plan de mixité sociale seront soumises au respect du pourcentage minimum de 25% de logements sociaux à réaliser par opération.
- En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme), la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- L'ensemble de ces dispositions s'applique également à toute nouvelle opération à destination de logement intervenant en densification et /ou en extension du secteur identifié par le plan de mixité sociale.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZC-A

- Les extensions des constructions destinées à l'habitation comprenant moins de 3 logements ainsi que leurs annexes (garages, chaufferie, abris de jardin, etc.) à condition que la surface globale de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² par logement, et qu'elles soient conformes, lorsqu'il existe, au plan « d'extension et annexes » figurant au permis de construire du bâtiment initial. Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte la surface de plancher autorisée ci-dessus.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Les accès directs des logements sur la RD 231 sont interdits.

2- voirie

La conception générale de voirie devra éviter les voies routières en impasse.

En cas de voies en impasse, elles devront être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Un réseau de noues dans l'emprise de la voie principale publique, contribuera à la récupération et au traitement des eaux de pluies (cf. art. 4).

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Eaux pluviales

Avant tout rejet des eaux pluviales des aires de stationnement, des aires de manœuvre et des bandes de roulement de plus de 1000 m² dans le réseau d'eaux pluviales public, il sera installé un système de séparateur à hydrocarbure, un dessableur et un déshuileur.

Le site est organisé à partir de ses caractéristiques topographique et hydraulique.

Régulation des eaux pluviales à la parcelle:

Pour les lots dont la superficie est supérieure à 2ha, les aménagements devront prévoir une régulation de leurs eaux pluviales à 1,92 l/s/ha jusqu'à l'occurrence décennale.

Pour les lots dont la superficie est comprise entre 1ha et 2ha les aménagements pourront prévoir une régulation de leurs eaux pluviales à 10 l/s/ha jusqu'à l'occurrence décennale.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZC-A

Pour les lots dont la superficie est comprise entre 0,2ha et 1ha les aménagements pourront prévoir une régulation de leurs eaux pluviales à 50 l/s/ha jusqu'à l'occurrence décennale.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés pour l'arrosage.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

En bordure des voies et emprises publiques et privées, les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit en retrait de l'alignement.

En cas de retrait, les reculs minimum des constructions (annexes compris), sont les suivants :

- Voie de desserte publique : 6 mètres
- ouverte à la circulation publique.
 - RD 231 (en espace urbanisé) : 6 mètres
 - RD 406 (en espace urbanisé) : 6 mètres
 - Les constructions à destination d'habitation sont interdites dans une bande de 100 m mesurée à partir de l'axe de la RD 406.

Le long de la voie TGV, un recul de 20 m devra être maintenu afin de préserver une friche prairiale.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

Les marges de recul ne pourront recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.

Seuls les postes publics de transformation et les nœuds de réseau optique (NRO), les postes de coupure et de détente gaz ainsi que le logement du gardien, et toute autre construction annexe nécessaire au fonctionnement des activités industrielles pourront être implantés à l'entrée du lot et devront être traités en harmonie avec la clôture, et faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

Tout dépassement sur le domaine public est limité à 30 cm et devra être situé à une hauteur minimum de 6 mètres sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

Les piscines seront implantées avec un retrait minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin hors margelle.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Règle générale

Pour les constructions à destination d'habitation :

Les constructions devront être établies soit sur la limite séparative de propriété, soit en retrait. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade avec un minimum de 4 m, si celle-ci comporte des ouvertures.
- la demi-hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Pour les autres constructions :

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZC-A

La distance d'implantation d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives, sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse et jamais inférieure à 6 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparatives de propriété sera autorisée :

- pour les constructions à destination de bureaux à condition qu'ils représentent au moins 30% de surface de plancher globale de la construction.
- pour les constructions situées sur le giratoire de la RD406 / RD231 et le long des espaces publics.
- si deux permis de construire étaient réalisés concomitamment ou étaient complémentaires et formaient un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront dans ce cas être jointifs sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

2- Cas particulier des annexes

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines : retrait de 3 mètres minimum, mesuré à partir du bord du bassin hors margelle.
- Aux autres annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, pour ces annexes le recul imposé est de 1 m minimum.

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

1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance entre deux bâtiments en regard :

- soit au moins égale à la hauteur de façade la plus élevée ($H=L$).
 - avec un minimum de 4 m si l'une des façades en regard comporte des ouvertures.
 - avec un minimum de 8 m si les deux façades en regard comportent des ouvertures.
- soit au moins égale la 1/2 hauteur de la façade la plus élevée ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

2- Aucun recul n'est imposé pour l'implantation des dépendances et annexes non accolées ni intégrées aux constructions principales.

3- Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénatures, balcon, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux, les oriels et les bow-windows.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions de toute nature à destination d'entrepôt et d'artisanat bureaux, commerces, les constructions, ne seront pas implantées sur plus de 50 % de la surface de la parcelle, extensions ultérieures comprises.

Pour les constructions de toute nature à destination d'habitation, les constructions ne seront pas implantées sur plus de 30 % de la surface de la parcelle, extensions ultérieures comprises.

Les saillies, les débords de toiture, balcon, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux, ne sont comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZC-A

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

Pour les constructions à destination d'habitation :

La hauteur du volume principal sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux, et ne dépassera pas :

- R+1+ combles aménageables, s'insérant dans un gabarit de hauteur maximale de 7 mètres à l'égout (hors effets architecturaux spécifiques tels que verrières, auvents, loggias en toiture, etc...) et de 10 mètres au faîtage
- R+2, s'insérant dans un gabarit de hauteur maximale de 10 mètres à l'acrotère de la terrasse.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel avant les éventuels travaux réalisés au titre de l'aménagement au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4m maximum.

Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et ne dépassera pas 10 m à l'acrotère ou à l'égout du toit en cas de toiture en pente, la hauteur au faîtage ne devant pas dépasser 13,50 mètres. Les ouvrages techniques cheminée et autres superstructures (exemple : pour la production d'énergie renouvelable, ...) sont exclus de calcul.

A proximité immédiate du rond-point RD231 / RD406, cette hauteur pourra atteindre 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans le cas d'un terrain en pente : la hauteur sera mesurée à partir du point médian du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques cheminée et autres superstructures (exemple : pour la production d'énergie renouvelable, ...) sont exclus de calcul.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- L'aspect extérieur des constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions nouvelles - ou aux extensions - à leur cadre naturel et bâti environnant, notamment aux abords de la RD 231.

Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantations...).

Les constructions annexes hors logement d'accompagnement, transformateur, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, local déchets, local vélo, etc....seront de préférence intégrées au bâtiment principal.

A défaut, ils seront traités à l'identique (matériaux et couleurs) du bâtiment principal.

Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZC-A

Façade

Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux et tiendront compte des façades des bâtiments existants voisins.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

Pour les constructions à destination d'habitations :

- Lorsque les constructions à destination d'habitation comportent une toiture à deux versants ou à un seul versant (monopente), celle-ci sera comprise entre 35° et 45°. L'étanchéité de toitures terrasses est exclue de cette disposition.
- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, l'éclairage éventuel des combles sera autorisé.

Pour les autres constructions :

- les toitures en pente seront le moins visibles de l'extérieur et ne dépasseront pas 30°.
- Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour toutes les constructions :

- Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.
- Ils devront apparaître sur la demande du permis de construire.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

2- Aménagements des abords des constructions

Les clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Les clôtures des constructions à destination d'habitation seront réalisées préférentiellement en bois.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

En bordure des voies.

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- soit de haies vives, d'une hauteur maximale de 2,20 m, doublées ou non de grillage.
- soit par un mur en maçonnerie enduite dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 1,80 m.
- soit de murets d'une hauteur de 0,90 m ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales en bois (ou PVC) dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur totale sera limitée à 1,80 m.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.

Les portails et portillons sur rue seront en bois de préférence dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

En limite séparative.

Les clôtures seront constituées préférentiellement de grillage et seront éventuellement doublées de haies vives constituées d'essences locales, leur aspect et leur couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, leur hauteur s'inscrira également dans cette continuité.

En cas de lotissement ou d'opération groupée d'habitation, il sera imposé un ou plusieurs types de clôture. Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les principes de paysagement se feront en compatibilité avec les indications mentionnées dans le document «Orientations d'Aménagement et de Programmation».

Les espaces libres

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux places.

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parking et noues seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 mètres de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

Les plantations existantes

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZC-A

Ces plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent. Il sera nécessaire pour les plantations mises en place, un arrosage particulier durant les deux premières années suivant la plantation.

Aires de stationnement

Toute aire de stationnement en surface autre que celles visées par le premier alinéa de cet article comportant plus de quatre emplacements doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Toutefois, afin de masquer les aires d'évolution des voitures, ces arbres pourront être regroupés en bosquet.

Pour les bâtiments d'artisanat, commerces, entrepôt, bureaux, les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules ne seront pas implantées à moins de 1,50 m des bâtiments afin de dégager un espace paysagé au pied des bâtiments sauf au droit des accès.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

Aires de Service

En matière de paysage des aires de service :

- les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.
- le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons et plantées.
- les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

Pour les constructions se réalisant en ZAC, la surface de plancher (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres suivants :

- Les constructions à destination d'habitation:	10 000 m ²
- Les constructions pour les bureaux, commerces, artisanat, entrepôt, hébergement hôtelier.	64 000 m ²
TOTAL	74.000 m ²

La surface de plancher relative aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

Dans le cas de l'artisanat et commerces et entrepôts, bureaux, des modifications ou extensions pourront être autorisées dans la limite de 10 % de la surface de plancher totale telle qu'elle figure sur l'autorisation d'origine.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et/ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 14 m² pour 20 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU COUTERNOIS - ZONE UZC-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Couternois. Elle a une vocation principale d'accueillir des industries, de l'artisanat, des entrepôts et des bureaux dans un aménagement favorisant une démarche de haute qualité environnementale, de nature à favoriser le développement économique de la commune de Serris et du Val d'Europe.

Les activités écoresponsables et d'économie verte seront à privilégier.

Cette zone comprend notamment une zone humide recrée dans le cadre de compensations (cf l'étude zones humide intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement), identifiée en secteur Nzh (voir zone N) sur les documents graphiques (pièce N°6).

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les constructions à destination de la fonction d'entrepôt à condition qu'elles ne soient pas implantées dans une bande définie sur le plan de zonage.
- Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments, sous réserve d'une intégration parfaite aux bâtiments d'activités.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération est autorisée, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Les accès directs des logements sur la RD 231 sont interdits.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES EN ZAC

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

ZONE UZC-B

2- Voirie

En cas de voies en impasse, elles devront être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Un réseau de noues dans l'emprise de la voie principale publique, contribuera à la récupération et au traitement des eaux de pluies (cf art. 4).

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Eaux pluviales

Avant tout rejet des eaux pluviales des aires de stationnement de plus de 10 places, des aires de manœuvre et des bandes de roulement de plus de 1000 m² dans le réseau d'eaux pluviales public, il sera installé un système de séparateur à hydrocarbure, un déssableur et un déshuileur.

Le site est organisé à partir de ses caractéristiques topographique et hydraulique.

Régulation des eaux pluviales à la parcelle :

Pour les lots dont la superficie est supérieure à 2 ha, les aménagements devront prévoir une régulation de leurs eaux pluviales à 1,92 l/s/ha jusqu'à l'occurrence décennale.

Pour les lots dont la superficie est comprise entre 1 ha et 2 ha les aménagements pourront prévoir une régulation de leurs eaux pluviales à 10 l/s/ha jusqu'à l'occurrence décennale.

Pour les lots dont la superficie est comprise entre 0,2 ha et 1 ha les aménagements pourront prévoir une régulation de leurs eaux pluviales à 50 l/s/ha jusqu'à l'occurrence décennale.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

En bordure des voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit en retrait de l'alignement.

En cas de retrait, les reculs minimum des constructions (annexes compris), sont les suivants :

- Voie de desserte publique ouverte à la circulation publique : 8 mètres
- RD 231 (en espace urbanisé) : 20 mètres
- RD 406 (en espace urbanisé) : 6 mètres
- Giratoire RD406/RD231 : 25 mètres

Le long de l'autoroute A4, en espace urbanisé, les bâtiments devront être implantés au-delà de 25 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie.

Le long de la voie TGV, un recul de 20 m devra être maintenu afin de préserver une friche prairiale.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

Les marges de recul ne pourront recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES EN ZAC

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZC-B

Seuls les postes publics de transformation et les nœuds de réseau optique (NRO), les postes de coupure et de détente gaz ainsi que le logement du gardien, et toute autre construction annexe nécessaire au fonctionnement des activités industrielles pourront être implantés à l'entrée du lot et devront être traités en harmonie avec la clôture, et faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

Tout dépassement sur le domaine public est limité à 30 cm et devra être situé à une hauteur minimum de 6 mètres sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées.

Deux types d'implantation des constructions sont possibles :

- Soit sur une limite séparative latérale, quand plusieurs constructions seront édifiées dans ces conditions sur une même parcelle, elles seront implantées sur la même limite séparative.
- Soit en retrait, la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres.

En cas de constructions issues d'une composition d'ensemble ou d'un lotissement, la marge imposée ci-dessus pourra être mesurée de façade à façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

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

La distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sera égal à la hauteur de façade la plus élevée (hors ouvrages techniques, cheminées, ...) H=L avec un minimum de 8 mètres.

Cette marge sera mesurée de façade à façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération, non compris les saillies, débords de toiture, balcons, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur façades vitrées et les doubles peaux, les oriels et les bow-windows.

Aucun recul n'est imposé pour l'implantation des annexes non intégrées aux constructions principales.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt devront être implantées sur une emprise au sol comprise entre 35 % et 70 % de la surface de la parcelle, extensions ultérieures comprises.

Les éléments de protection solaire sur façades vitrées et les doubles peaux ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES EN ZAC

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

ZONE UZC-B

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du point médian du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex : pour la production d'énergies renouvelables) exclues.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

Dans tous les cas de toiture en pente à un ou plusieurs versants, la hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est définie comme suit :

- Le long de la RD 406, sur une distance de 75 mètres depuis l'axe de la RD 406, la hauteur de toutes les constructions ne dépassera pas 10 mètres à l'égout du toit et 13,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Au-delà de 75 mètres depuis l'axe de la RD 406, la hauteur de toutes les constructions ne dépassera pas une hauteur de 15 mètres à l'égout du toit et 18,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Le long de l'autoroute A4, jusque l'axe de la voie publique, les bâtiments de bureaux, commerces, et hôtels ne pourront pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit et 23 mètres au faîtage ou acrotère.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- Aspect extérieur des constructions

Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantations...).

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions annexes hors logement d'accompagnement, transformateur, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, local déchets, local vélo, etc....seront de préférence intégrées au bâtiment principal.

A défaut, ils seront traités à l'identique (matériaux et couleurs) du bâtiment principal.

Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

Façade

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les auvents en avancée par rapport au nu des façades ne seront pas admis, sauf dans le cas où ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

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

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Toitures

Les toitures en pente seront le moins visibles de l'extérieur et ne dépasseront pas 30°.

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

Ils devront apparaître sur la demande du permis de construire.

2- Aménagement des abords des constructions

Les clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Sans excéder 2m, les clôtures situées en limite séparatives seront ainsi :

- soit constituées de grillage de type Bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales,
- soit constituées de barreaudages métalliques espacés de 11cm.

En bordure des voies, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront soit minérales (murs, grilles etc...) soit végétales (haies constituées d'essences locales) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

Sauf dispositions particulières découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m 20.

La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du terrain naturel.

Seules les indications de la raison sociale et du sigle de l'entreprise seront autorisées sur la clôture d'entrée.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux seront soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les principes de paysagement se feront en compatibilité avec les indications mentionnées dans le document «Orientations d'Aménagement et de Programmation».

Les espaces libres

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES EN ZAC

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ZONE UZC-B

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement et des installations dans le site.

Il serait souhaitable que le pétitionnaire, avant d'établir son programme, tienne compte, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité paysagère pour tous les fonds mitoyens.

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parking et nous seront traités en jardins plantés.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés : les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

Aires de stationnement

Toute aire de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Toutefois, afin de masquer les aires d'évolution des voitures, ces arbres pourront être regroupés en bosquet.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules ne seront pas implantées à moins de 1,50 m des bâtiments afin de dégager un espace paysagé au pied des bâtiments sauf au droit des accès.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

En bordure des voies

En bordure de la RD 231, un traitement paysager constituera un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

A l'angle de la ligne TGV (franchissement des voies ferrées) et la RD 406, un traitement paysager particulier de 25 m de large, depuis la limite séparative de propriété est obligatoire afin de masquer les aires d'évolution des voitures le long de la RD 406.

Les plantations existantes

Ces plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent. Il sera nécessaire pour les plantations mises en place, un arrosage particulier durant les deux premières années suivant la plantation.

Aires de Service

En matière de paysage des aires de service :

- Les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur.
- Le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment. soit dans des aires entourées de merlons et plantées.
- Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est de 350 000 m² pour le développement de la zone.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES DEUX GOLFS - ZONE UZGO-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC des deux Golfs. Elle concerne les communes de Magny-le Hongre et de Bailly-Romainvilliers.

Cette ZAC a pour vocation d'accueillir :

- De l'habitat.
- Des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'implantation d'un petit pôle multifonctionnel (commerces, bureaux, logements, hébergement hôtelier).

La zone UZGO-A comprend un secteur UZGO-Aa dont la vocation est d'accueillir des commerces et du logement.

Le règlement vise à maintenir la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone, à assurer une continuité harmonieuse avec le bourg ancien, à permettre la gestion des constructions existantes mais aussi à valoriser le centre-ville.

Sont notamment identifiés sur le plan de zonage des éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions à destination de bureaux sauf sur Bailly-Romainvilliers.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol non destinés à la construction d'équipement collectif.
- Les changements de destinations des rez de chaussée commerciaux, artisanaux, services et bureaux accueillant du public, le long des linéaires commerciaux identifié au plan n° 6-L, sur Bailly Romainvilliers. Néanmoins, les changements de destination entre ces destinations sont autorisés.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
- Les résidences sociales et les résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme auront une capacité maximum de 140 logements par opération. En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L123-13 du code de l'urbanisme) , la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.

L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

- Sont autorisés, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées (voir article 11) et du respect des conditions d'occupation des sols (art 14) les extensions des surfaces liées aux logements sous les conditions suivantes :
 - Les extensions des constructions à destinations d'habitations de moins de 3 logements à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
 - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
 - 80 m² lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².
 - Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage).
 - Pour les opérations groupées, les extensions et annexes devront :
 - se conformer aux conditions d'extensions énumérées ci-dessus.
 - se conformer pour leur aspect architectural et leur implantations, lorsqu'ils existent, aux plans des « extensions et annexes » intégrés dans le permis initial de l'opération.Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées pour les différentes catégories d'extensions et annexes.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.
- Dans les espaces paysagers protégés identifiés sur les documents graphiques du règlement, sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de type : voiries, cheminements piétons, transformateurs.

2- Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Les accès directs de tout bâtiment sur les routes départementales n° 406 et 93 (avenue des deux Golfs) sont interdits, sauf pour la durée d'un chantier. Il est nécessaire d'obtenir préalablement à tous travaux l'accord du propriétaire de la voirie.

Pour être constructible, un terrain d'assiette de la construction doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4,5 m à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Sur demande motivée, un second accès peut être autorisé.

Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire de la voirie sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le domaine public.

2- Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Eaux pluviales

Dans la zone située sur Bailly Romainvilliers, il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement ne visant pas seulement les hydrocarbures.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions doivent s'implanter dans une emprise dont la profondeur est à une distance comprise entre 6 et 20 mètres de l'emprise publique ou de la voie publique. En cas de parcelle bordée par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que sur l'une des voies ou emprises publiques.

Les annexes isolées ne seront pas implantées entre la construction principale et la voie ou l'emprise publique sans dérogation motivée mais elles pourront s'implanter au-delà de la profondeur de 20 mètres de l'emprise publique ou de la voie publique.

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement de la RD 406.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

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

- A l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que le retrait existant par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- Aux piscines qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales (hormis à Magny-le-Hongre) avec un retrait minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.
- Aux équipements publics qui doivent être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en cas de retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 0.50 m.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1. Les constructions seront établies obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :

- Soit la hauteur de la façade avec un minimum de 4,00 m.
- Soit la demi hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle ou comprenant des ouvertures en verre opaque (ces ouvertures devront être fixes) ou une porte d'accès « pleine » ou une ouverture (fenêtres, velux...) à plus de 1,90 m de hauteur à compter du plancher de l'étage concerné par l'ouverture jusqu'au bas de l'ouverture.

2. Annexes et extensions

L'ensemble des dispositions du 7.1 ne s'applique pas :

- Aux piscines ; retrait de 3,00 m minimum mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.
- Aux autres annexes visées à l'article 2. 1 pourront être implantées :
 - Soit sur les limites séparatives de propriété sans que s'y appliquent les règles de prospect ci-dessus spécifiées et sous réserve que soient respectées les dispositions du plan « extensions et annexes ».
 - Soit en retrait d'un minimum de 1,50 m.
- A l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- En sous-secteur UZGO Aa.

Pour les opérations groupées, y compris celles réalisées à la date d'approbation du PLUI, les dispositions du plan et cahier des charges de l'opération « extensions et annexes », sera respecté ; néanmoins, « un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis initial pourra être accordé, dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les conditions fixées à l'article 2 ».

En cas d'extension en limite séparative des constructions à destination d'habitation, la hauteur du mur en limite séparative sera limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La moitié de la hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments de modénature, les oriels et bow windows, les éléments de protection solaire et les doubles peaux.

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

- Aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.
- A l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.
- En sous-secteur UZGO Aa.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Hormis dans le cadre d'une opération d'ensemble de restructuration, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

L'article 9 ne s'applique pas :

- Aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A la reconstruction d'un bâtiment existant détruit après sinistre.
- En sous-secteur UZGO Aa.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

ZONE UZGO-A

Les saillies, les débords de toiture, balcon, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux, ne sont comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

Pour les constructions à destinations d'habitation de moins de 3 logements, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au niveau le plus haut du terrain après les éventuels travaux réalisés au titre de l'aménagement au droit de la construction, ne doit pas excéder 0,50 m.

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

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement l'extension, le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+combles aménageables et 8m à l'égout du toit. Les surélévations de constructions existantes sont interdites.

Les annexes seront exclusivement construites en rez-de-chaussée et leur hauteur inférieure ou égale à 4,00 mètres (y compris en limite séparative), mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En l'absence de toiture cette hauteur sera mesurée à l'acrotère.

La hauteur des garages attenants ou isolés de la construction principale est limitée à 5 mètres au faite du toit. En secteur UZGO-Aa, les garages seront construits majoritairement en sous-sol et la hauteur des constructions à destination d'habitation, de commerce, de bureau est limité à R+3+C ou R+4+T.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- Aspect extérieur des constructions

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc... seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux.

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

Façades

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZGO-A

Les enduits et peintures utilisés devront être conformes au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Dans le cas de bâtiments d'activités, les auvents en avancée par rapport au nu des façades ne seront pas admis, sauf dans le cas où ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment.

En limite séparative latérale, seules les fenêtres fixes à verre dormant translucide (laissant passer la lumière mais n'étant pas transparent) sont autorisées à condition qu'elles soient établies :

- à 2,6 mètres au-dessus du plancher ou sol du rez de chaussée,
- à 1,9 mètre au-dessus du plancher de chaque étage supérieur.

