

## **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.

### **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 650 m<sup>2</sup>, (hors les résidences sociales, hors les résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme et hors extensions, doit comprendre un minimum de 20% 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 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<sup>er</sup> permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
    - 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m<sup>2</sup>.
    - 80 m<sup>2</sup> lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>.
  - Les annexes à condition que la surface de plancher d'une annexe ne dépasse pas 25 m, (hors piscine et garage) et que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> (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.

## **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 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.

**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 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.

- 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 10-2 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.

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 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.

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.

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 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**

#### 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

**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 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Extension des logements	1 600 m <sup>2</sup>
Commerces et restaurants	8 000 m <sup>2</sup>
Bureaux et services	7 000 m <sup>2</sup>
Equipement collectif privé (résidence personne âgée)	6 000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>72 600 m<sup>2</sup></b>

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 m<sup>2</sup> pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m<sup>2</sup> 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 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.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 m<sup>2</sup> 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<sup>ère</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

**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).

**TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.**

**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.