

## 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.

La zone 2AU se décompose en cinq 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.
- **2AUd** : affecté à une vocation principale d'habitat.
- **2AUe** : affecté à une vocation dominante d'activités. Son développement interviendra dans le cadre de la ZAC de la Dhuys .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.
- 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 Dhuys.

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 à destination 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 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 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.

### **ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESERTE 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 DESERTE 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 Dhuis 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 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**

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.