Toitures

Les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux ; les pentes de ces toitures ne devront pas dépasser 45°.

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

Les toitures à pente seront recouvertes de tuile, d'ardoise ou de zinc, à l'exception des vérandas.

Pour les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation, l'inclinaison de la pente n'est pas définie, toutefois, une inclinaison minimale devra être prévue en harmonie avec la construction principale et afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal. La réalisation de toitures en terrasse est ponctuellement autorisée.

La réalisation de toiture en terrasse est ponctuellement autorisée. En secteur UZGO-Aa, la réalisation de toiture en terrasse est autorisée.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

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

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales)

En bordure des voies ou des espaces publics

Les clôtures seront de préférences constituées de haies vives, doublées d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires, ou éventuellement de murets de maçonnerie enduite, couleur et finition identiques à l'habitation principale et répondant aux prescriptions ci-après :

- L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.
- La teinte des portails et portillons sur rue s'harmonisera avec celle de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.
- Les clôtures seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage et à l'habitation principale comme les portails et portillons qui ne s'ouvriront pas sur l'espace public.
- Elles intègrent les coffrets électriques, de télécommunication et les boîtes à lettres harmonieusement.
- Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux.

En bordure des voies ou des espaces publics,

- Hauteur inférieure ou égale à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
 - haies d'espèces locales.
 - mur bahut ou muret enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur de 0.80m soit en pierre soit enduit sur les deux faces et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage.
 - Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

Sur l'allée de Bellesmes et la rue du Pré de Bray, pour les terrains situés en bordure du domaine public, la construction d'un mur de clôture enduit sur les 2 faces, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, d'une hauteur maximale de 2 mètres, est autorisée à condition d'être doublée d'une haie d'espèces locales de 2 mètres minimum de hauteur située sur le domaine public.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres sur la commune de Bailly Romainvilliers et 1.50 mètre sur la commune de Magny-le-Hongre et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales. ou bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.
- Haies d'espèces locales, Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Il n'est pas fixé de règle en secteur UZGO-Aa.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places.

Les espaces libres

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parkings seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre pour 100 m² (ou de 3 baliveaux branchus de 2,5 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs et comporteront si nécessaire des installations pour les petits enfants.

Les espaces publics paysagers identifiés sur le document graphique de la ZAC seront aménagés en jardin ou parc public ou mail piétonnier planté.

Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher totale ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-après :

TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
Logements	269 740 m ²
Equipements collectifs privés	1000 m ²
Extension de logements existants	7 000 m ²
Commerces, bureaux, hébergement hôtelier	43.000 m ²
TOTAL	320 740 m²

Dans le cas de construction à destination d'habitation de moins de 3 logements, les extensions pourront être autorisées selon les règles édictées à l'article 2.1).

La surface de plancher relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Pour les résidences étudiantes liées au projet universitaire, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 14 m² pour 20 chambres Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 chambres supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES DEUX GOLFS - ZONE UZGO-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC des deux golfs. Elle a une vocation principale d'hébergement hôtelier et para hôtelier Elle accueille deux parcours de golfs et d'équipements et services d'accompagnement.

Sont notamment identifiés sur le plan de zonage des éléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les commerces sauf les commerces intégrés dans les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles mentionnées à l'article UZGB-2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, sous réserve d'une intégration parfaite aux bâtiments.
- Sont autorisés, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées :
 - Les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, chaufferies, etc.).
 - Les constructions et installations liées au fonctionnement, à l'entretien et au gardiennage des équipements et des ensembles de résidences hôtelières, d'entreprise et en multipropriété.
 - Les constructions liées aux services concessionnaires (EDF, GDF, poste, France Télécom, etc.).
 - Certaines installations classées soumises à déclaration, liées à l'activité de l'agglomération (telles que parc de stationnement, chaufferie d'immeuble,...).
 - Les équipements et locaux techniques (dont notamment ceux rendus nécessaires pour le réseau de chaleur...) permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la limite maximum de 2 mètres de hauteur sauf si les affouillements sont réalisés en vue d'installer des parkings en sous-sol et équipements nécessaires au fonctionnement du bâtiment (ex : locaux techniques) à l'exception de ceux nécessaires à la sécurité des bâtiments. Dans ce cas, la limite de 2 m maximum ne s'applique pas.

2- Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Aucun accès direct n'est autorisé sur le Bd Circulaire.

Les accès directs de tout bâtiment sur la voie publique dénommée RD 93 (avenue des deux Golfs) sont interdits à l'exception des équipements publics localisés dans les documents graphiques, et des hôtels ou résidences touristiques dans la limite d'un piquage par sens tous les 200 m.

Cependant, les accès secondaires destinés aux flux techniques et de secours (pompiers, services de secours, livraisons, ramassage des OM, accès du personnel) pourront être implantés sur une même parcelle à moins de 200 m de l'accès principal.

La desserte des accès secondaires ne pourra se faire que dans le sens de circulation de la voie publique, les traversées de voirie étant proscrites pour ces flux.

Il est nécessaire d'obtenir préalablement à tous travaux l'accord du propriétaire de la voirie.

2- Voirie

Sur les voies principales figurées aux documents graphiques pourront être branchés des accès aux lots riverains.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Eaux pluviales

Dans la zone située sur Bailly Romainvilliers, il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement ne visant pas seulement les hydrocarbures.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZGO-B

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul.

En cas de recul, les constructions devront être établies avec un retrait minimal de 10 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement à l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- Que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

Le volume principal de chaque construction ne dépassera pas R+1+comble ou 8 m à l'égout du toit. Dans le cadre d'une opération architecturale d'ensemble, la hauteur pourra ponctuellement atteindre R+2+comble, ou 15 m à l'égout du toit en cœur d'opération.

Des sur hauteurs pourront ponctuellement être autorisées pour des raisons architecturales.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

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

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- Les annexes. Elles ne pourront dépasser une hauteur totale de 3m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur pourra être portée à 4 m à l'acrotère.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- L'aspect extérieur des constructions

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc.. seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux.

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

Sont autorisés ponctuellement les dépôts de terre de déblai ou les mouvements de sol établis pour constituer des talus autour de la construction dans le but de masquer une surélévation dans la limite de 2 mètres de hauteur.

Façades

Les façades pourront être diversifiées dans le respect de la cohérence architecturale du projet.

Toitures

Les toitures seront préférentiellement à deux versants principaux.

Les pentes de ces toitures ne devront pas dépasser 45°. Toutefois, dans le cas d'une pente de toiture dictée par la qualité architecturale d'un élément particulier indispensable à une composition d'ensemble, celle-ci pourra avoir un angle inférieur ou supérieur à 45°.

Les toitures à faible pente ou les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'une opération architecturale d'ensemble.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

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

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. les schémas intégrés dans les dispositions générales).

En bordure des voies

Les clôtures seront de préférence constituées de haies vives, doublées d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires, ou éventuellement de murets de maçonnerie enduite, couleur et finition identiques à l'habitation principale et répondant aux prescriptions ci-après :

- L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.
- Les portails et portillons sur rue seront de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage et à l'habitation principale comme les portails et portillons qui ne s'ouvriront pas sur l'espace public.

Elles intègrent les coffrets électriques, de télécommunication et les boîtes à lettres harmonieusement.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZGO-B

Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux.

En bordure des voies ou des espaces publics,

- hauteur inférieure ou égale à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- hauteur inférieure à 2 mètres :
 - haies d'espèces locales.
 - mur bahut ou muret enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur de 0.80 m soit en pierre soit enduit sur les deux faces et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage.
 - Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

En limite séparative,

La hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres sur la commune de Bailly Romainvilliers et 1.50 mètres sur la commune de Magny-le Hongre et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales. ou bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.
- Haies d'espèces locales, grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Aires de stationnement

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre pour trois places.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

Les espaces libres

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies cheminements piétons et parkings seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre pour 100 m².

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres ci-dessous.

La surface de plancher relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
Hébergement hôtelier	323 500 m²
Equipement privés	20 000 m²
TOTAL	343 500m²

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES GASSETS - ZONE UZGA

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC des Gassets. Elle a pour vocation d'accueillir un pôle de développement d'enseignement supérieur et universitaire ainsi que des activités économiques.

Cette zone comprend notamment une enveloppe de zone humide avérée ouverte et ou à ouvrir à l'urbanisation (cf. l'étude zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement) qui devra faire l'objet d'un diagnostic plus fin avant la réalisation de tout projet d'aménagement et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et du code de l'environnement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'habitat sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les résidences étudiantes en lien avec le projet de l'université sur le Val d'Europe.
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- les affouillements et exhaussements des sols, tels qu'ils sont définis dans le Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.
- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité, pour le voisinage.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Les accès directs de tout lot sont autorisés sur la voie publique sauf depuis la RD 231.

2- Voirie

La conception générale du réseau de voirie s'attachera à éviter les voies en impasse. S'il en subsiste, elles devront être aménagées à leur extrémité afin de permettre aux véhicules de secours et de services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZGA

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 m.

Tout dépassement sur le domaine public est limité à 80 cm et devra être situé à une hauteur minimum de 6m, sauf pour l'aménagement des surfaces commerciales.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait des limites séparatives, celui-ci sera au moins égale à 0,50 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

La hauteur du point le plus élevé (acrotère, faîtage) des constructions courantes est fixée par les cotes altimétriques exprimées en niveau NGF ci-après ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (cf schémas dans les dispositions générales).

- bâtiments à toiture-terrasse : + 150,00 NGF
- bâtiments avec combles : + 152,00 NGF

Les constructions ne dépasseront pas R+4.

Une hauteur à R+5 pourra ponctuellement être autorisée pour les constructions situées sur le linéaire, représenté sur le plan de zonage, qui borde l'emprise du boulevard circulaire.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- Les aspects extérieurs des constructions

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.

Les bâtiments annexes transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc....seront intégrés aux bâtiments.

Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

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

2- Aménagements des abords des constructions

Clôtures

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

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés.

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra figurer au permis de construire.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines), (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les conditions exposées ci-dessous, les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

BUREAUX

Il sera créé 1 place pour 60 m² de surface de plancher, pour les opérations situées dans un périmètre de moins 500 m d'un point de desserte en transports collectifs(TC) structurantes (gare RER, train de banlieue et T zen) au-delà de ce rayon de 500 m, il ne sera exigé qu'une place pour 55 m² de surface de plancher.

Espace vélos pour les visiteurs :

Les dispositions spécifiques ci-dessous complètent les dispositions communes :

COMMERCES

Pour les ensembles commerciaux de plus de 50 000 m², il sera réalisé 0.5 places par tranche de 500 m².

Tout ou partie de ces places sera à réaliser dans l'emprise du lot ou sur voirie par l'aménageur avec l'accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZGA

Les espaces libres

Tous les espaces libres (autres que ceux affectés aux voies, parkings), seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.

Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

Les aires de service

Les aires de service en plein air seront masquées à la vue.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale de la zone UZGA en tant que surface de plancher globale ne pourra dépasser 170 000 m² ainsi décomposés :

- 50 000 m² de surface commerciales.
- 55 000 m² pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 15 750 m² pour les résidences étudiantes visées à l'article 2.
- 49 250 m² pour les bureaux, résidences hôtelières.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :
Pour les déchets ménagers, des points d'apports volontaires devront être réalisés par l'aménageur sur le domaine public.

Pour les constructions à destination de logements uniquement : un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les **déchets encombrants ménagers** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Pour les constructions à destination d'activités professionnelles (commerces, bureaux etc) uniquement : un **local poubelle pour les déchets d'activité** sera prévu. Ce local devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

Pour les constructions mixtes d'activités et de logements :

1/ Un local et/ou une aire de stockage spécifique **pour les déchets encombrants ménagers des logements** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZGA

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

2/ Un local **pour les déchets d'activité** devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements.

Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PARC ET DU CENTRE TOURISTIQUE - ZONE UZPCT-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond au secteur A de la ZAC du Parc et du Centre Touristique. Elle est affectée à une vocation principale de loisirs de dimension internationale et comprend notamment :

- un grand parc de loisirs à thème.
- des activités annexes entourant le parc.
- un parking à l'usage des visiteurs des deux parcs à thèmes mitoyens prévus par le PIG.
- des grands équipements de communication (gare RER, gare routière et gare TGV) et des équipements publics (bureau de poste, poste de police... etc.).
- un Centre de Divertissement (équipements récréatifs et de loisirs et centre commercial) dont la clientèle est à dominante touristique.
- des hôtels.
- des bureaux.

TYPE DOMINANT D'ACTIVITES	secteur concerné
PARC A THEME . Attractions couvertes et de plein air . Restaurants, commerces, . Activités industrielles ou logistiques Locaux techniques BUREAUX	A a
ACTIVITES ANNEXES DU PARC A THEME . Activités industrielles ou logistique . Bâtiments à usage industriel . Entrepôts . Aires de stockage . Ateliers . Dépôts . Locaux techniques . Parkings BUREAUX	A b
CENTRE DE DIVERTISSEMENT . Equipements récréatifs et de loisirs . Activités annexes . Commerces . Restaurants . Parking Activités industrielles et logistiques BUREAUX HOTELS GARE ROUTIERE NORD DU POLE DE CHESSY	A c
PARKINGS des 2 parcs à thème (environ 18.400 places voitures et 1100 places autocars) chenil et équipements annexes	A d

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les logements permanents à usage de résidence principale hors logement de gardien.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toutes les constructions et installations si elles supportent l'ensemble des attractions couvertes et de plein air constituant le parc à thème.
- Les constructions et installations si elles sont à usage hôtelier, de restauration, commercial, de bureaux et leurs annexes (par exemple boutiques, salle de conférence, activités ludiques et sportives, etc...).
- Toutes les constructions et installations si elles sont à usage d'équipements publics ou privés.
- toutes les constructions et installations y compris celles d'activités industrielles si elles sont nécessaires au fonctionnement du parc à thème.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage du parc à thème et des activités annexes.
- le stationnement des caravanes à condition de respecter les dispositions du code de l'urbanisme.
- les installations classées strictement nécessaires au fonctionnement du parc à thème, 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 équipements et locaux techniques (dont notamment ceux rendus nécessaires pour le réseau de chaleur...) permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.
- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare dans les secteurs UZPCT-Ab et UZPCT-Ac.
- Dans les espaces paysagers protégés identifiés sur les documents graphiques du règlement, sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de type : voiries, cheminements piétons, transformateurs.

Implantation en surplomb des emprises ferroviaires existantes

Des emprises pourront être édifiées au-dessus des emprises ferroviaires existantes identifiées dans la limite du périmètre des droits de volume identifiés sur le document graphique n° 6a.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Voirie

Sur les voies principales figurées aux documents graphiques pourront être branchés des accès aux lots riverains. Les voies en impasse sont tolérées. Elles devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de sécurité et des services publics d'effectuer les manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publiques.
- Soit en retrait de l'alignement.

En cas de retrait les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 0.20m.

Les constructions devront respecter les marges d'isolement par rapport au bruit définies sur le plan de la ZAC du « Parc et du Centre Touristique » (pièce n°6-2).

Cependant, deux types de constructions pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul : certains petits équipements et le mobilier urbain.

Les équipements autorisés

Seuls les postes de transformation, de coupure et de détente gaz, le logement de gardien, les postes de contrôle et les stations-service pourront être implantés dans les marges de recul imposées.

Dans ce cas, leur hauteur ne pourra pas dépasser 4 m. (cf. article 10).

Le mobilier urbain

Les autres édifices ne créant pas de surface couverte tels que murets, hampe, signal, antenne, mat d'éclairage, borne, sculpture, panneaux de signalisation, etc... pourront être implantés dans les marges de recul. Ils pourront supporter le sigle et la raison sociale des compagnies à l'entrée du lot.

Dans ce cas aucune hauteur limitative n'est fixée, sauf celles résultant des Servitudes d'Utilité Publique et des Contraintes d'Urbanisme (cf. article 10).

Par ailleurs les îlots centraux des ronds-points pourront accueillir également le même mobilier urbain défini plus haut sans limitation de hauteur, ainsi que des postes de contrôle dont la hauteur ne pourra pas dépasser 4 m.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité de la gare pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 0,50 m. minimum.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en retrait.

En cas de retrait la distance minimale sera de 0,20 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser par secteur les valeurs suivantes, sans préjudice de l'application des servitudes radioélectriques et du cône de dégagement visuel définis Pièce n° 6.3 "Contraintes d'Urbanisme".

Ces hauteurs seront mesurées soit :

- à l'acrotère supérieur des façades pour les bâtiments à usage industriel ou les bureaux.
- au niveau supérieur de la dalle couvrant le dernier niveau habitable.
- au niveau de la dalle du dernier niveau habitable plus 3,5 m (cas de combles aménagés).

secteur	Hauteur
A a	libre
A b	R+4 ou 15 m pour les bâtiments industriels ou 20 m pour les bureaux
A c	. Hôtel de l'entrée du Parc : 8 niveaux R+7 : 35 m mesuré à l'égout du toit des façades principales. . Hôtel du Lac : 7 niveaux R + 6 : 30 m non compris les toitures. . Centre de Divertissement : équipements récréatifs et de loisirs, commerces, restaurants, attractions : 38 m non compris les toitures. . Activités annexes, bureaux : R+5 ou 18 m.
A d	R+2 ou 9 m

La hauteur des bâtiments autorisés dans les marges de recul imposées et les îlots centraux ne pourront pas dépasser 4 m (cf. article 6.).

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1. Aspect extérieur des constructions

Un grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantations, etc...).

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur gaz, chaufferie, etc... seront si possible intégrés aux bâtiments principaux. Dans le cas contraire, ils seront étudiés en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments qui les jouxtent. Seuls les postes publics de transformation et de coupure et de détente gaz et autres édicules visés à l'article 6, pourront être implantés en cas de besoin en dehors des limites constructibles. Ils devront être traités en harmonie avec la clôture éventuelle.

Les moteurs de climatisation devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

En plus des éclairages zénithaux ou verticaux normatifs, les halles de production, ateliers, bureaux et tout lieu de travail du personnel, comporteront d'importantes surfaces vitrées (ouvrant ou dormant) orientées sur un espace extérieur paysager lorsque ces locaux sont situés en façade : ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur a.

Toitures

Les bâtiments à usage industriel entourant le parc à thème dans le secteur b, seront de forme simple. Les toitures en pente ne pourront être visibles depuis les voies publiques et seront dissimulées par un acrotère horizontal (1). Les extensions mitoyennes, si elles correspondent à des structures identiques devront être réalisées avec les mêmes matériaux dans l'esprit du bâtiment existant.

Dans les autres cas, les toitures en pente sont autorisées.

Lorsque les matériaux tels que briques creuses, parpaings (exception de parement) etc... seront utilisés, ils ne pourront rester apparents sur les parements de murs (à l'exception du secteur a).

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibro ciment brut sera rigoureusement proscrite (à l'exception du secteur a). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Pour les bâtiments non visibles depuis la voie publique et pour des raisons architecturales, il sera possible, en dérogeant aux dispositions communes applicables aux zones situées en ZAC, de réaliser un garde-corps technique sur le pourtour du bâtiment au niveau de l'acrotère.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

2. Aménagement des abords des constructions

Clôture

Les clôtures sont facultatives sauf au périmètre des installations du parc et de ses activités annexes y compris les parkings employés et visiteurs.

Dans ce cas, la clôture sera masquée à la vue par un écran végétal depuis la voirie.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones.

1. Principes

Dans le quartier des attractions on trouve 6 types de stationnement à l'intérieur des lots ou sur des emprises spécifiques :

(1) Obstacles de peu d'emprise tels que cheminée, gaines d'ascenseur, antennes collectives et toitures dont la pente est inférieure à 3%, etc... exclus.

- des places en plein-air à l'usage des visiteurs des deux Parcs à Thème mitoyens, prévus par le PIG, du Centre de Divertissement (équipements récréatifs et de loisirs, restauration, commerces) dont la clientèle est à dominante touristique, situées au nord-ouest de l'emprise du TGV (secteur Ad).
- des places en plein air réservées pour les visiteurs handicapés.
- des places en plein air ou construites, réservées pour les équipements du Centre de Divertissement (équipements récréatifs et de loisirs, restauration, commerces).
- des places en plein air à l'usage du Parc et de ses Activités annexes (secteur Ab).
- des places construites sur les emprises des voies ferrées (secteur Ac) plus particulièrement réservées aux utilisateurs du TGV, aux employés des Gares et aux visiteurs.
- des places en plein air à l'intérieur du secteur Ac pour les résidents et les employés des Hôtels.

En cas de besoin les parkings en plein-air pourront être construits sur plusieurs niveaux en restant conformes aux hauteurs admises par l'Article 10 et en respectant les pourcentages d'espaces verts prescrits dans l'Article 13.

De plus des espaces réservés et aménagés, couverts ou fermés, doivent être prévus pour le stationnement des vélos. La surface de ces espaces devra répondre aux besoins.

2. Normes

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules suivant les programmes devront respecter les données ci-après :

a) Parc à thème, activités, annexes et Centre de Divertissement

Pour satisfaire les besoins de stationnement du complexe touristique associant le Parc à Thème, ses activités annexes, le Centre de Divertissement et des équipements ludiques du pôle hôtelier on utilisera les ratios minimum suivants :

- au moins 1 place de voiture et une place supplémentaire par tranche entière de 40 m² de surface de plancher
- au moins 1 place de car et une place supplémentaire par tranche complète de 1 800 m² de surface de plancher.

Les ratios pour les cars incluent les besoins de stationnement des cars des hôtels de l'ensemble de la zone.

Un parking spécifique pour les visiteurs handicapés devra accueillir au moins 0,7 % du nombre minimum de places du Parking visiteurs, et disposer d'une aire de dépose à proximité de l'entrée du Parc à Thème.

b) Bureaux

Il sera créé 1 place pour 60 m² de surface de plancher, pour les opérations situées dans un périmètre de moins 500 m d'un point de desserte en transports collectifs (TC) structurantes (gare RER, train de banlieue et T zen) ; au-delà de ce rayon de 500 m, il ne sera exigé qu'une place pour 55 m² de surface de plancher.

c) Les équipements publics (Bureau de poste et poste de police)

20 places banalisées minimum seront mises à disposition du public pour un stationnement de courte durée à proximité de ces équipements.

d) Stationnement pour les hôtels

Hôtels du secteur Ac :

Pour les visiteurs et les employés on utilisera la norme suivante : 0,75 place par chambre.

Pour les visiteurs arrivant en car le parking de l'hôtel devra comporter une aire de dépose mais le stationnement des cars est prévu dans le parking visiteurs (secteur Ad) selon la norme de 1 place de car et 1 place supplémentaire de car par tranche entière de 1 800 m² de surface de plancher.

e) Les entrepôts

Il sera réalisé :

- Jusqu'à 7 000 m² : 0,5 place/100 m².
- Au-delà de 7 000 m² : 0.25 place/100 m².

f) L'artisanat

Il sera exigé :

- Si SDP totale inférieure ou égale à 300 m² : 3 places de stationnement puis 1 place/50 m² de SDP (dès le 1^{er} m²)
- Si SDP totale supérieure à 300 m² : 6 places de stationnement pour les premiers 300 m² puis 1 place/100 m² au-delà de 300 m²

g) Industrie

- Si SDP totale inférieure ou égale à 1000 m² : 1 place de stationnement puis 1 place/100 m² de SDP (dès le 1^{er} m²)
- Si SDP totale supérieure à 1000 m² : 6 places de stationnement pour les premiers 1000 m² puis 1 place/200 m² au-delà de 1000 m²

h) Locaux vélos

A l'extérieur et à l'intérieur des parcs à thèmes :

Principes

Un local vélo sera prévu de préférence à l'intérieur des parcs de stationnement, selon les dispositions communes.

