

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE EST - ZONE UZPE-A

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspondant à la ZAC du Prieuré Est est affectée à une vocation mixte.

Elle pourra accueillir des constructions destinées à l'habitation, bureaux, commerces et les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur UZPE-Aa correspondant à une activité économique existante soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

La zone UZPE-A comprend notamment une zone adjacente à une zone humide avérée, à inventorier plus finement dans le cadre des projets d'aménagement autorisés (cf. l'étude zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement) et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et conformément aux dispositions du code de l'environnement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à destination d'industrie.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf en secteur UZPE-Aa.

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

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- La globalité des constructions neuves à destination de logements(hors résidences sociales et hors les résidences étudiantes visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) à réaliser dans le périmètre identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 I,4° du code de l'urbanisme, comportera au minimum 25 % de logements locatifs sociaux familiaux.
- Sont autorisées, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées et du respect des conditions d'occupation des sols (art 3 à art. 13) :
 - Les constructions artisanales aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient situées en limite de la zone UZPE-Ba
 - que leur surface de plancher soit limitée à 300m²
 - qu'elles ne relèvent pas de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement
 - Les extensions à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas :
 - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des terrains d'une surface inférieure à 600 m².

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN

ZONE UZPE-A

- 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 constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement, au gardiennage et à l'entretien des équipements publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les installations de chantier si elles sont nécessaires à la réalisation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et n'ayant pas d'impact visuel dans l'environnement (exemple : pylône de téléphonie).
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération est autorisée, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité s'intégrant dans l'opération d'ensemble.

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 de ces lots.

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

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

1- Accès

Les accès directs à la RD406 sont interdits.

2- Voirie

Les voies en impasse sont tolérées. Elles devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

En dehors des espaces urbanisés, toute construction sur les terrains situés dans une bande de 75m située de part et d'autre de l'axe du RD 406 est interdite conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Par rapport aux autres voies les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques avec un minimum de 0.50 m.

Tout dépassement sur le domaine public sera limité à 0.80 m et devra être situé à une hauteur de 6m sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que le retrait existant par rapport à l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques ne soit pas diminué.
- Aux piscines qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales avec un retrait minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1-règle générale

Les constructions pourront être établies soit sur une ou deux limites séparatives de propriété.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :

- Soit la hauteur de la façade avec un minimum de 4,00 m.
- Soit la demi hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle ou comprenant des jours de souffrance (ouverture laissant passer la lumière mais pas la vue) ou une porte d'accès « pleine » ou une ouverture à plus de 1,90 m de hauteur à compter du plancher de l'étage concerné par l'ouverture jusqu'au bas de l'ouverture.

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

- Aux piscines : retrait de 3 m minimum, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN

ZONE UZPE-A

- Aux autres annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 3m : Pour ces annexes, le recul imposé est de 1 mètre minimum.
- A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - Que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

2-Annexes

Pour les opérations groupées, y compris celles réalisées à la date d'approbation du PLUI, les dispositions du plan et cahier des charges de l'opération « extensions et annexes », sera respecté ; néanmoins, « un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis initial pourra être accordé, dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées à l'article 2 ».

3-Extension des constructions à destination d'habitation

En cas d'extension en limite séparative des constructions à destination d'habitation, la hauteur du mur en limite séparative sera limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

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

Les marges de recul entre "éléments de façades" seront les suivantes :

- la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4,00 m si l'une des deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8,00 m si les deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures.
- la demi-hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire (façades et pignons aveugles).

Ces retraits ne s'imposent pas pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs sont mesurées de la façon suivante :

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

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les hauteurs maximales de toutes les constructions devront respecter les servitudes et contraintes d'urbanisme en vigueur.

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

Le volume principal de chaque construction ne dépassera pas R+4 :

- Pour les constructions à destinations d'habitation de moins de 3 logements R+1 (+ combles) et 7 mètres à l'égout du toit ou dans le cas de toiture terrasse 7 mètres à l'acrotère.
- Pour les autres bâtiments R+4 et 15 mètres à l'égout du toit ou dans le cas de toiture terrasse 15 mètres à l'acrotère.

Pour les constructions à destinations d'habitation de moins de 3 logements, la hauteur du plancher bas du RDC par rapport au niveau le plus haut du terrain après les éventuels travaux réalisés au titre de l'aménagement au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 m.

