

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DES VILLAGES NATURE

- ZONE UZVN

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC « Villages nature » et a pour vocation de permettre le développement d'une nouvelle destination de tourisme d'envergure Européenne.

Elle s'étend sur les communes de Bailly-Romainvilliers et de Serris.

Il s'agit d'une zone boisée identifiée comme réservoir de biodiversité par la carte trame verte trame bleue intégrée dans l'OAP Environnement.

Cette zone comprend notamment:

- Ses mares et une zone humide recrée dans le cadre de compensations (cf. l'étude des zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement) qui sont identifiées en secteur Nzh (voir zone N) sur les documents graphiques (pièce N°6).
- Un espace protégé au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exclusion des constructions à destination d'hébergement touristique visées à l'article 2.
- Les constructions à destination industrielle à l'exclusion des installations de production d'énergie.
- Les constructions à destination de bureaux, commerces, entrepôts, activités à l'exclusion de celles directement nécessaires aux constructions visées à l'article 2.

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

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, sont admises, sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

1- Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'hébergements touristiques exclusivement, ainsi que tous les équipements et aménagements nécessaires au projet (équipements ludiques ou sportifs, équipements aquatiques, bureaux, entrepôts, fermes, installation géothermique, ...).
- Les équipements et locaux techniques (dont notamment ceux rendus nécessaires pour le réseau de chaleur...) permettant la desserte énergétique de l'opération, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité assurant leur intégration dans l'opération d'ensemble.

2- Dans l'ensemble des espaces paysagers à protéger :

- Le défrichement, la coupe et l'abattage des arbres, sous condition qu'ils soient réalisés pour raison phytosanitaire ou valorisation écologique dûment justifiées ou l'aménagement de cheminements piétons et/ou cycle sous condition qu'ils soient de nature perméable et/ou végétalisée.
- Les affouillements de sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
- Les exhaussements de sol sous condition qu'ils soient paysagers.
- Les espaces pouvant accueillir des voies paysagères et des parkings paysagers.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

1- Accès

L'accès principal par l'ouest se fera via l'échangeur de Bailly Romainvilliers.

En dehors de l'accès existant depuis la RD231 située au Nord / Ouest de la zone, un seul accès automobile aux voies publiques existantes est autorisé au nord-est de la zone, sur la route de Bailly.

Aucun autre accès automobile à la RD231 n'est autorisé, à l'exception des accès destinés à répondre exclusivement aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de desserte des équipements techniques (STEP, BEP).

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

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

1- Alimentation en eau potable

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau public d'assainissement est obligatoire (en l'absence d'une installation privée approuvée) pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales pourront être stockées et régulées via un ou plusieurs bassins de rétention avant leur rejet dans les rus. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 et de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 231.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des autres voies et emprises publiques avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions pourront être établies soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit en retrait. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives celui-ci sera au moins égal à un mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques ci-dessous :

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (voir croquis dans les dispositions générales).

L'ensemble des constructions devront respecter les hauteurs maximum de R+1+C soit 7 mètres à l'égout du toit ou R+1 soit 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou R+2+ C soit 9 mètres à l'égout du toit ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

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

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones

1- Aspect extérieur des constructions

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, les silos de stockage des matériaux de combustion etc.. seront intégrés dans la conception des bâtiments principaux ou leurs annexes.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

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

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures en bordure du domaine public (RD231 et chemins)

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

Les clôtures, si elles existent, seront constituées de haies végétales d'essences locales.

Elles pourront être doublées à l'intérieur de la propriété d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. La hauteur totale du grillage ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones.

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS 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 :

Toute destruction d'arbre ou d'une surface arborée devra être compensée par la replantation dans cette ZAC d'un nombre égal d'arbres ou par une surface arborée au moins égale.

Espaces paysagers à protéger

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface seront entourées de boisements paysagers et notamment sur leur périphérie afin de les occulter à la vue depuis les voies et emprises publiques et les espaces extérieurs à l'opération.

Les marges de retrait imposées à l'article 6 du présent règlement devront être paysagées.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximale autorisée est de 40 000 m².

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

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Il devra être aménagé un ou plusieurs des locaux de stockage des déchets ménagers répondant aux besoins.

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

Les constructions doivent respecter les communes à toutes les zones.