Normes

Il devra être réalisé un local vélo adapté aux besoins.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

1. Les parkings

Les aires de parkings devront être plantées, soit :

- en périphérie par des écrans végétaux et/ou des merlons assurant une bonne étanchéité visuelle, été comme hiver, pour les surfaces égales ou supérieures à 2000 places et les cinémas accessibles en voiture (drive-in).
- à l'intérieur du parking à raison au moins d'un arbre de haute tige ⁽¹⁾ pour 6 places pour les surfaces inférieures à 2000 places.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

2. Les espaces libres

Les activités annexes :

Un écran végétal devra impérativement border le sous-secteur b, en limite du Boulevard Circulaire et de la voie ferrée afin d'assurer, été comme hiver, une bonne étanchéité visuelle, comprenant notamment des espèces persistantes.

Pourcentage d'espaces verts :

⁽¹⁾ ou son équivalent qualitatif et financier à partir de plantations diverses telles que arbustes, baliveaux, bambous, cactus, etc...)

C'est le rapport des espaces libres de toute construction, de voie de circulation automobile et d'aires de stationnement rapporté à la surface du ou des lots.

Ces espaces libres seront plantés, engazonnés et revêtus pour les aires piétonnières (au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts) et devront respecter les normes suivantes :

secteur	Espaces verts
a	20%
b	15%
c	15%
d	15%

Pour respecter ces différentes règles, il est possible de réaliser les espaces verts sur des emprises spécifiques, hors lot.

Les aires de stockage

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise sont autorisées si elles sont masquées à la vue et à l'odorat par tout traitement végétal, minéral et/ou dispositifs techniques appropriés selon leur emplacement (voir pièce annexe n°14.17).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas dans le domaine ferroviaire.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

Les surfaces de plancher relatives aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux parkings construits ne sont pas comptabilisés dans les chiffres ci-dessous.

La zone UZPCT-A sur la commune de Chessy pourra accueillir des caravanes (cf. Article 2.) pour une surface qui ne pourra pas excéder 2000 m² simultanément. Ce chiffre n'est pas compris dans les surfaces autorisées ci-dessous.

La surface de plancher autorisée est la suivante :

- Secteur Aa (parc) : 271.000 m² SDP.
- Secteur Ab (backstage) : 242.000 m² SDP.
- Secteur Ac (DV, DLH et hôtel sur lac) : 160.000 m² SDP.
- Secteur Ad (parkings) : 1000 m² SDP.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Les locaux pour les déchets ménagers devront correspondre aux besoins.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PARC ET DU CENTRE TOURISTIQUE - ZONE UZPCT-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond au secteur B de la ZAC du Parc et du Centre Touristique.

La vocation de cette zone est d'accueillir un programme hôtelier de dimension internationale de près de 8000 chambres, un équipement de loisir nautique, ainsi que d'autres équipements ludiques d'accompagnement des pôles hôteliers selon le programme suivant :

- Hôtellerie de luxe et de niveau intermédiaire et équipements ludiques d'accompagnement en secteur Ba et Bc.
- Hôtellerie et équipement de loisir nautique + hangar à bateaux en secteur Bb.
- Hôtellerie, station-service et centre de réparation automobile en secteur Bb.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les logements permanents à usage de résidence principale hors logement de gardien.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions et installations si elles sont à usage hôtelier et de restauration et leurs annexes (par exemple boutiques, commerces, salle de conférence, activités ludiques et sportives, etc...) ainsi que des équipements ludiques d'accompagnement des pôles hôteliers.
- Un équipement de loisirs nautiques et ses annexes.
- Une station-service et un garage pour entretien et réparation des véhicules.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, 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 équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération est autorisée, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité s'intégrant dans l'opération d'ensemble.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Sur les voies principales figurées aux documents graphiques pourront être branchés des accès aux lots riverains. Les voies en impasse sont tolérées. Elles devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de sécurité et des services publics d'effectuer les manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publiques ou privées.
- Soit en retrait de l'alignement.
En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 0.20 m.

Les constructions devront respecter les marges d'isolement par rapport au bruit définies sur le plan de la ZAC du Parc et du Centre Touristique (voir pièce n° 6-2).

Cependant deux types de constructions pourront être autorisés à l'intérieur de ces marges de recul : certains petits équipements et le mobilier urbain.

Les équipements autorisés

Seuls les postes publics de transformation, de coupure et de détente gaz, le logement de gardien, les postes de contrôle et les stations-service pourront être implantés dans les marges de recul imposées.

Dans ce cas, leur hauteur ne pourra pas dépasser 4 m (cf. Article 10).

Le mobilier urbain

Les autres édifices ne créant pas de surface couverte tels que murets, hampe, signal, antenne, mat d'éclairage, borne, sculpture, panneaux de signalisation, etc... pourront être implantés dans les marges de recul. Ils pourront supporter le sigle et la raison sociale des compagnies à l'entrée du lot.

Dans ce cas aucune hauteur limitative n'est fixée sauf celle résultant des Servitudes d'Utilité Publique et des Contraintes d'Urbanisme (Cf. Article 10).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en retrait.

En cas de retrait la distance minimale sera de 0,20 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser par secteur les valeurs suivantes, sans préjudice de l'application des servitudes radioélectriques et du cône de dégagement visuel définis Pièce n° 6.3 "Contraintes d'Urbanisme".

Ces hauteurs (1) seront mesurées soit :

- à l'acrotère supérieur des façades pour les bâtiments à usage industriel ou les bureaux.
- au niveau supérieur de la dalle couvrant le dernier niveau habitable.
- au niveau de la dalle du dernier niveau habitable plus 3,5 m (cas des combles aménagés).

secteur	Hauteur
Ba	R + 10 et 47 m (2) sauf pour les équipements ludiques d'accompagnement
Bb	R + 9 et 44 m
Bc	R + 7 et 34 m

Les équipements ludiques d'accompagnement des pôles hôteliers pourront comprendre au plus 7 niveaux (R+6) et s'élever jusqu'à 38 m non compris les toitures.

La hauteur des bâtiments autorisés dans les marges de recul imposées ne pourront pas dépasser 4m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture. En l'absence de toiture cette hauteur sera mesurée à l'acrotère.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

Les ouvrages pour la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1. Aspect extérieur des constructions

Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantations, etc...).

Les locaux techniques isolés sont interdits sauf les logettes de collecte de déchets industriels ou ménagers et ceux mentionnés à l'Article 6.

Lorsque les matériaux tels que briques creuses, parpaings (exception de parement) etc... seront utilisés, ils ne pourront rester apparents sur les parements de murs.

L'utilisation du fibro ciment brut sera rigoureusement proscrite.

En plus des éclairages zénithaux ou verticaux normatifs les cuisines, laboratoires, bureaux, ateliers, et tout lieu de travail du personnel comporteront d'importantes surfaces vitrées (ouvrant ou dormant) orientées sur un espace extérieur paysager, lorsque ces locaux sont situés en façade.

Toiture

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

(1) Obstacles de peu d'emprise tels que cheminée, gaines d'ascenseurs, antennes collectives, toiture dont la pente est inférieure à 3%, etc... exclus.

(2) Pour des raisons d'architecture et d'urbanisme il est autorisé de porter la hauteur maximale à R + 13 pour deux tours dont l'emprise ne pourra pas être supérieure à 800 m² au total.

Pour les bâtiments non visibles depuis la voie publique et pour des raisons architecturales, il sera possible, en dérogeant aux dispositions communes applicables aux zones situées en ZAC, de réaliser un garde-corps technique sur le pourtour du bâtiment au niveau de l'acrotère.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

2. Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones.

1. Principes

Les Parkings en plein air pourront être construits sur plusieurs niveaux en cas de besoin, en restant conformes aux hauteurs admises par l'article 10 et en respectant les pourcentages d'espaces verts prescrits dans l'article 13.

2. Normes

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules suivant les programmes devront respecter les données ci-après :

a) Stationnement pour les hôtels (1)

Les normes minimales comprennent visiteurs et employés : plus une aire de dépose pour les cars à l'intérieur des lots hôteliers.

Le stationnement des cars est prévu dans le parking visiteurs (secteur UZPCT-Ad) selon la norme de au moins 1 place de car et une place de car supplémentaire par tranche entière de 680 m² de surface de plancher.

Le stationnement pour les équipements ludiques d'accompagnement des hôtels est inclus dans la norme hôtel.

b) Equipement de loisirs nautiques

Les normes minimum comprennent visiteurs et employés :

Secteur UZPCT-Bb :

(1) Les ratios distincts, utilisés proviennent des différences de catégories d'hôtel. Ces catégories ont une influence sur le choix modal des touristes arrivant soit en car, soit en voiture particulière.

- Au moins 1 place de voiture et une place supplémentaire par tranche entière de 31 m² de surface de plancher ou 10 places pour 83 visiteurs.
- Au moins 1 place de car et une place supplémentaire par tranche entière de 527 m² de surface de plancher ou 1 place pour 142 visiteurs.

3-Locaux vélos

Normes

Pour les constructions autres que les hôtels, il sera réalisé un local vélo correspondant aux besoins.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les aires de parking devront être plantées soit :

- En périphérie par des écrans végétaux et/ou des merlons assurant une bonne étanchéité visuelle, été comme hiver, pour les cinémas accessibles en voiture (drive-in).
- A l'intérieur du parking à raison au moins d'un arbre de haute tige ⁽²⁾ pour 6 places de stationnement dans les autres cas.

Un traitement paysager sera obligatoirement réalisé en périphérie des parkings à proximité des voies principales. En moyenne il sera prévu au minimum un arbre de haute tige ⁽²⁾ pour 100 m² d'espaces verts.

Les aires de stockage

Les aires de stockage strictement nécessaires au fonctionnement des entreprises hôtelières, de loisirs ou commerciales autorisées devront être masquées à la vue et à l'odorat par tout traitement végétal, minéral et/ou dispositifs techniques appropriés selon leur emplacement.

Pourcentage d'espaces verts

C'est le rapport des espaces libres de toute construction, de voies de circulation automobile et d'aires de stationnement rapportés à la surface du lot.

Ces espaces libres seront plantés, engazonnés ou revêtus pour les aires piétonnières (au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts) et devront respecter les normes suivantes :

secteur	Espaces verts (1)
Ba	10 % (2)
Bb	15 %
Bc	15 %

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

Dans la zone UZPCT-B, la surface de plancher totale ne pourra pas dépasser 488 000 m².

Les surfaces de plancher relatives aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux parkings construits ne sont pas comptabilisés dans ce chiffre.

⁽²⁾ ou son équivalent qualitatif et financier à partir de plantations diverses telles que arbustes, baliveaux, bambous, cactus, etc...

Les chiffres indiqués dans le tableau ci-dessous ne devront pas dépasser les valeurs indiquées ci-après :

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES CONSTRUCTIBLES

SECTEUR	TOTAL	HOTELS (1)	EQUIPEMENTS DE LOISIR NAUTIQUE	ACTIVITES ANNEXES ET INDUSTRIELLES ET LOGISTIQUES
Ba	224 000	224 000	0	0
Bb	165 000	150 000	10 000	5 000
Bc	99 000	96 000	0	3 000
Total secteur B	488 000	470 000	10 000	8 000
TOTAL SANS LES EQUIPEMENTS PUBLICS : 488 000 m ²				

Equipements commerciaux, restaurants et services annexes et d'équipements ludiques d'accompagnement, salles de réunions, de réceptions, inclus.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Les locaux pour les déchets ménagers devront correspondre aux besoins.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PARC ET DU CENTRE TOURISTIQUE - ZONE UZPCT-C

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond au secteur C de la ZAC du Parc et du Centre Touristique.

La vocation de cette zone est d'accueillir un programme de bureaux et d'équipements qui lui sont liés, des activités et services ainsi que des équipements d'infrastructure (réservoir d'eau et équipements annexes, plan d'eau d'assainissement des eaux pluviales). Elle comprend notamment une zone N qui correspond au passage de l'aqueduc de la Dhuys.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les logements permanents à usage de résidence principale hors logement de gardien.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UZPCTC -2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions et installations si elles sont à usage de bureaux, ainsi que les constructions annexes des équipements d'infrastructure primaire, d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux pluviales.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, 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.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1. Accès

Les accès sur la RD 934 sont interdits. Ils pourront être autorisés quand une déviation de la RD 934 entre Lagny-sur-Marne et le Bd circulaire aura été réalisée.

2. Voirie

Sur les voies principales figurées aux documents graphiques pourront être branchés des accès aux lots riverains. Les voies en impasse sont tolérées. Elles devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de sécurité et des services publics d'effectuer les manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publiques ou privées.
- Soit en retrait de l'alignement.
En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 0.20 m.

Les constructions devront respecter les marges d'isolement par rapport au bruit définies sur le plan de la ZAC du Parc et du Centre Touristique (voir pièce n°6-2).

Cependant deux types de constructions pourront être autorisés à l'intérieur de ces marges de recul : certains petits équipements et le mobilier urbain.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

Les équipements autorisés

Seuls les postes publics de transformation, de coupure et de détente gaz, le logement de gardien, les postes de contrôle et les stations-service pourront être implantés dans les marges de recul imposées.

Dans ce cas, leur hauteur ne pourra pas dépasser 4 m (cf. Article 10).

Le mobilier urbain

Les autres édicules ne créant pas de surface couverte tels que murets, hampe, signal, antenne, mat d'éclairage, borne, sculpture, panneaux de signalisation, etc... pourront être implantés dans les marges de recul. Ils pourront supporter le sigle et la raison sociale des compagnies à l'entrée du lot.

Dans ce cas aucune hauteur limitative n'est fixée sauf celle résultant des Servitudes d'Utilité Publique et des Contraintes d'Urbanisme (Cf. Article 10).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en retrait.

En cas de retrait la distance minimale sera de 0,20 mètres.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

La hauteur maximale des constructions sera limitée à R+2 et 9 mètres (non compris les toitures).

Ces hauteurs ⁽¹⁾ seront mesurées soit :

- A l'acrotère supérieur des façades pour les bâtiments de bureaux.
- Au niveau supérieur de la dalle couvrant le dernier niveau aménageable.
- Au niveau de la dalle du dernier niveau aménageable plus 3,5 m (cas de combles aménagés).

La hauteur des bâtiments autorisés dans les marges de recul imposées ne pourront pas dépasser 4 m.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1. Aspect extérieur des constructions

Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantations, etc...).

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantations, etc...).

Les locaux techniques isolés sont interdits sauf les logettes de collecte de déchets industriels ou ménagers et ceux mentionnés à l'Article UZPCT C-6.

Lorsque les matériaux tels que briques creuses, parpaings (exception de parement) etc... seront utilisés, ils ne pourront rester apparents sur les parements de murs.

L'utilisation du fibro ciment brut sera rigoureusement proscrite.

En plus des éclairages zénithaux ou verticaux normatifs les cuisines, laboratoires, bureaux, ateliers, et tout lieu de travail du personnel comporteront d'importantes surfaces vitrées (ouvrant ou dormant) orientées sur un espace extérieur paysager, lorsque ces locaux sont situés en façade.

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur gaz, chaufferie, etc... seront si possible intégrés aux bâtiments principaux. Dans le cas contraire, ils seront étudiés en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments qui les jouxtent. Seuls les postes publics de transformation et de coupure et de détente gaz et autres édicules visés à l'article UZ-PCT C-6 pourront être implantés en cas de besoin en dehors des limites constructibles.

Toiture

⁽¹⁾ Obstacles de peu d'emprise tels que cheminée, gaines d'ascenseur, antennes collectives et toitures dont la pente est inférieure à 3%, etc... exclus.

Les bâtiments à usage industriel entourant le parc à thème dans le secteur b, seront de forme simple. Les toitures en pente ne pourront être visibles depuis les voies publiques et seront dissimulées par un acrotère horizontal (1). Les extensions mitoyennes, si elles correspondent à des structures identiques devront être réalisées avec les mêmes matériaux dans l'esprit du bâtiment existant.

Dans les autres cas, les toitures en pente sont autorisées.

Lorsque les matériaux tels que briques creuses, parpaings (exception de parement) etc... seront utilisés, ils ne pourront rester apparents sur les parements de murs (à l'exception du secteur a).

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibro ciment brut sera rigoureusement proscrite (à l'exception du secteur a).

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Pour les bâtiments non visibles depuis la voie publique et pour des raisons architecturales, il sera possible, en dérogeant aux dispositions communes applicables aux zones situées en ZAC, de réaliser un garde-corps technique sur le pourtour du bâtiment au niveau de l'acrotère.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

2. Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Les clôtures sont facultatives sauf au périmètre des installations du parc et de ses activités annexes y compris les parkings employés et visiteurs.

Dans ce cas, la clôture sera masquée à la vue par un écran végétal depuis la voirie.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions spécifiques dérogent aux dispositions communes à toutes les zones.

1. Principes

Dans la zone UZPCTC on trouve 2 types de stationnement à l'intérieur des lots :

- Des places à l'usage des employés et des visiteurs des bureaux, des activités, des services et des équipements.
- Des places de stationnement réservées pour les navettes desservant les bureaux, les activités, les services et les équipements.

Les Parkings en plein air pourront être construits sur plusieurs niveaux en cas de besoin, en restant conformes aux hauteurs admises par l'Article 10 et en respectant les pourcentages d'espaces verts prescrits dans l'article 13.

(1) Obstacles de peu d'emprise tels que cheminée, gaines d'ascenseur, antennes collectives et toitures dont la pente est inférieure à 3%, etc... exclus.

2. Normes

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules suivant les programmes devront respecter les données ci-après :

Bureaux

Les normes minimales comprennent le stationnement des visiteurs et des employés à localiser à l'intérieur du lot : Il sera réalisé 1 place pour 55 m² de surface de plancher de bureaux.

Cette norme ne tient pas compte des parkings poids lourds et de véhicules assurant une navette qui sont à prévoir en sus dans l'emprise du lot.

3-Locaux vélos

Normes

Le local vélo devra correspondre aux besoins.

4-Espace vélos pour les visiteurs :

Normes

L'espace vélos devra correspondre aux besoins.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les aires de parking des bureaux devront être plantées :

- En périphérie par des écrans végétaux et/ou des merlons assurant une bonne protection visuelle.
- A l'intérieur du parking à raison au moins d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Un traitement paysager sera obligatoirement réalisé en périphérie des parkings à proximité des voies principales.

En moyenne il sera prévu au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

Les aires de stockage

Les aires de stockage strictement nécessaires au fonctionnement des entreprises hôtelières, de loisirs ou commerciales autorisées devront être masquées à la vue et à l'odorat par tout traitement végétal, minéral et/ou dispositifs techniques appropriés selon leur emplacement.

Pourcentage d'espaces verts

C'est le rapport des espaces libres de toute construction, de voies de circulation automobile et d'aires de stationnement rapportés à la surface du lot.

Il ne pourra être inférieur à 15 %

Ces espaces libres seront plantés, engazonnés ou revêtus pour les aires piétonnières (au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts).

Pour respecter ces différentes règles, il est possible de réaliser ces espaces verts sur des emprises spécifiques hors lot.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

Dans la zone UZPCT-C, la surface de plancher totale ne pourra pas dépasser 55.000 m².

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES CONSTRUCTIBLES

SECTEUR	TOTAL	BUREAUX	ACTIVITES ANNEXES ET INDUSTRIELLES ET LOGISTIQUES
C	55 000	40 000	15 000

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Les locaux pour les déchets ménagers devront correspondre aux besoins.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRE DE CLAYE - ZONE UZPC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone a une vocation mixte permettant d'accueillir principalement :

- De l'habitat.
- Du commerce.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend notamment des mares, identifiées en secteur Nzh (voir zone N) sur les documents graphiques (pièce N°6).

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article 2 de la zone UZPC.

Sont notamment identifiés sur le plan de zonage des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- « La globalité des constructions neuves à destination de logements (hors les résidences sociales et hors les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme), comportera au minimum 20 à 30% de logements locatifs sociaux familiaux selon une spatialisation et une répartition définies par le plan de mixité sociale N°6m intégré dans les documents graphiques du PLU (pièce N°6). Ce pourcentage de logements sociaux y compris les résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme) sera de 30% minimum (20 à 30 % minimum de logements sociaux familiaux à répartir selon le plan de mixité sociale N°6m et le complément en résidences sociales).

Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une opération sera limité à 50.

- Les constructions situées hors des secteurs identifiés par le plan de mixité sociale seront soumises au respect du pourcentage minimum de 25% de logements sociaux à réaliser par opération.
- Les résidences sociales et les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme auront une capacité maximum de 140 logements par opération.
En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme) la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZPC

- L'ensemble de ces dispositions s'applique également à toute nouvelle opération à destination de logement intervenant en densification et / ou en extension des secteurs identifiés par le plan de mixité sociale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, si elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les équipements et locaux techniques (dont notamment ceux rendus nécessaires pour le réseau de chaleur...) permettant la desserte énergétique des constructions, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.
- Les extensions des surfaces de planchers liées aux logements individuels et des volumes existants (hors aménagements des combles existants) ainsi que les annexes directement liées aux constructions autorisées (chaufferie, abris de jardin, etc. hors garage et piscine) dans la limite totale de 30 m² par logement, (calculés par rapport au PC initial) et dès lors qu'elles sont conformes, lorsqu'il existe, au plan « d'extension et annexes » figurant au permis de construire du bâtiment initial.
- Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte la surface de plancher autorisée ci-dessus.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies secondaires de la zone. Les piquages sur les voies primaires seront arrêtés en accord avec les futurs gestionnaires de ces voies.

2- Voirie

La conception générale du réseau de voirie s'attachera à éviter les voies en impasse. S'il en subsiste, elles devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de secours et de services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Assainissement

Tout rejet polluant est interdit dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques n°6 (mares).

Dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur ou de froid public ou privé, le raccordement à ces réseaux est obligatoire pour les opérations de plus de 2 logements et les hôtels.

Ce raccordement est imposé pour les bureaux commerces, artisanat si la consommation prévisionnelle en chauffage et en eau chaude sanitaire excède 15KWh en énergie primaire/m²/an.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZPC

En cas d'opération mixte le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire pour l'ensemble de la construction et donc y compris pour les locaux à destinations de bureaux, commerces et artisanat intégrés dans l'opération de plus de deux logements.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions peuvent s'implanter:

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publiques.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques.

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 m. Des retraits inférieurs à 1.50 m pourront être autorisés pour des raisons architecturales sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0.20 m.

Au-dessus des voies publiques des constructions pourront être édifiées.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin hors margelle.

ARTICLE -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Par rapport à toutes les limites séparatives, les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 2,00 m.

Une implantation variant entre 0.2 m et 2.00 m de la limite séparative pourra ponctuellement être autorisée pour des raisons architecturales, soit en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance, pavés de verre ou une porte d'accès pleine, soit si l'implantation du bâtiment voisin est à plus de 12 m.

