

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.

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 les résidences sociales ,hors les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme et hors extensions) situés sur Bailly-Romainvilliers, à condition qu'elle comprenne un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.
- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements ou d'une SDP minimale de 650 m², (hors les résidences sociales , hors les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du

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

code de l'urbanisme et hors extensions) situés sur Magny-le-Hongre, à condition qu'elle comprenne un minimum de 30 % 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 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.
- 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

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. Les annexes isolées ne seront pas implantées entre la construction principale et la voie ou l'emprise publique sans dérogation motivée.

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 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. 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 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.

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.

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.

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, 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.

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.

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.

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.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou 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, 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 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 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.

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.

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.

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

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

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. 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 DESERTE 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 :

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 aménagé 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 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 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.

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 :
 - 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 m ²
Equipement privés	20 000 m ²
TOTAL	343 500m 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.

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

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.