2- Cas particuliers des annexes :

Toute construction principale pourra comporter des annexes sous réserve du respect des conditions suivantes :

- En retrait ou en limites de propriétés. En cas de retrait celui-ci sera de 1 m minimum.
- Sous réserve pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements du respect du plan « d'extensions et annexes » figurant dans le permis de construire du bâtiment initial et visé à l'article 2. Néanmoins un projet d'annexe non prévu par le permis initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les conditions fixées à l'article 2.

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

- aux piscines : retrait de 3,00 m minimum, mesuré à partir du bord du bassin hors margelle.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZPC

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

Les hauteurs maximales de toutes les constructions devront respecter les contraintes d'urbanisme fixées et précisées aux annexes pièces N° 6.3.

Constructions courantes

La hauteur du point le plus élevé (acrotère, faîtage) des constructions courantes est fixée par les cotes altimétriques du terrain avant travaux exprimées en niveau NGF ci-après :

- Bâtiments à toiture-terrasse : +152.00 NGF.
- Bâtiments avec combles : + 155.00 NGF.

La hauteur des immeubles d'habitation ne pourra excéder R+ 5 niveaux. Des sur hauteurs ponctuelles sont autorisées pour des raisons architecturales.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (cf schémas dans les dispositions générales)

Constructions et éléments architecturaux exceptionnels

- On entend par constructions exceptionnelles toutes les -constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements privés de type culturel, les lieux de spectacle et de culte privés, le centre commercial régional, les sièges sociaux nationaux et internationaux d'entreprises.
- On entend par éléments architecturaux exceptionnels les éléments de signal remarquables.
- La hauteur des constructions exceptionnelles et des éléments architecturaux pourra dépasser la hauteur des constructions courantes sans excéder les limites fixées par la pièce 6.3 (plan du cône de dégagement visuel).

Annexes

Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4m maximum.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- Aspect extérieur des constructions

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc.. seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZPC

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Toiture

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

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

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines), sauf ponctuellement pour la gestion du nivellement (terrain en pente).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Les normes de stationnement pour les commerces, figurant dans les dispositions communes aux ZAC, ne s'appliquent pas dans le cas d'une implantation commerciale située à une distance de 200 m d'un parking ouvert au public.

Dans le cas d'un projet comportant des surfaces commerciales en RDC et situé à une distance de 200 m d'un parking ouvert au public, le pétitionnaire devra réaliser dans l'emprise du projet les places de stationnement correspondant aux besoins des employés avec un minimum de 2 places par coque commerciale.

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZPC

Les espaces libres

Tous les espaces libres autres que ceux affectés aux voies et cheminements piétons seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum d'espaces verts hors toiture végétale.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite à proximité immédiate des mares.

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération. Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

ARTICLE -14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher globale maximum autorisée pour la zone UZPC hors équipements publics et privés est de 181 000 m². Elle est ainsi répartie :

- Habitation : 165 000 m² dont 14 000 m² pour les résidences.
- Commerces : 6 000 m².
- Hébergement hôtelier : 10 000 m²
- Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Dans les zones de développement prioritaire du réseau de chaleur public ou privé les bâtiments visés à l'article 4 devront respecter au minimum la RT en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Pour les déchets ménagers, des points d'apports volontaires devront être réalisés par l'aménageur sur le domaine public.

Pour les constructions à destination de logements uniquement : un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les **déchets encombrants ménagers** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Pour les constructions à destination d'activités professionnelles (commerces, bureaux etc) uniquement : un **local poubelle pour les déchets d'activité** sera prévu. Ce local devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZPC

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent. Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration. Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

Pour les constructions mixtes d'activités et de logements :

1/ Un local et/ou une aire de stockage spécifique **pour les déchets encombrants ménagers des logements** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%). Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public. Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

2/ Un local **pour les déchets d'activité** devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements. Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%). Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public. Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent. Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration. Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

ARTICLE -16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE EST - ZONE UZPE-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspondant à la ZAC du Prieuré Est est affectée à une vocation mixte.

Elle pourra accueillir des constructions destinées à l'habitation, bureaux, commerces et les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur UZPE-Aa correspondant à une activité économique existante soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

La zone UZPE-A comprend notamment une zone adjacente à une zone humide avérée, à inventorier plus finement dans le cadre des projets d'aménagement autorisés (cf. l'étude zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement) et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et conformément aux dispositions du code de l'environnement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'industrie.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf en secteur UZPE-Aa.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- La globalité des constructions neuves à destination de logements(hors résidences sociales et hors les résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) à réaliser dans le périmètre identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 I,4° du code de l'urbanisme, comportera au minimum 25 % de logements locatifs sociaux familiaux.
- Sont autorisées, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées et du respect des conditions d'occupation des sols (art 3 à art. 13) :
 - Les constructions artisanales aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient situées en limite de la zone UZPE-Ba
 - que leur surface de plancher soit limitée à 300m²
 - qu'elles ne relèvent pas de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement
 - Les extensions à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
 - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
 - 80 m² lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN

ZONE UZPE-A

- Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage).
- Pour les opérations groupées, les extensions et annexes devront:
 - Se conformer aux conditions d'extensions énumérées ci-dessus.
 - Se conformer pour leur aspect architectural et leur implantations, lorsqu'ils existent, aux plans des « extensions et annexes » intégrés dans le permis initial de l'opération.
Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées pour les différentes catégories d'extensions et annexes.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement, au gardiennage et à l'entretien des équipements publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les installations de chantier si elles sont nécessaires à la réalisation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et n'ayant pas d'impact visuel dans l'environnement (exemple : pylône de téléphonie).
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération est autorisée, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité s'intégrant dans l'opération d'ensemble.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Les accès directs à la RD406 sont interdits.

2- Voirie

Les voies en impasse sont tolérées. Elles devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Eaux pluviales

Il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

En dehors des espaces urbanisés, toute construction sur les terrains situés dans une bande de 75m située de part et d'autre de l'axe du RD 406 est interdite conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Par rapport aux autres voies les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques avec un minimum de 0.50 m.

Tout dépassement sur le domaine public sera limité à 0.80 m et devra être situé à une hauteur de 6m sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que le retrait existant par rapport à l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques ne soit pas diminué.
- Aux piscines qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales avec un retrait minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1-règle générale

Les constructions pourront être établies soit sur une ou deux limites séparatives de propriété.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :

- Soit la hauteur de la façade avec un minimum de 4,00 m.
- Soit la demi hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle ou comprenant des jours de souffrance (ouverture laissant passer la lumière mais pas la vue) ou une porte d'accès « pleine » ou une ouverture à plus de 1,90 m de hauteur à compter du plancher de l'étage concerné par l'ouverture jusqu'au bas de l'ouverture.

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

- Aux piscines : retrait de 3 m minimum, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.
- Aux autres annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 3m : Pour ces annexes, le recul imposé est de 1 mètre minimum.
- A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - Que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

2-Annexes

Pour les opérations groupées, y compris celles réalisées à la date d'approbation du PLUI, les dispositions du plan et cahier des charges de l'opération « extensions et annexes », sera respecté ; néanmoins, « un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis initial pourra être accordé, dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées à l'article 2 ».

3-Extension des constructions à destination d'habitation

En cas d'extension en limite séparative des constructions à destination d'habitation, la hauteur du mur en limite séparative sera limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

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

Les marges de recul entre "éléments de façades" seront les suivantes :

- la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4,00 m si l'une des deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8,00 m si les deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures.
- la demi-hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire (façades et pignons aveugles).

Ces retraits ne s'imposent pas pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs sont mesurées de la façon suivante :

- pour les façades et pignons comprenant des ouvertures, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit ou à défaut à la sous-face du linteau de la baie principale la plus élevée ou la plus élevée de ces deux côtes.
- pour les façades et les pignons ne comprenant pas d'ouvertures, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit, à l'acrotère de la façade ou à la plus élevée de ces deux côtes.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

La hauteur maximale des constructions ne pourra porter préjudice à l'application des servitudes radio-électriques et du cône de dégagement visuel (Pièce n°6-3 "Contraintes d'Urbanisme").

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

Le volume principal de chaque construction ne dépassera pas R+4 :

- Pour les constructions à destinations d'habitation de moins de 3 logements R+1 (+ combles) et 7 mètres à l'égout du toit ou dans le cas de toiture terrasse 7 mètres à l'acrotère.
- Pour les autres bâtiments R+4 et 15 mètres à l'égout du toit ou dans le cas de toiture terrasse 15 mètres à l'acrotère.

Pour les constructions à destinations d'habitation de moins de 3 logements, la hauteur du plancher bas du RDC par rapport au niveau le plus haut du terrain après les éventuels travaux réalisés au titre de l'aménagement au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 m.

Les combles des garages pourront être aménagés avec ou sans surélévation aux conditions suivantes :

- Le garage doit être à la fois accolé à la construction principale et situé en limite séparative.
- La hauteur de cet aménagement ou surélévation ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale mesurée au faitage ou à l'égout du toit en cas de toiture terrasse.
- La conception architecturale de l'ensemble de la construction doit être cohérente et harmonieuse.

Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4m maximum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- Aspect extérieur des constructions

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie les silos de stockage des matériaux de combustion etc... seront intégrés dans la conception des bâtiments principaux ou leurs annexes.

Le plus grand soin sera apporté à leur traitement architectural et paysager en liaison avec les constructions.

Toitures

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées sur les toitures devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

2- Aménagement des abords des constructions

Les clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage et à l'habitation principale comme les portails et portillons qui ne s'ouvriront pas sur l'espace public.

Elles intègrent les coffrets électriques, de télécommunication et les boîtes à lettres harmonieusement.

Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. les schémas intégrés dans les dispositions générales).

En bordure des voies ou des espaces publics :

- hauteur inférieure ou égale à 1.8 mètres en cas de mur enduit sur les 2 faces. L'aspect et la couleur du mur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- hauteur inférieure à 2 mètres :
 - haies d'espèces locales.
 - mur bahut ou muret enduit sur les deux faces ou en pierre (hauteur du muret de 0.80 m) soit en pierre soit enduit sur les deux faces et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage.
 - Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et sera constituée :

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN

ZONE UZPE-A

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales, ou mur bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.
- Haies d'espèces locales.
- Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

Pour les bureaux : il sera au minimum exigé une place pour 55 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les espaces libres

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parkings, seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.

Le rapport des espaces libres de toute construction, de voies de circulation automobile et d'aires de stationnement rapporté à la surface du lot ne pourra être inférieur à 20 %.

Les plans des arbres de haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite à proximité immédiate des mares.

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parkings et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Pour les places couvertes cette disposition n'est pas applicable.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale de la zone UZPE-A en tant que surface de plancher globale de programmes autorisés ne pourra dépasser : 135.000 m² de SDP.

La surface de plancher développée hors œuvre relative aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets. La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE EST - ZONE UZPE-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Prieuré Est. Elle est affectée dans sa partie Nord (UZPE-Ba) à une vocation principale d'industrie, artisanat, bureaux et entrepôt de nature à favoriser le développement économique de la commune de Bailly-Romainvilliers, et dans sa partie Sud (UZPE-Bb) à un grand équipement collectif.

La zone UZPE-B comprend notamment une zone humide avérée ouverte à l'urbanisation (cf. l'étude zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement) qui devra faire l'objet d'un diagnostic plus fin avant la réalisation de tout projet d'aménagement autorisé et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et du code de l'environnement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les logements permanents à usage de résidence principale autres que ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.
- les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et l'activité de la zone.
- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatibles avec les activités installées à proximité, pour le voisinage.
- Les activités commerciales dans la limite de 300 m² de surface de plancher.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération est autorisée, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité s'intégrant dans l'opération d'ensemble.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Accès

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies publiques de la zone.

Les accès directs des lots à partir de la RD 406, de l'avenue Paul Séramy et de l'autoroute A4 sont interdits.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN

ZONE UZPE-B

Il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

En bordure des voies et emprises publiques, les constructions seront implantées à 8 mètres minimum de l'alignement, sauf :

- De part et d'autre de la partie de l'Avenue du Prieuré située à l'ouest de l'avenue Irène Joliot Curie où l'implantation des bâtiments à l'alignement est autorisée
- De part et d'autre de la partie de l'Avenue du Prieuré située à l'Est de l'avenue Irène Joliot Curie où l'implantation des bâtiments avec un recul minimal de 4 mètres est autorisée.

En ce qui concerne la RD 406 elles respecteront un recul de 6 m par rapport à l'alignement.

Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés. Elles pourront être utilisées pour les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les marges de recul de 8 mètres minimum de l'alignement pourront recevoir des annexes du type local à déchets ménagers et local à vélos.

Seuls les postes publics de transformation et de coupure de détente gaz pourront être implantés à l'entrée du lot. Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

Les bâtiments le long de l'autoroute A4 seront implantés au-delà de 25 mètres de la limite de zone.

Il doit être tenu compte des dispositions du classement acoustique des voies : 100 m par rapport à la RD 406, 250 m par rapport à l'Avenue Séramy et 300 m par rapport à l'A 4.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Deux types d'implantation des constructions sont possibles sur une même parcelle :

- En limite séparative.
- En retrait, la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres. Cette marge de recul sera de 4 mètres minimum pour les lots situés en bordure de l'avenue du Prieuré (Nord et Sud).

En cas de constructions issues d'une composition d'ensemble ou d'un lotissement, la marge imposée ci-dessus pourra être mesurée de façade à façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

1. Dans le secteur UZPE-Ba :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m.

Dans tous les cas de toiture en pente à 1 ou plusieurs versants ne pouvant pas dépasser 30°, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage et ne pourra dépasser 18,50 m.

Dans tous les autres cas elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

2. Dans le secteur UZPE-Bb :

La hauteur de l'équipement collectif ne pourra excéder 20 m.

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 15 m.

Dans tous les cas de toiture en pente à 1 ou plusieurs versants ne dépassant pas 30°, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage et ne pourra dépasser 23,50 m.

Dans tous les autres cas elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- L'aspect extérieur des constructions

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.

Les bâtiments annexes transformateurs, poste de coupure, détenteur de gaz, chaufferie, etc....seront intégrés aux bâtiments.

Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

Parements extérieurs

Chaque façade des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

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

2- Aménagements aux abords des constructions

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat, elles seront de nature différente selon la localisation et seront soit minérales (murs, grilles etc...) soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra figurer au permis de construire.

Le long de la coulée verte un soin particulier sera apporté pour garantir une intégration paysagère des clôtures de lots qui, en tout état de cause, ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

En cas de terrain en pente la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. les schémas intégrés dans les dispositions générales).

Aires de Service

En matière de paysage des aires de service et de stationnement :

- les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.
- le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons et plantées.
- les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits sauf à titre provisoire et dans des bennes à déchets industriels. Elles seront soustraites à la vue par un aménagement approprié qui figurera sur un dossier de permis de construire.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Pour les bureaux : il sera au minimum exigé une place pour 55 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement et des installations dans le site.

Les espaces libres

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

Tous les espaces libres (autres que ceux affectés aux voies, cheminements piétons parkings, aires de service telles que définies en 11-2.), seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN

ZONE UZPE-B

m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

Les aires de service

Les aires de service en plein air seront masquées à la vue.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale de la zone UZPE-B en tant que surface de plancher globale de programmes autorisés ne pourra dépasser : 350.000 m² de surface de plancher dont 300 m² de surface de plancher de commerces.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE EST - ZONE UZPE-C

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Prieuré Est .Elle a pour vocation principale d'accueillir des activités de nature à favoriser le développement économique de la commune de Bailly-Romainvilliers avec notamment des constructions destinées à l'artisanat, l'hébergement hôtelier et aux résidences de tourisme.

Cette zone comprend notamment :

- des mares identifiées sur les documents graphiques (pièce N°6) en secteur Nzh (voir zone N),
- des éléments bâtis (édifices remarquables du point de vue architectural, historique ou urbain, édifices intéressants, murs de clôtures à conserver) protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme qui sont identifiés sur le plan de zonage.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les logements permanents à usage de résidence principale autres que ceux mentionnés à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.
- les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et l'activité de la zone.
- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec les activités installées à proximité, pour le voisinage.
- la démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- les extensions affectées au logement ou nécessaires au développement des activités pourront être autorisées, à condition qu'elles ne nuisent pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques existantes à l'approbation du présent PLUI, ou qu'elles permettent une meilleure utilisation de la parcelle.
- les modifications éventuelles dans le traitement des façades – disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.
- les défrichements et les coupes à condition qu'elles soient liées à des raisons phytosanitaires.
- Les équipements et locaux techniques (dont notamment ceux rendus nécessaires pour le réseau de chaleur...) permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une

intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies publiques de la zone.

2- Voirie

Toute voie rétrocedée devra comporter un cheminement piétonnier et bénéficier d'un éclairage public.

La rue du Poncelet dans la traversée du hameau aura une vocation piétons cycles prépondérante.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Tout rejet polluant est interdit dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques n°6 (mares).

Eaux pluviales

Il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

En bordure des voies publiques et privées internes à la zone, les constructions seront implantées de telle manière à respecter le caractère du hameau, et à assurer une continuité du bâti pouvant comporter quelques interruptions, notamment sur la rue du Poncelet :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques avec un minimum de 3 m.

Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice hormis les murets et les supports du sigle et de la raison sociale des sociétés. Elles ne pourront pas être utilisées pour le stationnement. Elles feront l'objet d'un traitement paysager.

Les équipements techniques tels que les postes publics de transformation et de coupure de détente gaz ainsi que le logement du gardien devront être intégrés à des constructions ou à des murs d'appareil traditionnel s'harmonisant avec le hameau et son paysage.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

En limites séparatives, les constructions seront implantées de telle manière à respecter le caractère du hameau :

- Soit sur une limite séparative latérale. Quand plusieurs constructions sont édifiées sur une même parcelle, elles peuvent être implantées sur plusieurs limites.

- Soit en retrait, la marge de recul par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera en mitoyenneté ou en retrait, la marge étant au moins égale à la hauteur de la façade mesurée de façade à façade, avec un minimum de 6 mètres.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les éléments de modénature et les débords de toiture, les éléments de protection solaire de façades vitrées et les doubles peaux.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

- La hauteur des constructions neuves ne pourra excéder 7 mètres à la rive de toit ou à l'acrotère.
- La hauteur au faîtage ne pourra pas dépasser 11 mètres.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- l'aspect extérieur des constructions

De manière à respecter le caractère du hameau, les bâtiments devront mettre en œuvre :

- Une volumétrie simple.
- Une échelle appropriée, ainsi leur longueur ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants, sauf en cas de fractionnement.
- Une unité de conception entre les corps principaux et les annexes.
- Des matériaux traditionnels.
- Des couleurs en harmonie avec le bâti existant (voir schéma de coloration en annexe).

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, les silos de stockage des matériaux de combustion etc, seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux.

Toitures

Les toitures seront préférentiellement en pente à un ou plusieurs versants.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume, issue d'une unité de conception. Elles pourront être :

- A pente, dans ce cas comprise entre 40 à 45°.
- En terrasse, à hauteur de 20 % de la surface des toitures rabattues en plans.
- Les terrasses ne pourront pas recevoir les édifices techniques.

Les édifices et matériels techniques devront faire partie intégrante du bâtiment, et apparaître sur la demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réfection, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure intégration dans les constructions existantes.

Les matériaux de toiture envisageables sont : la tuile plate, le zinc prépatiné, le cuivre ou l'ardoise.

En outre, pour les constructions existantes d'intérêt architectural et leurs extensions :

- Les toitures seront soit refaites à l'identique (pentes et matériaux, importance du débord), soit recouvertes par de la tuile plate petit moule de ton vieilli (65/80 au m²).
- L'emploi de lucarnes inscrites dans le plan de toitures ("vélux") est cependant autorisé à condition qu'elles respectent le rythme vertical des ouvertures de façade.
- En cas d'extension, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

Parements extérieurs

Chaque façade des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du hameau.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, les enduits monocouches non grattés, etc....) est interdit. Les bardages en acier et les produits verriers réfléchissants sont interdits.

Les matériaux à employer préférentiellement sont : la pierre, l'enduit gratté fin, le bois, la brique, le verre non réfléchissant, le métal en structure.

Pour les constructions existantes d'intérêt architectural et leurs extensions :

- Les enduits seront refaits soit à l'identique (composition, couleur et finition), soit suivant le "schéma de coloration", mais toujours en respectant les compositions et finition initiales.
- Cependant, les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques) devront être remplacés par des enduits colorés et de qualité supérieure.
- Les enduits de plâtre ou chaux pourront être refaits à l'identique.
- Les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements lissés de teinte claire. Les menuiseries et volets apparents seront en bois peints.

Façades- Percements

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion au moins égale à $H = 1,3 \times L$; des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension ou pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement).

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés. (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles peuvent être de nature différente selon les localisations. Elles seront soit végétales, soit minérales :

- Végétales, elles seront constituées d'un mélange d'essence, les unes persistantes, les autres caduques, contenant des espèces à fleurs. La nature de la haie devra figurer au permis de construire. S'il y a un grillage, il sera noyé dans la haie.
- Minérales, elles seront soit en pierre, soit en parpaings recouverts d'un enduit gratté fin, d'une hauteur supérieure à 1,50 m. Les murs bahuts sont interdits. Les grilles ne sont autorisées que pour les portails.

En cas de terrain en pente la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

Le traitement de l'accès et de la clôture des façades principales devra figurer au permis de construire.

Les clôtures existantes seront conservées ou reconstruites à l'identique (matériaux et couleurs), sauf si elles sont composites ou précaires ou pénalisantes : elles pourront alors être remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessous :

- En bordure des voies, la clôture sera constituée :
 - Soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 m.
 - Soit de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales et dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 m.
 - L'emploi de plaques de béton, même enduit, est prohibé.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Aires de Service

Les aires de stationnement et aires de services nécessaires au fonctionnement des programmes seront exclusivement à l'intérieur de la parcelle. Elles seront masquées à la vue depuis l'espace public, et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment, intégrées dans le traitement général du paysage.

Le stockage se fera dans des annexes couvertes, intégrées au volume général du bâtiment.

Les dépôts à l'air libre sont interdits.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones .

La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Normes

Pour les bâtiments neufs impliquant la réalisation de plus de 30 places de stationnement la moitié de ces places seront construites soit en sous-sol, soit en structure, soit au sol dans un rayon de 50 m à l'extérieur de la zone UZPE-C.

Pour les bureaux : il sera au minimum exigé une place pour 55 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement et des installations dans le site.

Les espaces libres

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

Tous les espaces libres (retrait le long des voies publiques, jardins, voies intérieures, parcs de stationnement, aires de service) feront l'objet d'un projet de paysage, mettant en œuvre des plants endogènes.

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies , cheminements piétons et parkings, seront des espaces de pleine terre traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Le projet de paysage, dont l'objectif est de constituer un prolongement naturel des espaces paysagers privés, publics et naturels, sera fourni dans la demande de permis de construire. Il est demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés d'espaces libres.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite à proximité immédiate des mares.

Les aires de stationnement

Masquées à la vue, traitées dans l'optique des cours, les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement, et devront s'intégrer au paysagement de l'opération. Cette règle ne s'applique pas aux places couvertes.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

Les aires de service

Masquées à la vue, traitées dans l'optique des cours, les aires de services seront traitées en périphérie par des haies mélangées.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale de la zone UZPE-C en tant que surface de plancher globale de programmes autorisés ne pourra dépasser : 15.000 m² de surface de plancher dont 6000 m² de surface de plancher maximum pour des activités sportives récréatives ou culturelles dans la ferme du donjon.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE OUEST - ZONE UZPO-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Prieuré Ouest. Elle a pour vocation principale d'accueillir des activités de nature à favoriser le développement économique du Val d'Europe.

Cette zone comprend notamment :

- une mare identifiée en secteur Nzh (voir zone N) sur les documents graphiques (pièce N °6).
- des éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les logements permanents à usage de résidence principale autres que ceux mentionnés à l'article 2.
- les activités commerciales d'une surface de vente supérieure à 300 m².

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- Les affouillements et exhaussements des sols, tels qu'ils sont définis dans le Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.
- Les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et l'activité de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatibles avec les activités installées à proximité, pour le voisinage.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies publiques de la zone.

Les accès directs des lots à partir de la RD 406 sont interdits.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Tout rejet polluant est interdit dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques n°6 (mares).

Eaux pluviales

Dans la zone UZPO-A située sur Bailly Romainvillers, il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un

abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 m.

En ce qui concerne la RD 406, elles respecteront un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Il doit être tenu compte des dispositions du classement acoustique des voies qui s'appliquent dans une bande de 100 m par rapport au bord extérieur de la chaussée de la RD 406.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Deux types d'implantation des constructions sont possibles sur une même parcelle :

- En limite séparative.
- En retrait, la marge de recul par rapport aux limites séparatives étant alors au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres. Cette marge de recul sera de 4 mètres minimum pour les lots situés en bordure de l'avenue du Prieuré (Nord et Sud).

En cas de constructions issues d'une composition d'ensemble ou d'un lotissement, la marge imposée ci-dessus pourra être mesurée de façade à façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. L'acrotère pourra être surélevé d'un mètre afin de permettre de remonter les acrotères et de supprimer les lignes de vies.

Dans tous les cas de toiture en pente à 1 ou plusieurs versants, la hauteur au faitage ne devra pas dépasser 13,5 m.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- L'aspect extérieur des constructions

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Un plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysagé des espaces extérieurs privés et publics en liaison avec les constructions prévues.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.

Les bâtiments annexes transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc....seront intégrés aux bâtiments.

Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

En cas de toiture à pente, celle-ci ne pourra être supérieure à 30 °.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc....) est interdit.

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat, elles seront de nature différente selon la localisation et seront soit minérales (murs, grilles etc...) soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. les schémas intégrés dans les dispositions générales).

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra figurer au permis de construire.

Aires de Service

En matière de paysage des aires de service et de stationnement :

- Les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur.
- Le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons et plantées.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZPO-A

- Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits sauf à titre provisoire et dans des bennes à déchets industriels. Elles seront soustraites à la vue par un aménagement approprié qui figurera sur un dossier de permis de construire.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Pour les bureaux : il sera au minimum exigé une place pour 55 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement et des installations dans le site.

Les espaces libres

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

Tous les espaces libres (autres que ceux affectés aux voies, parkings, aires de service telles que définies en UZPO-A, seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite à proximité des mares.

Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

Les aires de service

Les aires de service en plein air seront masquées à la vue par du paysagement.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale de la zone UZPO-A en tant que surface de plancher globale de programmes autorisés ne pourra dépasser 45 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZPO-A

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE OUEST - ZONE UZPO-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Prieuré Ouest. Elle a pour vocation principale d'accueillir des activités de nature à favoriser le développement économique du Val d'Europe.

Cette zone comprend notamment :

- Une mare identifiée en secteur NzH (voir zone N) sur les documents graphiques pièce N°6 (voir zone N).
- Des éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme qui sont identifiés sur le plan de zonage.
- Une enveloppe de zone humide avérée ouverte à l'urbanisation (cf l'étude zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement) qui devra faire l'objet d'un diagnostic plus fin avant la réalisation de tout projet d'aménagement autorisé et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et du code de l'environnement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les logements permanents à usage de résidence principale autres que ceux mentionnés à l'article 2.

- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les hôtels sous condition qu'ils soient situés au nord de l'avenue Gutenberg .
- Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- les affouillements et exhaussements des sols, tels qu'ils sont définis dans le Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.
- Les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et l'activité de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatibles avec les activités installées à proximité, pour le voisinage.
- Les équipements et locaux techniques ...) permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies publiques de la zone.

Les accès directs des lots à partir du RD 231 et du RD 406 sont interdits.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Tout rejet polluant est interdit dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques n°6 (mares).

Eaux pluviales

Dans la zone UZPO-B située sur Bailly Romainvilliers, il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

En bordure des voies et emprises publiques, les constructions seront implantées à 8 mètres minimum de l'alignement, sauf :

- De part et d'autre de la partie de l'Avenue du Prieuré située à l'ouest de l'avenue Irène Joliot Curie où l'implantation des bâtiments à l'alignement est autorisée
- De part et d'autre de la partie de l'Avenue du Prieuré située à l'Est de l'avenue Irène Joliot Curie où l'implantation des bâtiments avec un recul minimal de 4 mètres est autorisée.

En ce qui concerne la RD 231 et la RD 406, dans les espaces urbanisés, les constructions respecteront un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés. Elles pourront être utilisées pour les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les marges de recul de 8 mètres minimum de l'alignement pourront recevoir des annexes du type local à déchets ménagers et local à vélos.

Seuls les postes publics de transformation et de coupure de détente gaz ainsi que le logement du gardien pourront être implantés à l'entrée du lot. Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

Les bâtiments le long de l'autoroute A4 seront implantés au-delà de 25 mètres de la limite de zone.

Il doit être tenu compte des dispositions du classement acoustique des voies qui s'applique dans une bande de 300 m par rapport au bord extérieur de l'A4.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Deux types d'implantation des constructions sont possibles sur une même parcelle :

- En limite séparative latérale,
- En retrait, la marge de recul par rapport aux limites séparatives étant alors au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres. Cette marge de recul sera de 4 mètres minimum pour les lots situés en bordure de l'avenue du Prieuré (Nord et Sud).

En cas de constructions issues d'une composition d'ensemble (permis valant division), la marge imposée ci-dessus pourra être mesurée de façade à façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.

1) Au nord de l'avenue Gutenberg dans sa partie située sur Bailly

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m pour les toitures terrasse.

Dans tous les cas de toiture en pente à 1 ou plusieurs versants ne pouvant pas dépasser 30°, la hauteur au faîtage ne pourra dépasser 18,50 m.

2) Au sud de l'avenue Gutenberg dans la partie située sur Bailly

La hauteur des constructions ne pourra excéder 20 m pour les toitures terrasse.

Dans tous les cas de toiture en pente à 1 ou plusieurs versants, la hauteur au faîtage ne pourra dépasser 23,50 m.

3) Sur la commune de Serris

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m pour les toitures terrasse.

Dans tous les cas de toiture en pente à 1 ou plusieurs versants ne pouvant pas dépasser 30°, la hauteur au faîtage ne pourra dépasser 18,50 m.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- Aspect extérieur des constructions

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.

Les bâtiments annexes transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc....seront intégrés aux bâtiments.

A défaut, ils seront traités à l'identique (matériaux et couleurs) du bâtiment principal.

Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

En cas de toiture à pente, celle-ci ne pourra être supérieure à 30 °.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc....) est interdit.

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat, elles seront de nature différente selon la localisation et seront soit minérales (murs, grilles etc...) soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra figurer au permis de construire. Seule l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise seront autorisés sur la clôture d'entrée.

Aires de Service

En matière de paysage des aires de service et de stationnement :

- Les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur,
- Le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons et plantées,
- Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits sauf à titre provisoire et dans des bennes à déchets industriels. Elles seront soustraites à la vue par un aménagement approprié qui figurera sur un dossier de permis de construire.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Pour les bureaux : il sera au minimum exigé une place pour 55 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement et des installations dans le site.

Les espaces libres

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZPO-B

Tous les espaces libres (autres que ceux affectés aux voies, cheminements piétons, parkings, aires de service telles que définies à l'article 11-2°) seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite à proximité immédiate de la mare.

Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

Les aires de service

Les aires de service en plein air seront masquées à la vue par du paysage.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale de la zone en tant que surface de plancher globale de programmes autorisés ne pourra dépasser 345 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE ROMAINVILLIERS - ZONE UZRO-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC de Romainvilliers et comporte :

- le secteur UZRO-Aa, zone d'habitat relativement dense, qui intègre le centre commerçant de Bailly-Romainvilliers et la plupart des équipements publics de l'ensemble de la ville. Ce secteur UZRO-Aa comporte un sous-secteur UZRO-Aa1 destiné à accueillir de futurs équipements publics, des commerces et du logement.
- le secteur UZRO-Ab, situé autour du centre ancien de Romainvilliers et affecté à une vocation principale d'habitat de faible densité.

Le règlement vise à maintenir la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone, à assurer une continuité harmonieuse avec le bourg ancien, à permettre la gestion des constructions existantes mais aussi à valoriser le centre-ville.

Sont notamment identifiés sur le plan de zonage des éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation et à enregistrement.
- Les affouillements et exhaussements du sol non destinés à la construction d'équipement collectif.
- Les changements de destinations des rez de chaussée commerciaux, artisanaux, services et bureaux accueillant du public, le long des linéaires commerciaux identifié au plan n° 6L. Néanmoins, les changements de destination entre ces destinations sont autorisés.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650m² (hors résidences sociales, hors les résidences étudiants visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) et hors extensions, doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
- Les résidences sociales et les résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme auront une capacité maximum de 140 logements par opération.
En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C

ZONE UZRO-A

- Les installations classées soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, 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.
- Sont autorisées, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées (art. 11) et du respect des conditions d'occupation des sols (art 1 à 14) les extensions des surfaces liées aux logements sous les conditions suivantes :
 - Les extensions à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
 - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².
 - 80 m² lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m².
 - Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m² (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m² (hors piscine et garage).
 - Pour les opérations groupées, les extensions et annexes devront :
 - Se conformer aux conditions d'extensions énumérées ci-dessus.
 - Se conformer pour leur aspect architectural et leur implantations, lorsqu'ils existent, aux plans des « extensions et annexes » intégrés dans le permis initial de l'opération.Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées pour les différentes catégories d'extensions et annexes.
- Dans les espaces paysagers protégés identifiés sur les documents graphiques du règlement, sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de type : voiries, cheminements piétons, transformateurs.

2-Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Les accès directs de tout bâtiment sur la voie publique dénommée RD 406 sont interdits, sauf pour la durée d'un chantier. Il est nécessaire d'obtenir préalablement à tous travaux l'accord du propriétaire de la voirie.

Pour être constructible, un terrain d'assiette de la construction doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4,5 m à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Sur demande motivée, un second accès peut être autorisé.

Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire de la voirie sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le domaine public.

2- Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Eaux pluviales

Il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1. A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.
2. Les constructions devront :
 - Etre réalisées en continuité des bâtis des fonds voisins.
 - Se situer dans une emprise dont la profondeur est à une distance inférieure à 20 mètres des emprises publiques ou des voies publiques. Cette prescription ne s'applique pas pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - S'implanter avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement de la RD 406.
3. Seuls les garages sont autorisés entre la construction principale et des voies publiques ou des emprises publiques.
4. Tout dépassement sur le domaine public devra être situé à une hauteur minimum de 4m sauf pour l'aménagement des façades commerciales.
5. Pour des raisons de sécurité routière, il est imposé un retrait de 1.50 m minimum pour l'implantation des garages
6. L'article 6 ne s'applique pas :
 - En sous-secteur UZRO-Aa1. La distance minimale par rapport à l'alignement sera de 0,50 m. Pour des raisons architecturales des retraits inférieurs à 0,50 m pourront ponctuellement être autorisés sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,20 m.
 - A l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination—des constructions existantes, sous réserve que le retrait existant par rapport à l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques ne soit pas diminué.
 - Aux piscines qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales avec un recul minimal de 3m, mesuré depuis le bord du bassin.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Règle générale

Les constructions seront établies sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété en secteur UZRO-Aa.

Les constructions seront établies sur une limite séparative de propriété au maximum en secteur UZRO-Ab.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :

- Soit la hauteur de la façade avec un minimum de 4,00 m.
- Soit la demi hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle ou comprenant des jours de souffrance (ouverture laissant passer la lumière mais pas la vue) ou une porte d'accès « pleine » ou une ouverture à plus de 1,90 m de hauteur à compter du plancher de l'étage concerné par l'ouverture jusqu'au bas de l'ouverture.

L'article 7-1 ne s'applique pas :

- A l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - qu'il ne soit pas créé de nouvelles ouvertures sur les façades ou pignons faisant face aux limites séparatives.
- Aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait dans le respect des règles de retrait ci-dessus.
- Aux piscines elles doivent être implantées à l'arrière de la construction principale et en recul d'au minimum 3m mesuré depuis le bord du bassin.

2- Annexes

Pour les opérations groupées, y compris celles réalisées à la date d'approbation du PLUI, les dispositions du plan et cahier des charges de l'opération « extensions et annexes », sera respecté ; néanmoins, « un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis initial pourra être accordé, dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées à l'article 2 ».

Les annexes pourront être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 1,50 m.

3- Extension des constructions à destination d'habitation

En cas d'extension en limite séparative des constructions à destination d'habitation, la hauteur du mur en limite séparative sera limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris, les débords de toiture, et les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur façades vitrées et les doubles peaux.

1- Dans le cas de plusieurs constructions sur une même propriété les marges de recul entre bâtiments devront être les suivants :

- La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4,00 m si l'une des deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8,00 m si les deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures.
- La demi hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,50 m s'il s'agit de deux façades aveugles ou comprenant des jours de souffrance (ouverture laissant passer la lumière mais pas la vue) ou une porte d'accès « pleine » ou une ouverture à plus de 1,90 m de hauteur à compter du plancher de l'étage concerné par l'ouverture jusqu'au bas de l'ouverture.

Ces retraits ne s'imposent pas pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C

ZONE UZRO-A

2- Dans le cas d'un seul logement implanté sur une seule et même parcelle privative aucun recul n'est imposé quant à ses propres dépendances non accolées (annexes : ex piscine, garage, abris de jardin....).

3- L'article 8 ne s'applique pas :

- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.
- En sous-secteur UZRO Aa1.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Hormis en sous-secteur UZRO-Aa1, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

L'article 9 ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les saillies, les débords de toiture, balcon, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux, ne sont comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel et la hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables) soit 7 mètres à l'égout du toit ou dans le cas de toiture terrasse la hauteur sera de R+1 soit 7 mètres à l'acrotère.

L'article 10 ne s'applique pas pour :

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement l'extension, la surélévation partielle, le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Pour les constructions à destinations d'habitation de moins de 3 logements, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au niveau le plus haut du terrain après les éventuels travaux réalisés au titre de l'aménagement au droit de la construction, ne doit pas excéder 0,50 m.

Les combles des garages pourront être aménagés avec ou sans surélévation aux conditions suivantes :

- Le garage doit être à la fois accolé à la construction principale et situé en limite séparative.
- La hauteur de cet aménagement ou surélévation ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale mesurée au faîtage ou à l'égout du toit en cas de toiture terrasse.
- La conception architecturale de l'ensemble de la construction doit être cohérente et harmonieuse.

Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4m maximum.

La hauteur des murs et clôtures est précisée à l'article 11.

En sous-secteur UZRO-Aa1, la hauteur des constructions à destination d'habitation, de commerce, de bureau, est limitée à R+3. La hauteur pourra être portée à R+3+C ou R+4.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- L'aspect extérieur des constructions

Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

Façades

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les enduits et peintures utilisés devront être conformes au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Toitures

Les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux ; les pentes de ces toitures ne devront pas dépasser 45°.

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

La réalisation de toiture en terrasse est autorisée. Elle est autorisée en sous-secteur UZRO-Aa1.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures à pente seront recouvertes de tuile vieillie, d'ardoise ou de zinc, à l'exception des vérandas.

Pour les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation, l'inclinaison de la pente n'est pas définie, toutefois, une inclinaison minimale devra être prévue en harmonie avec la construction principale et afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal. La réalisation de toitures en terrasse est ponctuellement autorisée.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

2- Aménagement des abords des constructions

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZRO-A

Les clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet, les clôtures seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage et l'habitation principale comme les portails et portillons qui ne s'ouvriront pas sur l'espace public.

Elles intègrent les coffrets électriques, de télécommunication et les boîtes à lettres harmonieusement. Elles sont constituées exclusivement des matériaux cités ci-dessous. Toutefois dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant ou le voisinage il pourra être envisagé d'autres matériaux. En cas de terrain en pente, les clôtures devront suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

En bordure des voies ou des espaces publics :

- Hauteur inférieure ou égale à 1.8 mètres en cas de mur enduit sur les 2 faces. L'aspect et la couleur du mur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
 - Haies d'espèces locales.
 - Mur bahut ou muret enduit sur les deux faces ou en pierre (hauteur du muret de 0.80 m) soit en pierre soit enduit sur les deux faces et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage.
 - Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

En limite séparative,

La hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales, ou mur bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.
- Haies d'espèces locales.
- Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Les places commandées sont interdites :

- Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les aires de stationnements

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN Z.A.C

ZONE UZRO-A

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places.

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parking seront traités en jardins plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (ou de 3 baliveaux branchus de 2,5 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

Espaces libres

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés :

- Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.
- Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront si nécessaire des installations pour les petits enfants.
- Les espaces publics paysagés figurant aux documents graphiques seront aménagés en jardin ou parc public.

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-dessous :

TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
Logements	50 000 m ²
Extension des logements	1 600 m ²
Commerces et restaurants	8 000 m ²
Bureaux et services	7 000 m ²
Equipement collectif privé (résidence personne âgée)	6 000 m ²
TOTAL	72 600 m²

Dans le cas de construction à destination d'habitation de moins de 3 logements, les extensions pourront être autorisées selon les règles édictées à l'article 2.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction. Ce local et/ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C

ZONE UZRO-A

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE ROMAINVILLIERS - ZONE UZRO-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC de Romainvilliers. Elle est affectée à une vocation principale d'activités, comprendra notamment :

- la construction de bâtiments à destinations de bureaux, d'hôtel, d'artisanat...
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination de logements sauf ceux visés à l'article 2.
- Les constructions soumises à autorisation et à enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol non destinés à la construction d'équipement collectif.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les installations classées soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, 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.
- Sont autorisées, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées :
 - Les activités artisanales si elles sont inscrites au répertoire des métiers.
 - Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, sous réserve d'une intégration parfaite aux bâtiments industriels.

2- Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

Les accès directs de tout bâtiment sur la voie publique dénommée RD 406 déviée sont interdits, sauf pour la durée du chantier. Il est nécessaire d'obtenir préalablement à tous travaux l'accord du propriétaire de la voirie. L'accès aux lots d'activités ne pourra être réalisé qu'à partir du mail de ceinture (boulevard des artisans).

2- Voirie

La conception générale de voirie devra éviter au maximum les voies routières en impasse. Si elles devaient exister, elles devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Eaux pluviales

Il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 m.

Le retrait minimum des constructions par rapport à l'alignement de la RD 406 sera de 6 m.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

Tout dépassement sur le domaine public est limité à 0.80 m et doit être situé à une hauteur minimum de 4m sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Le recul des constructions par rapport à la limite mitoyenne de propriété sera supérieur ou égal à 6 m.

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

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même propriété les marges de recul entre bâtiments devront être les suivants :

- La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4,00 m si l'une des deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8,00 m si les deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures.
- La demi hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,50 m s'il s'agit de deux façades aveugles ou comprenant des jours de souffrance (ouverture laissant passer la lumière mais pas la vue) ou une porte d'accès « pleine » ou une ouverture à plus de 1,90 m de hauteur à compter du plancher de l'étage concerné par l'ouverture jusqu'au bas de l'ouverture.

Dans le cas d'un seul logement implanté sur une seule et même parcelle privative aucun recul n'est imposé quant à ses propres dépendances non accolées.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protections solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne seront pas implantées sur plus de 50 % de la surface de la parcelle.

Dans le calcul de l'emprise au sol ne sont pas compris les saillies, les débords de toiture, les balcons, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

- Artisanat et bureaux : hauteur maximale de 10 m.
- Hébergement hôtelier : la hauteur n'excédera pas 15 mètres à l'égout du toit et R + 3.
- Pour les autres constructions, le volume principal ne dépassera pas R+1+C et 7 m à l'égout du toit.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- Aspect extérieur des constructions

Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

Façades

Les façades devront tenir compte des façades de bâtiments existants voisins.

Toitures

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

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

2- Aménagement des abords des constructions

Les clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

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

Les portails et portillons ne devront pas s'ouvrir sur l'espace public.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

En bordure des voies

Les clôtures seront constituées de haies d'espèces locales, doublées ou non d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires, ou éventuellement de murets de maçonnerie enduite (sur les 2 faces), couleur et finition identiques à la construction principale et répondant aux prescriptions ci-après :

- L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.
- Les portails et portillons sur rue s'harmoniseront avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

En limites séparatives

Les clôtures seront constituées de haies d'espèces locales, d'une hauteur maximale de 2.00 m, doublées de grillage à maille rectangulaire ou d'un mur maçonné (enduit sur les 2 faces) ou muret bas + grille.

Les clôtures existantes seront conservées ou reconstruites à l'identique (matériaux et couleurs). Cependant, les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes pourront être remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places.

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parking seront traités en jardins plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (ou de 3 baliveaux branchus de 2,5 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

Les espaces libres

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers ; les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

Tous les espaces paysagers devront être entretenus et les plants remplacés en cas de destruction pour quelque cause que ce soit.

Les plantations devront être réalisées au plus tard lors de la 1^{ère} saison appropriée correspondant à la période d'achèvement du bâtiment et avant la demande de certificat de conformité.

D'autre part, un plan de paysagement devra être fourni dans la demande de permis de construire. La réalisation des espaces verts devra respecter ce document.

Dans les marges de reculement sur voies publiques ou privées, les projets devront être conformes au plan de paysagement d'ensemble.

Les aires de stationnements en surface

Les aires de stationnement et les aires d'évolutions des véhicules ne seront pas implantées à moins de 1,5 m des bâtiments afin de dégager un espace paysager au pied des bâtiments (sauf au droit des accès).

La surface effectivement plantée devra être au moins égale à 20 % de la surface totale du lot.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher totale ne devra pas dépasser 55 250 m².

Pour les constructions à destinations d'artisanat et de bureaux, des modifications ou extensions pourront être réalisées dans la limite de 10% de la surface totale de plancher qui a été autorisée dans le permis d'origine.

La surface de plancher relative aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DE ROMAINVILLIERS - ZONE UZRO-C

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à l'entrée de ville Est dont l'aménagement devra ultérieurement être réalisé en harmonie avec le développement des terrains situés sur le territoire de Coutevroult, à l'ouest de l'A4. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination commerciale.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination de la fonction d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol non destinés à la construction d'équipement collectif.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones .

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Eaux pluviales

Il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 m.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION :

La disposition spécifique ci-dessous déroge aux dispositions communes à toutes les zones :

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- L'aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

2- Aménagements aux abords des constructions

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf les schémas intégrés dans les dispositions générales).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La disposition spécifique ci-dessous déroge aux dispositions communes à toutes les zones :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES STUDIOS ET DES CONGRES - ZONE UZSC-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond au secteur de la ZAC des studios et des congrès. Elle est affecté à une vocation principale de loisirs de dimension internationale et comprend notamment :

- Un grand parc de loisirs à thème et ses équipements liés (bureaux, maintenance, restauration, entrepôts, ateliers, locaux techniques,...).
- Un hôtel.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitat (sauf celles autorisées à l'article 2).

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités de la zone.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.
- Les installations classées liées à l'activité de la zone à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus eu égard à l'environnement actuel ou futur de la zone où elles s'implantent.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Voirie

Sur les voies principales figurées aux documents graphiques pourront être branchés des accès aux lots riverains.

Les voies en impasse sont tolérées. Elles devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de sécurité et des services publics d'effectuer les manœuvres de retournement.

Les principes de liaisons figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront être respectés.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques.

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 m. Des retraits inférieurs à 1,50 m pourront être autorisés pour des raisons architecturales sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,20 m.

L'implantation d'une construction à l'alignement d'une voie ou emprise publique pourra, pour des raisons architecturales être ponctuellement et au minimum, décalée de 2cm de ladite voie ou emprise publique sans qu'il soit nécessaire de respecter les règles de reculs prescrites au présent article.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Par rapport à toutes les limites séparatives, les constructions seront implantées en limite ou en retrait.

En cas de retrait la distance minimale sera de 0,20 mètre.

L'implantation d'une construction en limite séparative lorsque ladite limite est constituée d'une voie privée ou d'une sente privée, pourra pour des raisons architecturales être ponctuellement et au minimum, décalée de 2cm de ladite voie privée ou sente privée sans qu'il soit nécessaire de respecter les règles de reculs prescrites au présent article.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions ne pourra porter préjudice à l'application des servitudes radio-électriques et du cône de dégagement visuel (Pièce n°6-3 "Contraintes d'Urbanisme").

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

Aspect extérieur des constructions

Pour les bâtiments non visibles depuis la voie publique et pour des raisons architecturales, il sera possible, en dérogeant aux dispositions communes applicables aux zones situées en ZAC, de réaliser un garde-corps technique sur le pourtour du bâtiment au niveau de l'acrotère.

Aménagement des abords des constructions

Les clôtures sont facultatives sauf au périmètre des installations du Parc et de ses activités annexes y compris les parkings.

Dans ce cas, la clôture sera masquée à la vue par un écran végétal depuis la voirie.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux règles communes à toutes les zones.

1- Principes

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle une surface répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Dans le quartier des attractions on trouve 2 types de stationnement à l'intérieur des lots ou sur des emprises spécifiques :

- Des places en plein air à l'usage des visiteurs du Parc à Thème.
- Des places en plein air à l'usage des employés.

En cas de besoin les parkings pourront être construits sur plusieurs niveaux en restant conformes aux hauteurs admises par l'Article 10 et en respectant les pourcentages d'espaces verts prescrits au 2 de l'Article 13.

2- Normes

a) Parc à thème

Pour satisfaire les besoins de stationnement du second Parc à thème, on utilisera les ratios suivants :

- Au moins 1 place de voiture et une place supplémentaire par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.
- Au moins 1 place d'autocar et une place supplémentaire par tranche entière de 1800 m² de surface de plancher.

La localisation du stationnement nécessaire au 2^e Parc se situera dans l'emprise de la première ZAC du Parc et du Centre Touristique.

Un parking spécifique pour les visiteurs handicapés devra accueillir au moins 0,7 % du nombre minimum de places du Parking visiteurs, et disposer d'une aire de dépose à proximité de l'entrée du Parc à Thème.

b) Pour les activités annexes

Le stationnement est intégré dans les normes de stationnement du Parc à thème.

c) Les hôtels

Il devra être réalisé :

- 0.75 pl/ch, Cette norme intègre les places nécessaires pour les visiteurs et les employés.
- Une aire de dépose pour les cars à l'intérieur du lot.

d) Les entrepôts

Il sera réalisé :

- Jusqu'à 7 000 m² : 0,5 place/100 m².
- Au-delà de 7 000 m² : 0.25 place/100 m².

e) Les bureaux

Il sera réalisé :

- 1 place/60 m² dans le périmètre de moins de 500 m² d'un point de desserte en transports collectifs structurants.
- 1 place/55 m² au-delà de 500 m d'un point de desserte en transports collectifs structurants.

f) L'artisanat

Il sera exigé :

- Si SdP totale $\leq 300 \text{ m}^2$: 3 places de stationnement, puis 1 place / 50 m^2 SdP (dès le 1^{er} m^2).
- Si SdP totale $> 300 \text{ m}^2$: 6 places pour les premiers 300 m^2 , puis 1 place / 100 m^2 SdP au-delà de 300 m^2 .

g) Commerces

- Si SDP totale inférieure ou égale à 1300 m^2 : 2 places de stationnement/tranche de 100 m^2 de SDP (dès le 1^{er} m^2)
- Si SDP totale supérieure à 1300 m^2 : 1 place de stationnement /tranche de 25 m^2 de SDP (dès le 1^{er} m^2)

h) Stationnement des vélos

Normes

Pour les hôtels

Un local vélo de dimension appropriée aux besoins des employés devra être réalisé. Sa superficie sera de 20 m^2 minimum.

Pour les autres constructions, un local vélo ou espace vélo correspondant aux besoins devra être réalisé.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

La composition paysagère de la zone devra respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Chessy centre urbain ouest » pièce n° 4 dossier du PLUi.

1- Les parkings

Les aires de parkings devront être plantées, soit :

- En périphérie par des écrans végétaux et/ou des merlons assurant une bonne étanchéité visuelle, été comme hiver, pour les surfaces égales ou supérieures à 2000 places.
- A l'intérieur du parking à raison au moins d'un arbre de haute tige pour 6 places pour les surfaces inférieures à 2000 places.

2- Les activités annexes

Un écran végétal devra impérativement, en limite du Boulevard Circulaire, assurer, été comme hiver, une bonne étanchéité visuelle depuis la voie circulaire, comprenant notamment des espèces persistantes.

3- Pourcentage d'espaces verts

C'est le rapport des espaces libres de toute construction, de voie de circulation automobile et d'aires de stationnement rapporté à la surface du lot cessible.

Ces espaces libres seront plantés, engazonnés et arborés (au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m^2 d'espaces verts).

4- Les aires de stockage

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise sont autorisées si elles sont masquées à la vue et à l'odorat par tout traitement végétal, minéral et/ou dispositifs techniques appropriés selon leur emplacement.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher totale ne devra pas dépasser

- Parc d'attractions : 200.000 m² de surface de plancher.
- Equipements liés : 70.000 m² de surface de plancher.
- Hôtel : 70.000 m² de surface de plancher.

Les surfaces de plancher relatives aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux parkings construits ne sont pas comptabilisés dans ce chiffre.

Cette zone pourra accueillir des caravanes pour une surface qui ne pourra pas excéder 2 000 m² simultanément. Ce chiffre n'est pas compris dans la surface totale autorisée.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction. Ce local et/ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination de logements uniquement : un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les **déchets encombrants ménagers** sera prévu. Ce local et/ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Pour les constructions à destination d'activités professionnelles (commerces, bureaux etc) uniquement : un **local poubelle pour les déchets d'activité** sera prévu. Ce local devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

Pour les constructions mixtes d'activités et de logements :

1/ Un local et/ou une aire de stockage spécifique **pour les déchets encombrants ménagers des logements** sera prévu. Ce local et/ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

2/ Un local **pour les déchets d'activité** devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements.

Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES STUDIOS ET DES CONGRES - ZONE UZSC-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone directement desservie par les sorties sud des gares RER et TGV Marne-la Vallée Chessy, se situe à l'interface entre la station touristique au nord et le centre urbain du Val d'Europe au sud. La vocation de cette zone est d'accueillir un complexe destiné à des activités de Congrès et d'Expositions, des hôtels, des bureaux et des commerces.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination de logements excepté ceux visés à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités de la zone.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique des constructions, à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare.
- Les installations classées liées à l'activité de la zone soumises à déclaration et à enregistrement, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou futur de la zone où elles s'implantent.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Voirie

Le maillage viaire du triangle de Bellesmes doit assurer la jonction entre le centre urbain du Val d'Europe et la station touristique, il est constitué d'un réseau hiérarchisé comportant trois types de voies publiques (voies principales, voies secondaires et réserves pour dessertes spécialisées) et des liaisons piétonnes principales.

Les voiries devront être aménagées pour permettre la circulation des piétons et des cycles dans des conditions sécurisées.

Les voies en impasse sont tolérées. Elles devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de sécurité et des services publics d'effectuer les manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques.
En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 m. Des retraits inférieurs à 1 m 50 pourront être autorisés pour des raisons architecturales sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0.20 m.

L'implantation d'une construction à l'alignement d'une voie ou emprise publique pourra, pour des raisons architecturales être ponctuellement et au minimum, décalée de 2cm de ladite voie ou emprise publique sans qu'il soit nécessaire de respecter les règles de reculs prescrites au présent article.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Par rapport à toutes les limites séparatives, les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait la distance minimale sera de 0,20 mètre.

L'implantation d'une construction en limite séparative lorsque ladite limite est constituée d'une voie privée ou d'une sente privée, pourra pour des raisons architecturales être ponctuellement et au minimum, décalée de 2cm de ladite voie privée ou sente privée sans qu'il soit nécessaire de respecter les règles de reculs prescrites au présent article.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera limitée à R+10 et 47 m (non compris les toitures) sans préjudice de l'application des servitudes radio électriques et du cône de dégagement visuel (Pièce n°6.3 "Contraintes d'Urbanisme").

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1- Aspect extérieur des constructions

Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantations, etc...).

Les locaux techniques isolés sont interdits sauf les logettes de collecte de déchets industriels ou ménagers.

Lorsque les matériaux tels que briques creuses, parpaings (exception de parement) etc.. seront utilisés, ils ne pourront rester apparents sur les parements de murs.

2- Aménagement des abords des constructions

Les clôtures sont facultatives sauf au périmètre des installations du Parc et de ses Activités annexes y compris les Parkings.

Dans ce cas, la clôture sera masquée à la vue par un écran végétal depuis la voirie.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

1- Principes :

Les Parkings pourront être construits en souterrain ou en superstructure sur plusieurs niveaux en cas de besoin, en restant conformes aux hauteurs admises par l'Article 10.

2- Normes

Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules suivant les programmes devront respecter les données ci-après :

- Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

a) Pour les hôtels

- La norme est de 0.75 pl/ch. Cette norme intègre les places nécessaires pour les visiteurs et les employés.
- Une aire de dépose pour les cars à l'intérieur du lot.

b) Pour le Centre des Congrès/Exposition

norme : 2,5 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.

On admet l'équivalence suivante : 10 places voitures = 1 place autocar.

c) Pour les commerces

- Si SDP totale inférieure ou égale à 1300 m² : 2 places de stationnement/tranche de 100 m² de SDP (dès le 1^{er} m²)
- Si SDP totale supérieure à 1300 m² : 1 place de stationnement /tranche de 25 m² de SDP (dès le 1^{er} m²)

Ces places pourront ne pas être implantées sur le lot. Elles pourront être situées en particulier dans des parkings accessibles à tout public) elles devront être localisées à moins de 350 mètres de l'entrée publique de l'équipement considéré.

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers de pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

d) Pour les bureaux

Il sera créé 1 place pour 60 m² de surface de plancher, pour les opérations situées dans un périmètre de moins 500 m d'un point de desserte en transports collectifs(TC) structurantes (gare RER, train de banlieue et T zen). Au-delà de ce rayon de 500 m, il ne sera exigé qu'une place pour 55 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les parkings en plein air

Les aires de parking sur sol naturel devront être plantées soit :

- En périphérie par des écrans végétaux et/ou des merlons assurant une bonne étanchéité visuelle, été comme hiver.
- A l'intérieur du parking à raison au moins d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement dans les autres cas.

Un traitement paysager sera obligatoirement réalisé en périphérie des parkings à proximité des voies principales.

Les aires de stockage

Les aires de stockage devront être masquées à la vue et à l'odorat par tout traitement végétal, minéral et/ou dispositifs techniques appropriés selon leur emplacement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas dans le domaine ferroviaire.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale de la zone UZSC-B ne pourra dépasser 265 000 m² dont :

- Centre de convention : 51.000 m² de surface de plancher.
- Bureaux : 120.000 m² de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier : 90.000 m² de surface de plancher.
- Commerces : 4.000 m² de surface de plancher.

Les surfaces de plancher relatives installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux parkings construits ne sont pas comptabilisés dans ce chiffre.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination de logements uniquement : un local et/ou une aire de stockage spécifique pour **les déchets encombrants ménagers** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Pour les constructions à destination d'activités professionnelles (commerces, bureaux etc) uniquement : un local poubelle pour les déchets d'activité sera prévu. Ce local devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

Pour les constructions mixtes d'activités et de logements :

1/ Un local et/ou une aire de stockage spécifique **pour les déchets encombrants ménagers des logements** sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

2/ Un local **pour les déchets d'activité** devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements.

Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES STUDIOS ET DES CONGRES - ZONE UZSC-C

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone qui correspond à l'extension du centre urbain du Val d' Europe est affectée à une vocation mixte..

Elle comprend deux secteurs : UZSC-Ca et UZSC-Cb.

Le secteur UZSC-Ca est situé de part et d'autre du boulevard du Grand Fossé au nord-ouest de l'avenue Hergé dans le prolongement du centre urbain sur la commune de Chessy. Il pourra accueillir des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux et des constructions d'intérêt collectif.

Le secteur UZSC-Cb est situé au nord-ouest entre l'extension du centre urbain et la station touristique (les bureaux Disney au nord et le 2^{ème} parc et son extension au nord-est). Il pourra accueillir des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux et des constructions d'intérêt collectif.

Compte tenu des nuisances sonores liées à la station touristique les constructions à destination d'habitation n'y sont pas autorisées.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les deux secteurs :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à destination d'entrepôt.

Dans le secteur UZSC-Cb : les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

Dans le secteur UZSC-Ca:

- La globalité des constructions neuves à destination de logements (hors les résidences sociales et hors les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme), comportera au minimum 20 à 35 % de logements locatifs sociaux familiaux selon une spatialisation et une répartition définies par le plan de mixité sociale N°6m intégré dans les documents graphiques du PLUI (pièce N°6).
Ce pourcentage de logements sociaux, y compris les résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme), sera de 30 % minimum (20 à 35 % minimum de logements sociaux familiaux à répartir selon le plan de mixité sociale N°6m et le complément en résidences sociales).

Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une opération sera limité à 50.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ZONE-UZSC-C

- Les constructions situées hors des secteurs identifiés par le plan de mixité sociale seront soumises au respect du pourcentage minimum de 25% de logements sociaux à réaliser par opération.
- Les résidences sociales et les résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, auront une capacité maximum de 140 logements par opération.
En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- L'ensemble de ces dispositions s'applique également à toute nouvelle opération à destination de logement intervenant en densification et / ou en extension des secteurs identifiés par le plan de mixité sociale.

Dans le secteur UZSC-Ca :

- Les extensions des constructions destinées à l'habitation de moins de 3 logements ainsi que leurs annexes (garages, chaufferie, abris de jardin, etc, hors piscines) à condition que la surface globale de l'ensemble des extensions et annexes ne dépasse pas 30 m² par logement, et qu'elles soient conformes, lorsqu'il existe, au plan « d'extension et annexes » figurant au permis de construire du bâtiment initial.
Toutefois, un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte la surface de plancher autorisée ci-dessus.

Dans les deux secteurs :

- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration, à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les équipements et locaux techniques (dont notamment ceux rendus nécessaires pour le réseau de chaleur...) permettant la desserte énergétique des constructions à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

2- Voirie

Les voies en impasse sont tolérées. Elles devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de sécurité et des services publics d'effectuer les manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications, réseau de chaleur ou de froid

Dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur ou de froid public ou privé, le raccordement à ces réseaux est obligatoire pour les opérations de plus de 2 logements et les hôtels.

Ce raccordement est imposé pour les bureaux commerces, artisanat si la consommation prévisionnelle en chauffage et en eau chaude sanitaire excède 15KWh en énergie primaire/m²/an.

En cas d'opération mixte le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire pour l'ensemble de la construction et donc y compris pour les locaux à destinations de bureaux, commerces et artisanat intégrés dans l'opération de plus de deux logements

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les règles suivantes s'appliquent également aux voies privées routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins...).

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques.
En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 m. Des retraits inférieurs à 1,50 m pourront être autorisés pour des raisons architecturales sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,20 m.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimal de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin hors margelle.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci ne peut être inférieur à 1,50 m.

Une implantation à 0.20 m minimum de la limite séparative pourra ponctuellement être autorisée pour des raisons architecturales soit en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou des pavés de verre, soit si l'implantation du bâtiment voisin est à plus de 12m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 75 % de la superficie du terrain.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ZONE-UZSC-C

L'emprise au sol est calculée non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments des protections solaire sur façades vitrées et les doubles peaux.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions comprenant des commerces au RDC, des bureaux, ni pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

La hauteur du point le plus élevé (acrotère, faîtage) des constructions courantes est fixée par les cotes altimétriques exprimées en niveau NGF du terrain avant travaux.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

- Bâtiments à toiture-terrasse : + 152 NGF
- Bâtiments avec combles : + 155 NGF

Un dépassement de la hauteur maximale pourra ponctuellement être autorisé sans excéder les limites fixées par la pièce 6.3 (plan du cône de dégagement visuel).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1. Aspect extérieur des constructions

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur intégration dans leur contexte présent ou futur.

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc... seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux.

Toitures

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de PC et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

2. Aménagements des abords des constructions.

Les 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 existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

Dans les conditions exposées ci-dessous, les dispositions spécifiques dérogent aux règles communes à toutes les zones :

BUREAUX

Il sera créé 1 place pour 60 m² de surface de plancher, pour les opérations situées dans un périmètre de moins 500 m d'un point de desserte en transports collectifs(TC) structurantes (gare RER, train de banlieue et T zen) Au-delà de ce rayon de 500 m, il ne sera exigé qu'une place pour 55 m² de surface de plancher.

COMMERCES

- Si SDP totale inférieure ou égale à 1300 m² : 2 places de stationnement/tranche de 100 m² de SDP (dès le 1^{er} m²)
- Si SDP totale supérieure à 1300 m² : 1 place de stationnement /tranche de 25 m² de SDP (dès le 1^{er} m²)

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les espaces libres

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies , cheminements piétons et parkings, seront des espaces de pleine terre traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Les espaces de pleine terre représenteront un minimum de 5 % de l'unité foncière et feront l'objet d'une localisation judicieuse sur la parcelle. Cette règle ne s'applique pas si la construction comporte des commerces ou des bureaux à rez-de-chaussée.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

Les aires de stationnement en surface

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher totale ne devra pas dépasser :

Secteur UZSC-Ca :

- Logements y compris résidences : 200.000 m² de surface de plancher.
- Commerces, services, artisanat : 10.000 m² de surface de plancher.
- Bureaux : 240.000 m² de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier : 12 000 m² de surface de plancher.

Secteur UZSC-Cb :

- Bureaux : 80.000 m² de surface de plancher.
- Equipement (privé) : 50.000 m² de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier : 30.000 m² de surface de plancher.
- Commerces, services, artisanat : 5.000 m² (RDC bureaux) de surface de plancher.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Dans les zones de développement prioritaire du réseau de chaleur public ou privé les bâtiments visés à l'article 4 devront respecter au minimum la RT en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Pour les déchets ménagers, des points d'apports volontaires devront être réalisés par l'aménageur sur le domaine public.

Pour les constructions à destination de logements uniquement : un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants ménagers sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Pour les constructions à destination d'activités professionnelles (commerces, bureaux etc) uniquement : un local poubelle pour les déchets d'activité sera prévu. Ce local devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

Pour les constructions mixtes d'activités et de logements :

1/ Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants ménagers des logements sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

2/ Un local pour les déchets d'activité devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements.

Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.

Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent.

Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES VILLAGES NATURE - ZONE UZVN

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC « Villages nature » et a pour vocation de permettre le développement d'une nouvelle destination de tourisme d'envergure Européenne.

Elle s'étend sur les communes de Bailly-Romainvilliers et de Serris.

Il s'agit d'une zone boisée identifiée comme réservoir de biodiversité par la carte trame verte trame bleue intégrée dans l'OAP Environnement.

Cette zone comprend notamment:

- Ses mares et une zone humide recrée dans le cadre de compensations (cf. l'étude des zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement) qui sont identifiées en secteur Nzh (voir zone N) sur les documents graphiques (pièce N°6).
- Un espace protégé au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exclusion des constructions à destination d'hébergement touristique visées à l'article 2.
- Les constructions à destination industrielle à l'exclusion des installations de production d'énergie.
- Les constructions à destination de bureaux, commerces, entrepôts, activités à l'exclusion de celles directement nécessaires aux constructions visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

1- Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'hébergements touristiques exclusivement, ainsi que tous les équipements et aménagements nécessaires au projet (équipements ludiques ou sportifs, équipements aquatiques, bureaux, entrepôts, fermes, installation géothermique, ...).
- Les équipements et locaux techniques (dont notamment ceux rendus nécessaires pour le réseau de chaleur...) permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.

2- Dans l'ensemble des espaces paysagers à protéger :

- Le défrichement, la coupe et l'abattage des arbres, sous condition qu'ils soient réalisés pour raison phytosanitaire ou valorisation écologique dûment justifiées ou l'aménagement de cheminements piétons et/ou cycle sous condition qu'ils soient de nature perméable et/ou végétalisée.
- Les affouillements de sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
- Les exhaussements de sol sous condition qu'ils soient paysagers.
- Les espaces pouvant accueillir des voies paysagères et des parkings paysagers.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

L'accès principal par l'ouest se fera via l'échangeur de Bailly Romainvilliers.

En dehors de l'accès existant depuis la RD231 située au Nord / Ouest de la zone, un seul accès automobile aux voies publiques existantes est autorisé au nord-est de la zone, sur la route de Bailly.

Aucun autre accès automobile à la RD231 n'est autorisé, à l'exception des accès destinés à répondre exclusivement aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de desserte des équipements techniques (STEP, BEP).

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

1- Alimentation en eau potable

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau public d'assainissement est obligatoire (en l'absence d'une installation privée approuvée) pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales pourront être stockées et régulées via un ou plusieurs bassins de rétention avant leur rejet dans les rus. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 et de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 231.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ZONE-UZVN

Les constructions doivent s'implanter en retrait des autres voies et emprises publiques avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions pourront être établies soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit en retrait. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives celui-ci sera au moins égal à un mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

L'ensemble des constructions devront respecter les hauteurs maximum de R+1+C soit 7 mètres à l'égout du toit ou R+1 soit 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou R+2+ C soit 9 mètres à l'égout du toit ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones

1- Aspect extérieur des constructions

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, les silos de stockage des matériaux de combustion etc.. seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux ou leurs annexes.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

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

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures en bordure du domaine public (RD231 et chemins)

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Les clôtures, si elles existent, seront constituées de haies végétales d'essences locales.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C. ZONE-UZVN

Elles pourront être doublées à l'intérieur de la propriété d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. La hauteur totale du grillage ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones.

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 de l'opération.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Toute destruction d'arbre ou d'une surface arborée devra être compensée par la replantation dans cette ZAC d'un nombre égal d'arbres ou par une surface arborée au moins égale.

Espaces paysagers à protéger

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface seront entourées de boisements paysagers et notamment sur leur périphérie afin de les occulter à la vue depuis les voies et emprises publiques et les espaces extérieurs à l'opération.

Les marges de retrait imposées à l'article 6 du présent règlement devront être paysagées.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximale autorisée est de 40 000 m².

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Il devra être aménagé un ou plusieurs des locaux de stockage des déchets ménagers répondant aux besoins.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

TITRE 5 : VOCABULAIRE

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées, l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

ANNEXES

Les annexes sont situées sur une même unité foncière que le bâtiment principal, mais sont affectées à un autre usage que celui du bâtiment principal. Elles peuvent être attenantes ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Dans le cas contraire, il s'agit d'une extension (exemple : véranda). Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélos, local poubelle.

Toute affectation d'habitation est exclue.

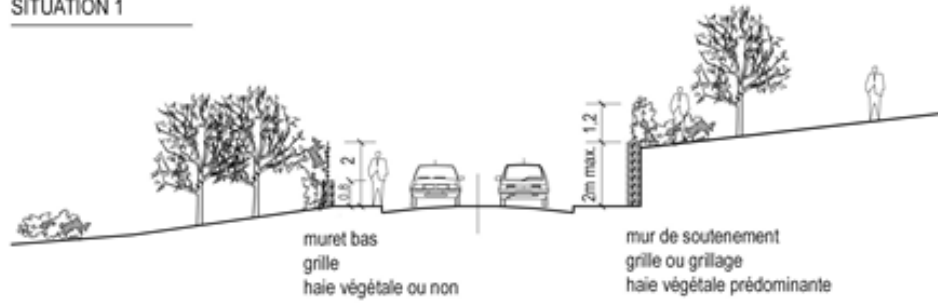
Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

BANDE CONSTRUCTIBLE

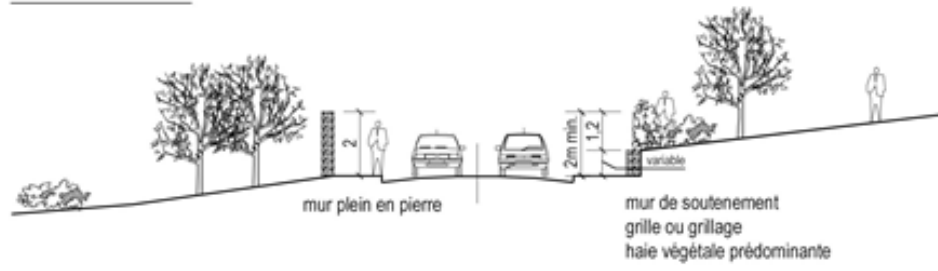
La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

Seules les piscines privées découvertes et les annexes dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

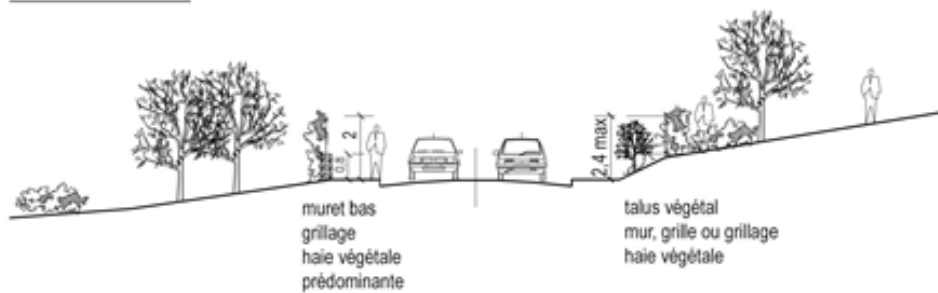
SITUATION 1

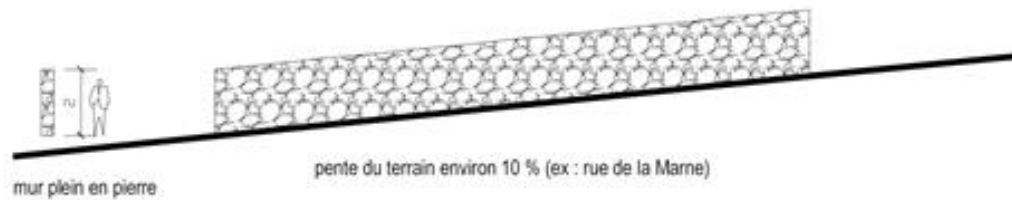
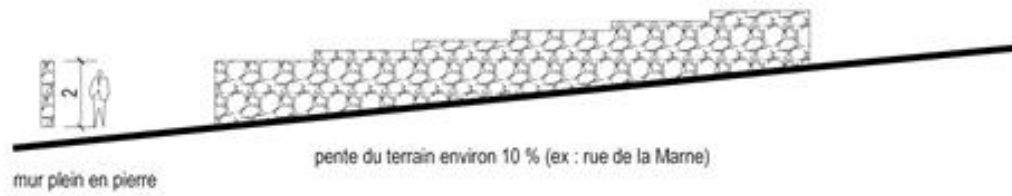
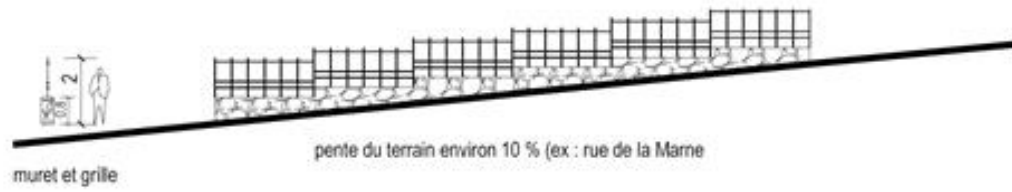


SITUATION 2



SITUATION 3





CŒUR D'ÎLOT : espace non construit ou très faiblement construit situé au sein d'un îlot urbain, protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Espace de respiration, sa protection interdit les constructions nouvelles.

CONSTRUCTION :

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination.

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Cette définition :

- inclut, pour l'application de l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions, les piscines couvertes et non couvertes et les piscines accompagnées d'une margelle sauf dispositions contraires du règlement.

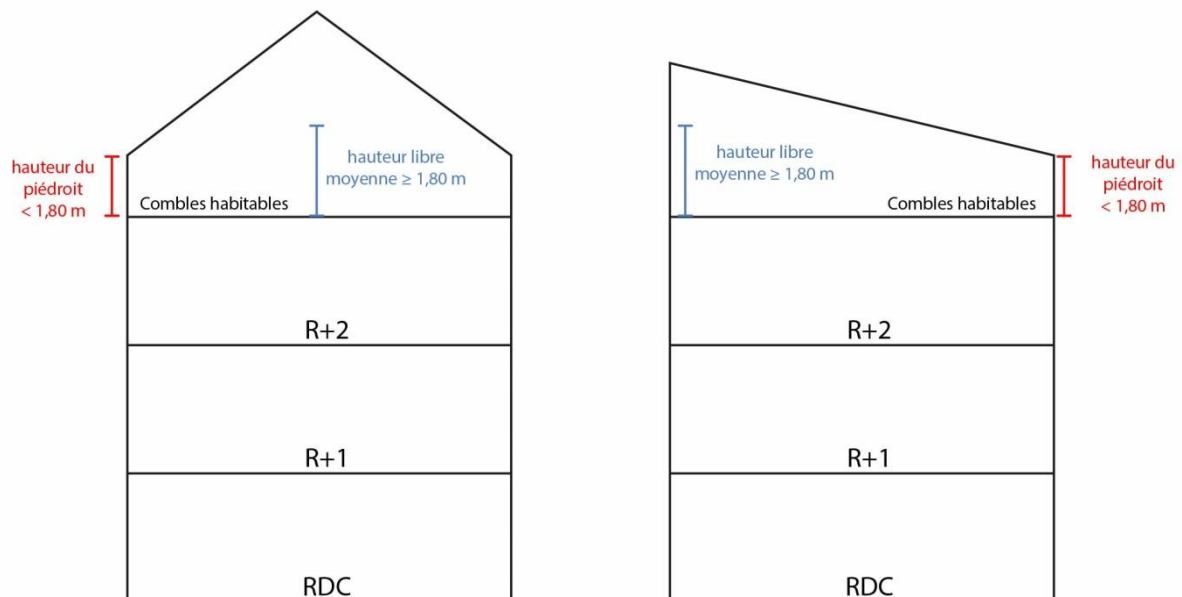
-inclut, pour l'application de l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions, les annexes sauf dispositions contraires du règlement

-exclut une terrasse ou autre aménagement au sol qui n'est ni clos ni couvert.

COMBLES et ETAGES COURANT :

Est considérée comme « comble habitable », la partie située dans l'espace de la charpente du bâtiment, sous le ou les versants du toit, et remplissant les critères suivants :

- Le comble ne doit pas comporter de plafond,
- Une hauteur libre moyenne d'au moins 1,80 m,
- Une hauteur du pied droit à l'intérieur du volume habitable, mesurée du plancher à la naissance du rampant de la toiture, strictement inférieure à 1,80 m.



DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le

TITRE 5 : ANNEXES

CHAPITRE 2 : TABLES DE CONCORDANCE DU CODE DE L'URBANISME - PARTIE REGLEMENTAIRE

développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquiescer.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

Article 671 :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Article 672

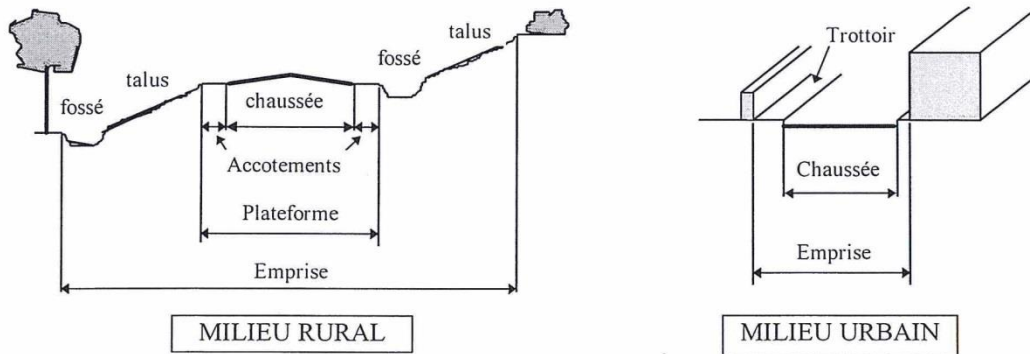
« Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire. Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales. »

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLUI comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seuls des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

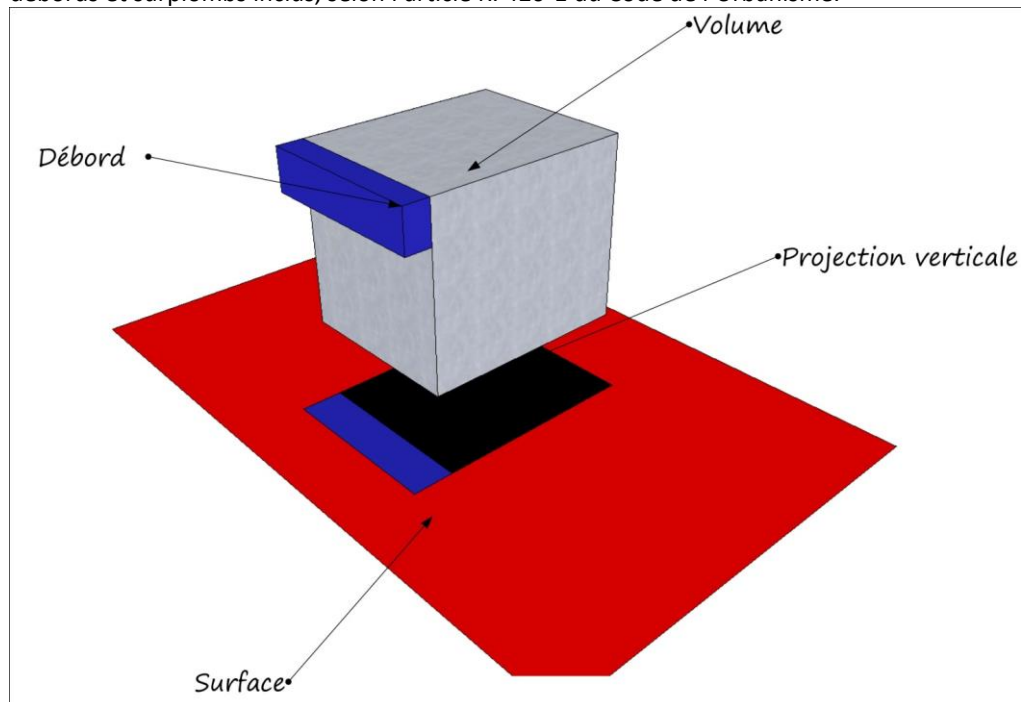
EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotement, trottoirs, fossé, talus).



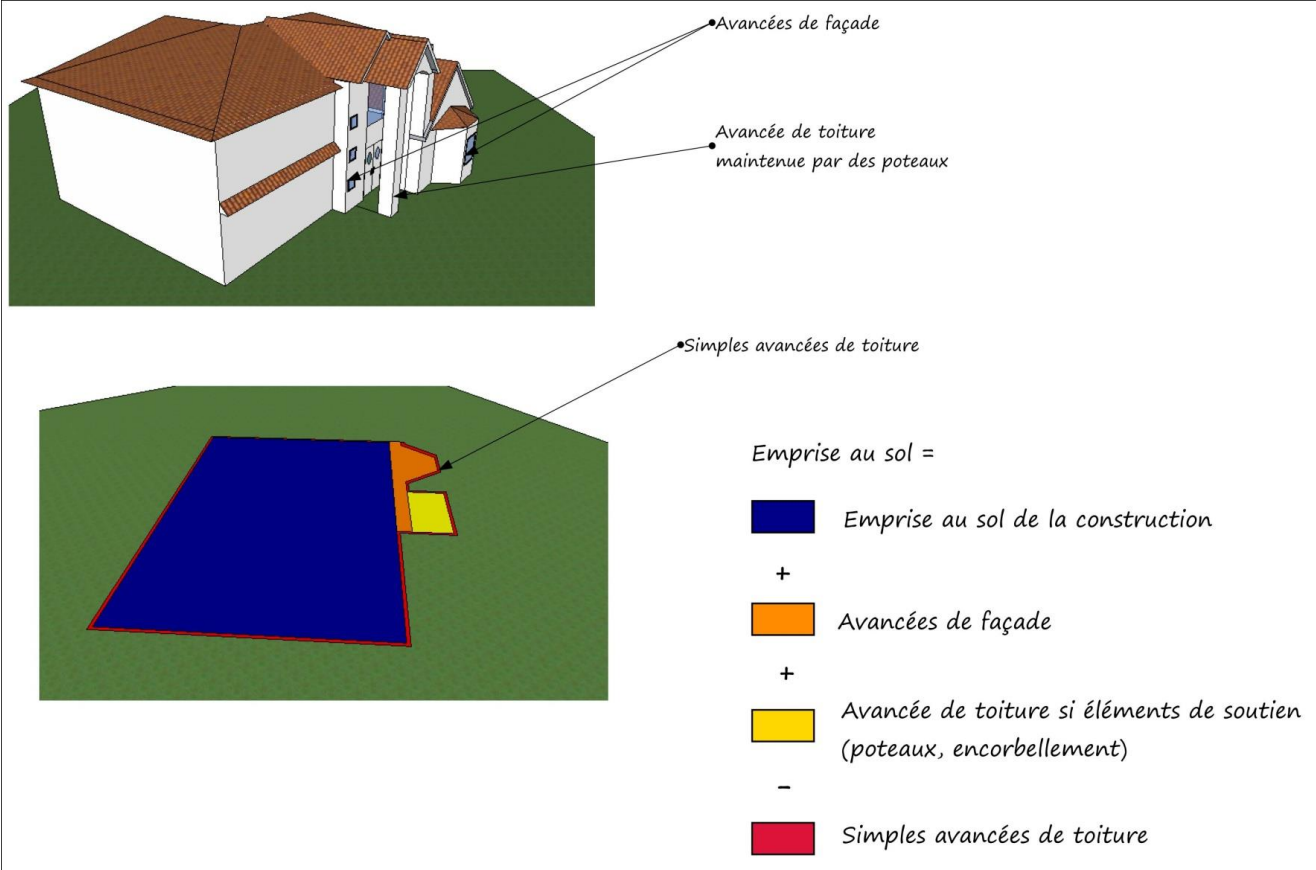
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale du volume de la construction au sol tous débords et surplombs inclus, selon l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme.



Sont exclus de l'emprise au sol:

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches
- Les simples débords de toitures, sans encorbellement ni poteaux de soutien



Cette définition pourra être précisée sur certaines zones par des dispositions spécifiques du règlement.

ESPACE BOISE CLASSE

Selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, il s'agit de bois, forêts, parc à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;

ESPACE DE PLEINE TERRE :

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

ESPACES LIBRES :

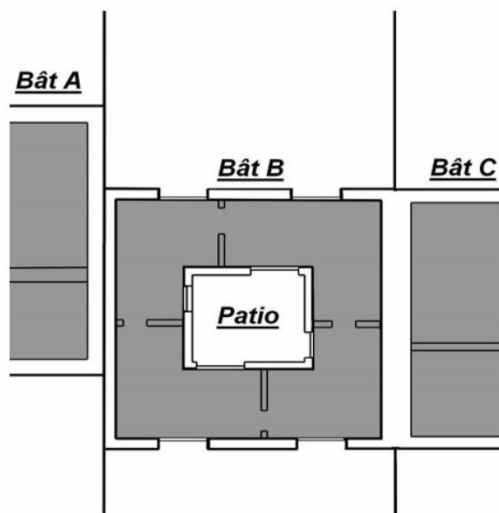
Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces hors voie, libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FACADES

Les façades d'une construction doivent s'entendre de l'ensemble des murs ou parois de pourtour, pignons inclus. Sont ainsi concerné tous les murs extérieurs d'une construction (par exemple ses 4 côtés lorsqu'elle est rectangulaire ou carré), y compris les murs mitoyens ou accolés à une autre construction ou encore les murs donnant sur un patio intérieur non couvert (voir croquis ci-dessous). Il en est également ainsi lorsqu'une demande de permis concerne la construction de plusieurs maisons accolées.



Les murs extérieurs d'une construction souterraine ou semi-enterrée doivent également être considérés comme des façades.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente, selon l'article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R. 111-31-32 du Code de l'Urbanisme, les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet.
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors des cas précédemment cités, et en application de l'article R. 111-32-1 du Code de l'urbanisme, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

CHAPITRE 2 : TABLES DE CONCORDANCE DU CODE DE L'URBANISME - PARTIE REGLEMENTAIRE

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-32 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

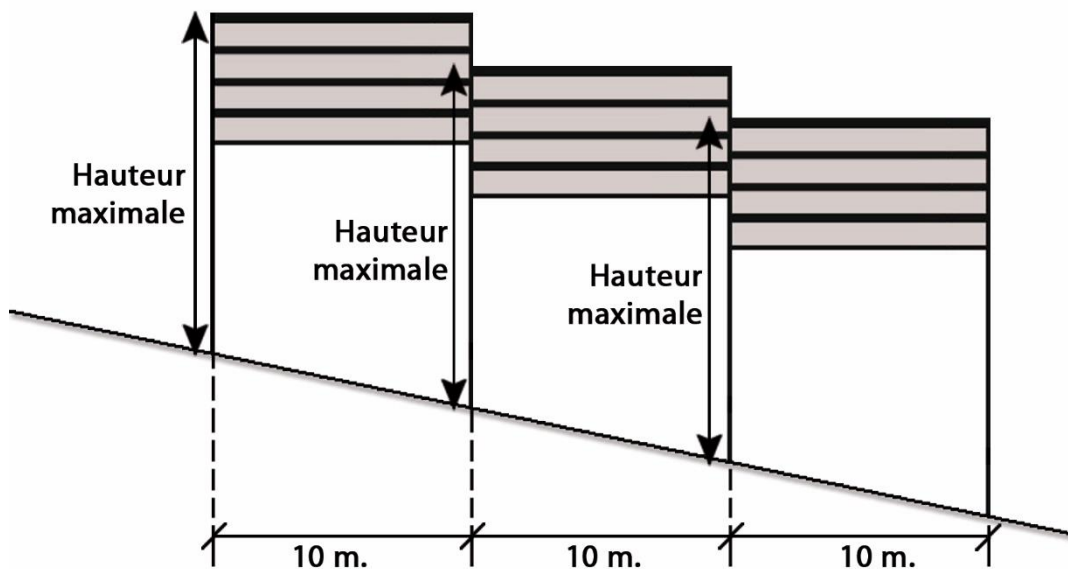
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

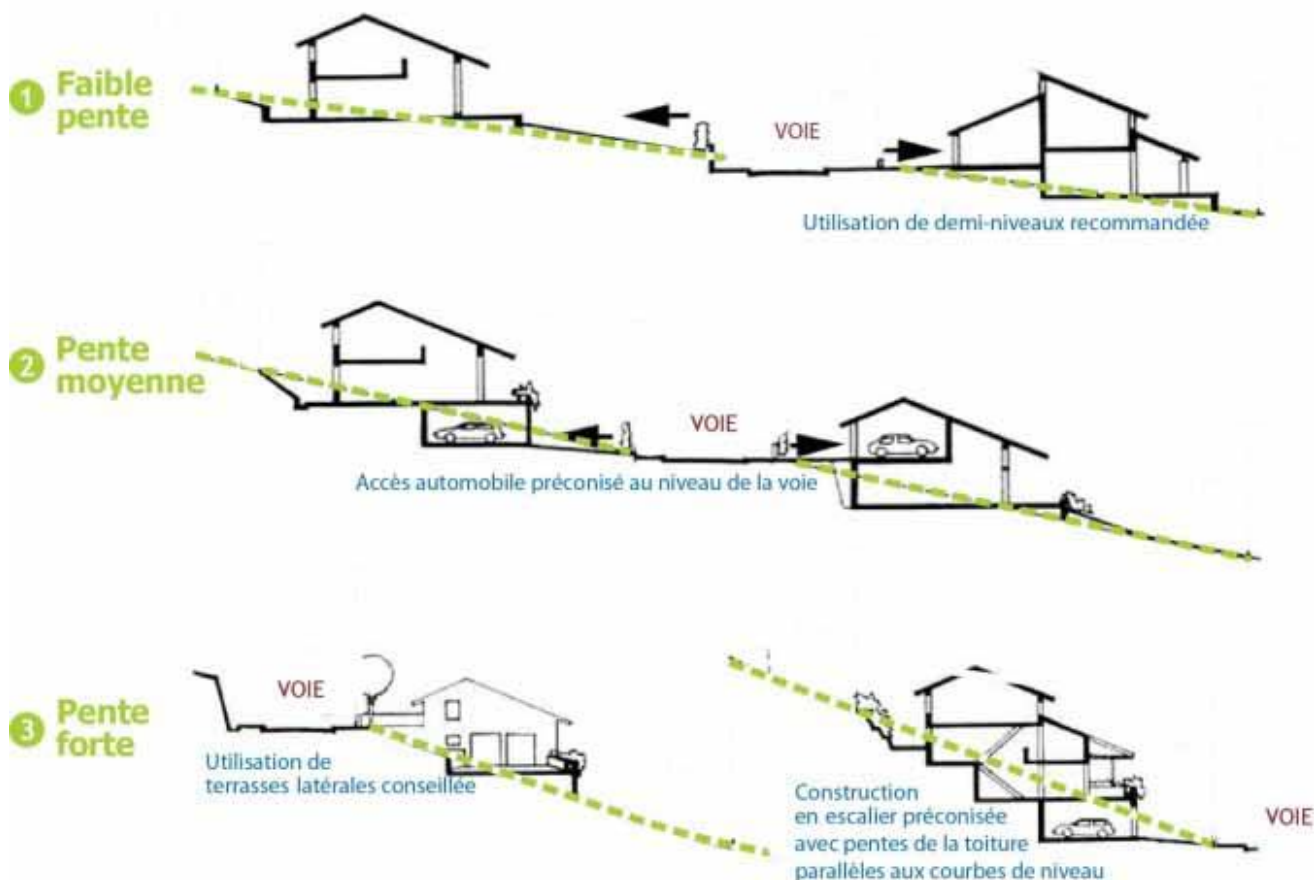
Il s'agit de la hauteur totale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie qui pourra être, selon les zones, soit l'égout du toit ou l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit le faitage de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie.
- les pergolas.
- les souches de cheminée.
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur.
- les accès aux toitures terrasses.
- Les ouvrages pour la production d'énergie renouvelable.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée selon les dispositions des articles 10 du règlement du PLUI et, sauf dispositions contraires du règlement, selon les schémas ci-dessous :





IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement public, ...).

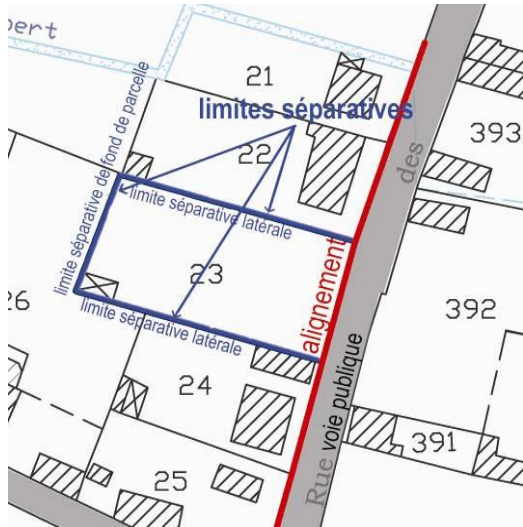
Sont concernées les voies qui à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont, soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, ...).

INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques.



Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie publique.

- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

Les limites avec une voie privée sont également considérées comme limites séparatives de propriété.

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

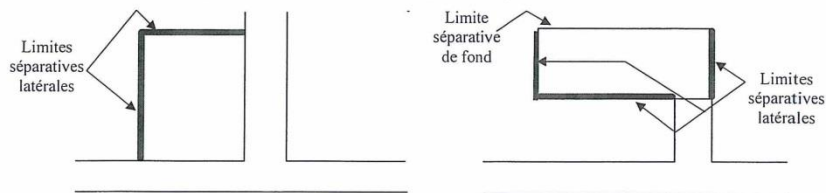


Fig 1

Fig 2

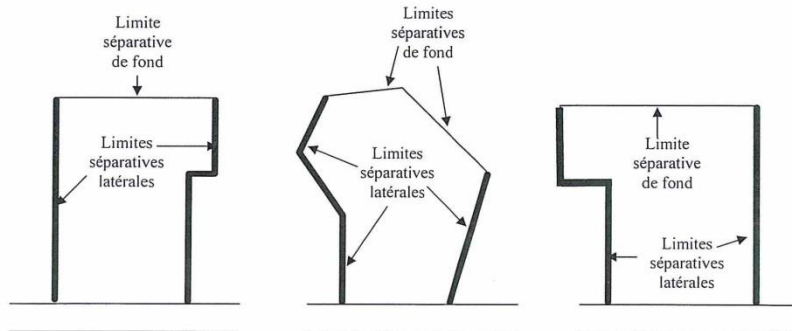


Fig 3

Fig 4

Fig 5

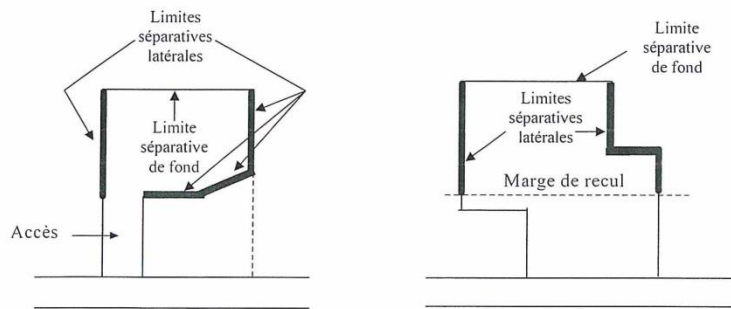


Fig 6

Fig 7

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments
La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MARGE DE REcul

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception).

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour) :

Ces notions sont définies par le Code Civil :

Article 676 :

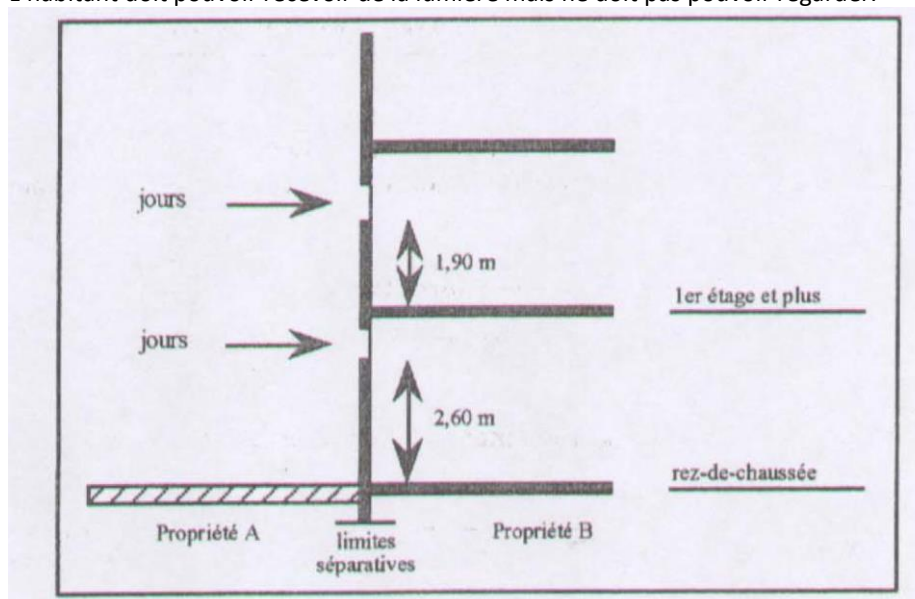
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

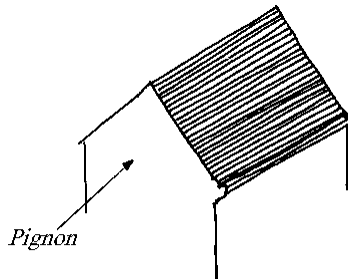


PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattaché à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le **mur pignon** est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



PLACES COMMANDÉES :

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte des stationnements mais est commandée par la première.

SECTEUR

Ensemble de terrain appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : Nh).

SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

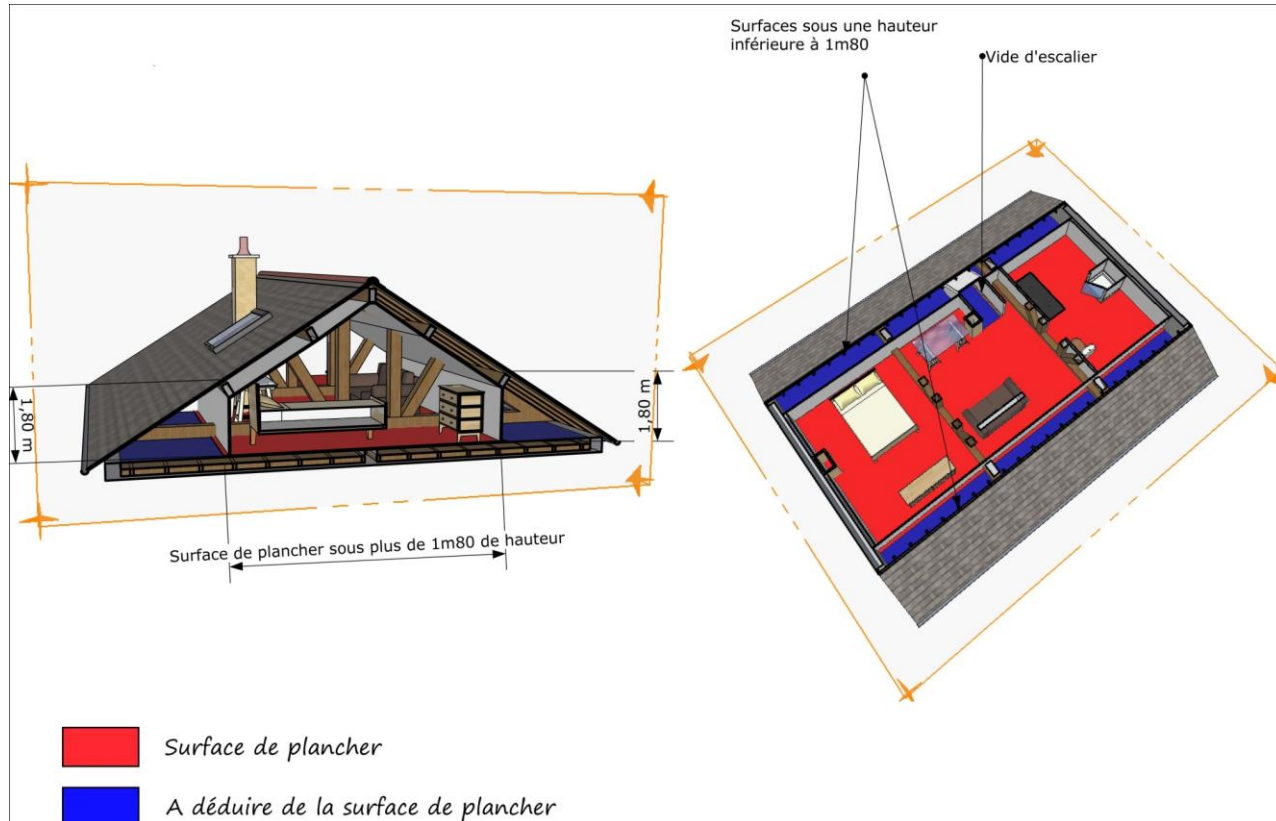
Ce sont des mesures de protection limitant l'usage du sol. Elles concernent certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figurent en annexe du PLU.

SURFACE DE PLANCHER

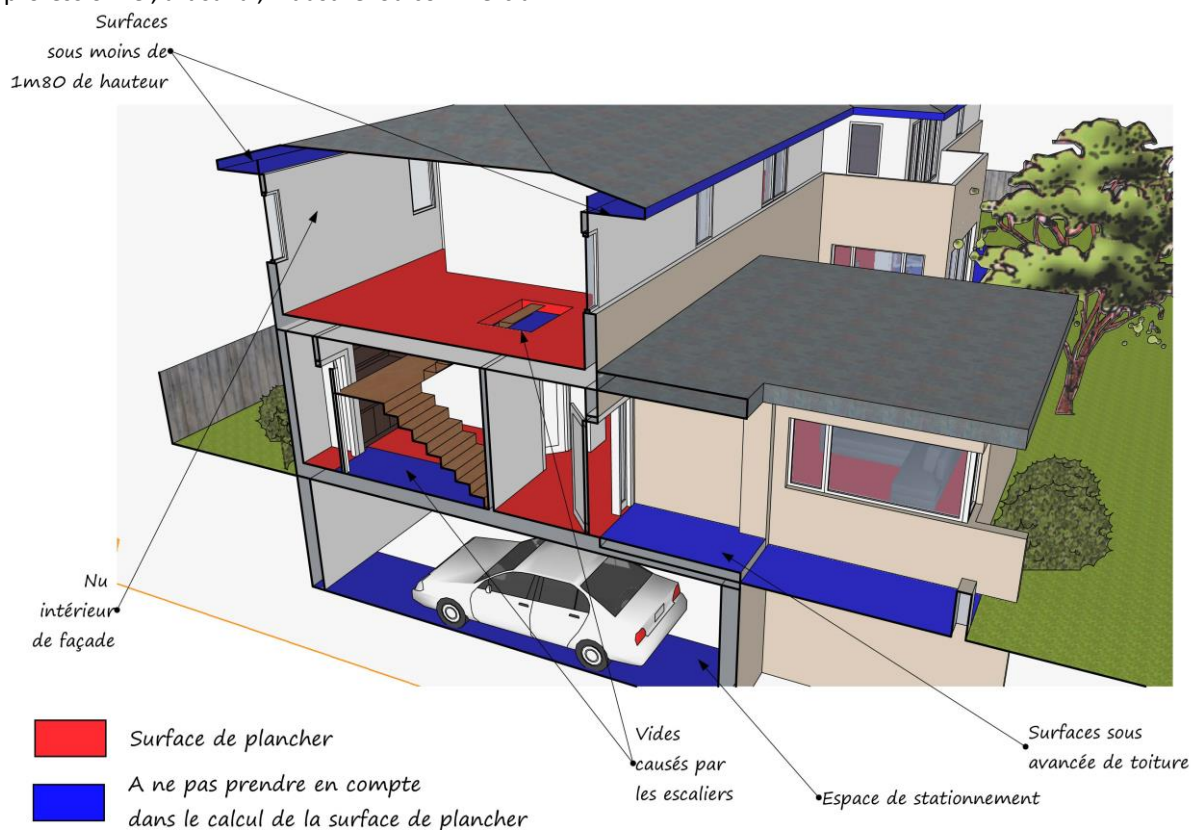
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.



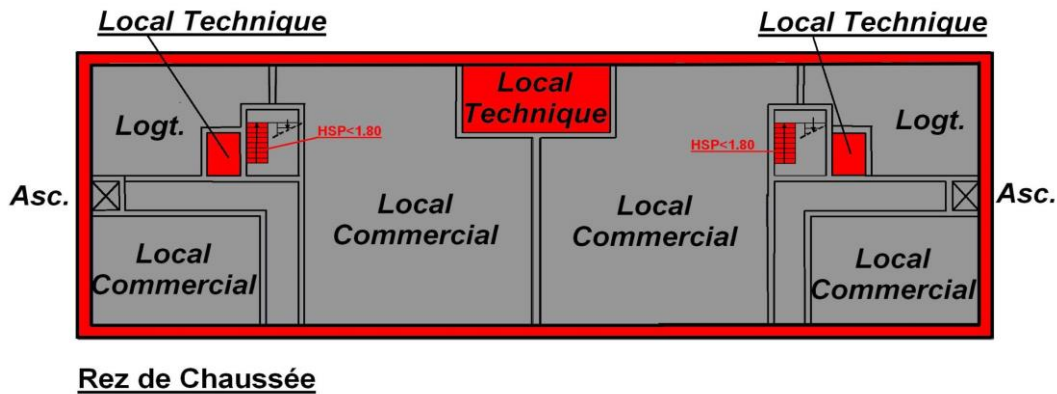
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.



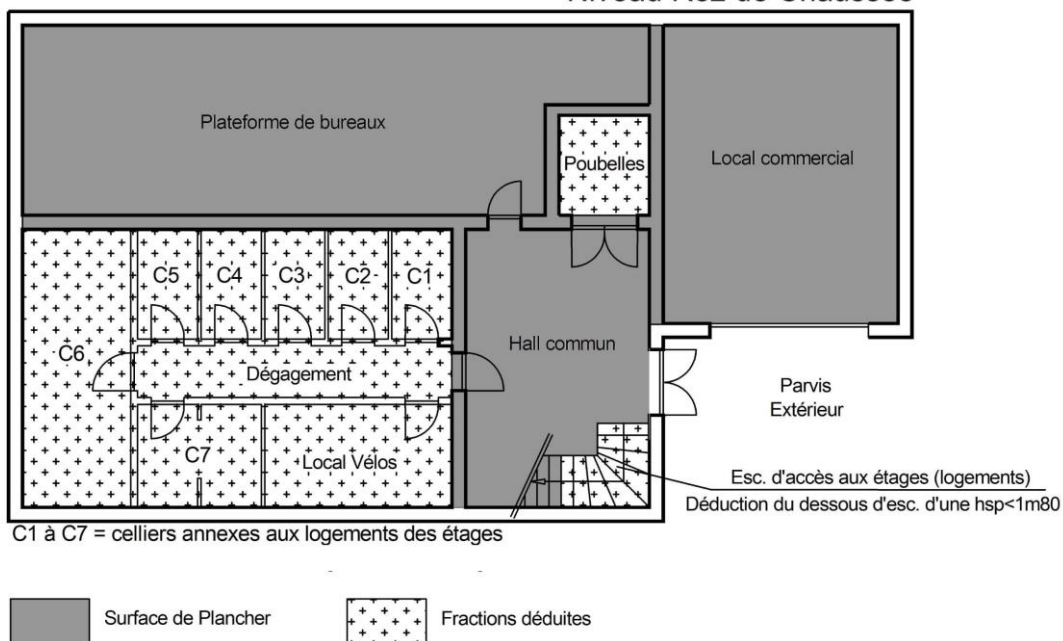
CHAPITRE 2 : TABLES DE CONCORDANCE DU CODE DE L'URBANISME - PARTIE REGLEMENTAIRE

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.



7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée



8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SUPERFICIE DU TERRAIN

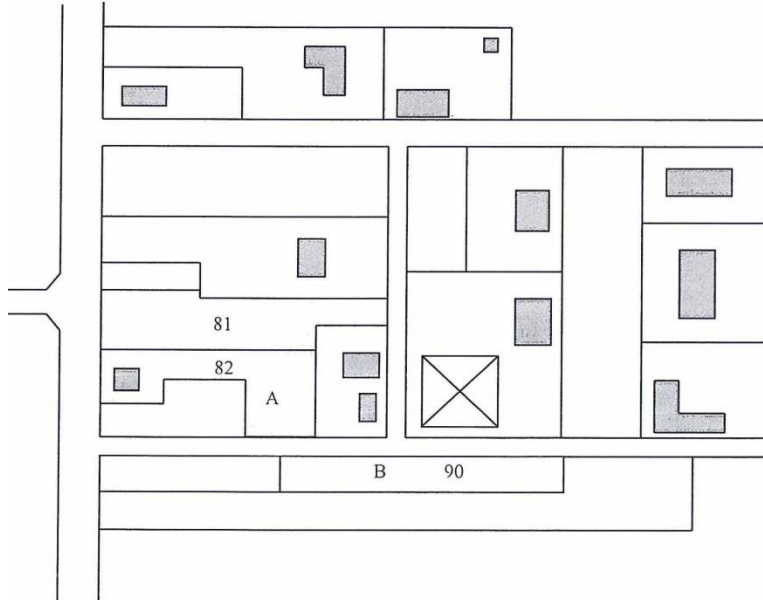
La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, ...) est celle de l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

UNITE FONCIERE ou TERRAIN

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLUI. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

VOIES PRIVEES

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage ou voie de desserte interne à une opération desservant au moins 2 terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage,).

VOIES PUBLIQUES

Ensemble de circulation (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres,) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement (cf. définition).

VOIES EN IMPASSE

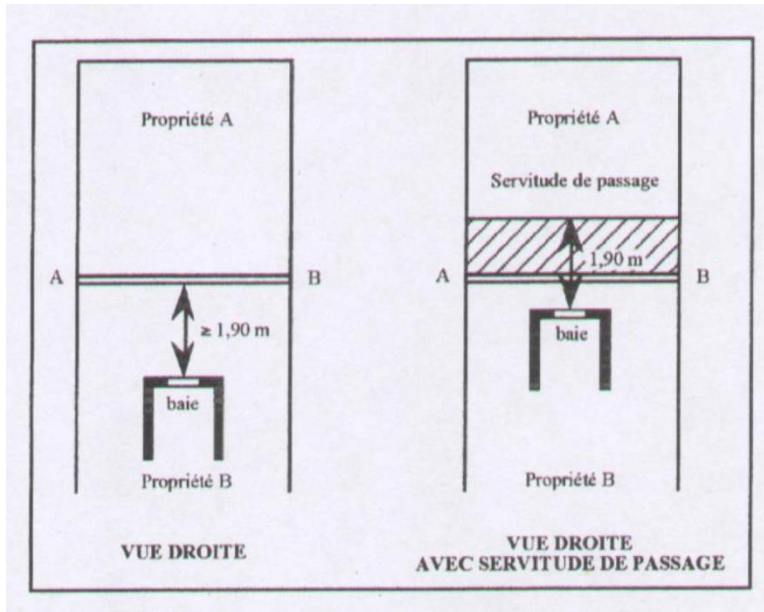
Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VUES :

Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

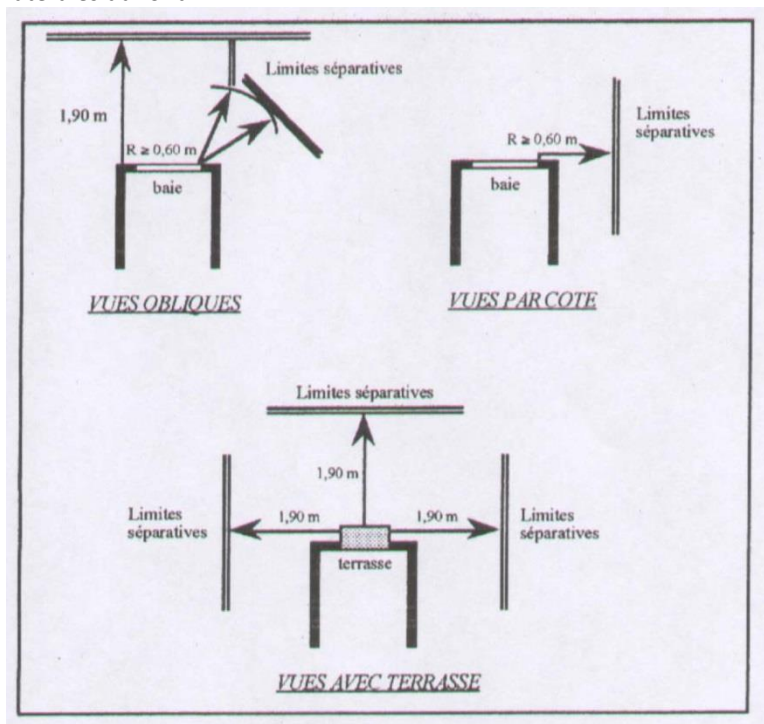
Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.



Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Les ZAC sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme).

ZONE

Une zone du PLUI est constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles. Chaque zone est représentée par un signe (ex : UA, UB, N, A,).

On distingue 4 types de zones :

- **Les zones urbaines dites « zones U »** (selon article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme)
Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbanisées dites « zones AU »** (selon article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme)
Elles correspondent aux espaces naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles dites « zones A » (selon article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme)**
Elles correspondent aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Seules peuvent être autorisées dans ces zones, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »** (selon article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).
Elles correspondent aux espaces du territoire, équipés ou non à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels.
Seules peuvent être autorisées dans ces zones, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.