Les combles des garages pourront être aménagés avec ou sans surélévation aux conditions suivantes :

- Le garage doit être à la fois accolé à la construction principale et situé en limite séparative.
- La hauteur de cet aménagement ou surélévation ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale mesurée au faitage ou à l'égout du toit en cas de toiture terrasse.
- La conception architecturale de l'ensemble de la construction doit être cohérente et harmonieuse.

Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4m maximum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

1- Aspect extérieur des constructions

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

Le plus grand soin sera apporté à leur traitement architectural et paysager en liaison avec les constructions.

Toitures

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées sur les toitures devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

2- Aménagement des abords des constructions

Les clôtures

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

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

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN

ZONE UZPE-A

Elles intègrent les coffrets électriques, de télécommunication et les boîtes à lettres harmonieusement.

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

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

En bordure des voies ou des espaces publics :

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

En limite séparative :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et sera constituée :

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

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

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Les espaces libres

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parkings, seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.

Le rapport des espaces libres de toute construction, de voies de circulation automobile et d'aires de stationnement rapporté à la surface du lot ne pourra être inférieur à 20 %.

Les plans des arbres de haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

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

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parkings et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Pour les places couvertes cette disposition n'est pas applicable.

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

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale de la zone UZPE-A en tant que surface de plancher globale de programmes autorisés ne pourra dépasser : 135.000 m² de SDP.

La surface de plancher développée hors œuvre relative aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

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

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local déchet indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets. La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE EST - ZONE UZPE-B

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Prieuré Est. Elle est affectée dans sa partie Nord (UZPE-Ba) à une vocation principale d'industrie, artisanat, bureaux et entrepôt de nature à favoriser le développement économique de la commune de Bailly-Romainvilliers, et dans sa partie Sud (UZPE-Bb) à un grand équipement collectif.

La zone UZPE-B comprend notamment une zone humide avérée ouverte à l'urbanisation (cf. l'étude zones humides intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement) qui devra faire l'objet d'un diagnostic plus fin avant la réalisation de tout projet d'aménagement autorisé et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et du code de l'environnement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les logements permanents à usage de résidence principale autres que ceux mentionnés à l'article 2.

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

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.
- les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et l'activité de la zone.
- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatibles avec les activités installées à proximité, pour le voisinage.
- Les activités commerciales dans la limite de 300 m² de surface de plancher.
- Les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique de l'opération est autorisée, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité s'intégrant dans l'opération d'ensemble.

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 de ces lots.

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

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

Accès

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies publiques de la zone.

Les accès directs des lots à partir de la RD 406, de l'avenue Paul Séramy et de l'autoroute A4 sont interdits.

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

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

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

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

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

En bordure des voies et emprises publiques, les constructions seront implantées à 8 mètres minimum de l'alignement.

En ce qui concerne la RD 406 elles respecteront un recul de 6 m par rapport à l'alignement.

Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés. Elles pourront être utilisées pour les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Seuls les postes publics de transformation et de coupure de détente gaz pourront être implantés à l'entrée du lot. Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

Les bâtiments le long de l'autoroute A4 seront implantés au-delà de 25 mètres de la limite de zone.

Il doit être tenu compte des dispositions du classement acoustique des voies : 100 m par rapport à la RD 406, 250 m par rapport à l'Avenue Séramy et 300 m par rapport à l'A 4.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Deux types d'implantation des constructions sont possibles :

- Soit sur une limite séparative latérale.
- Soit en retrait, la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres.

En cas de constructions issues d'une composition d'ensemble ou d'un lotissement, la marge imposée ci-dessus pourra être mesurée de façade à façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

1. Dans le secteur UZPE-Ba :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m.

Dans tous les cas de toiture en pente à 1 ou plusieurs versants ne pouvant pas dépasser 30°, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage et ne pourra dépasser 18,50 m.

Dans tous les autres cas elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

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

2. Dans le secteur UZPE-Bb :

La hauteur de l'équipement collectif ne pourra excéder 20 m.

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 15 m.

Dans tous les cas de toiture en pente à 1 ou plusieurs versants ne dépassant pas 30°, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage et ne pourra dépasser 23,50 m.

Dans tous les autres cas elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

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

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

1- L'aspect extérieur des constructions

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs. Les bâtiments annexes transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc....seront intégrés aux bâtiments.

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES EN

ZONE UZPE-B

Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

Parements extérieurs

Chaque façade des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc....) est interdit.

2- Aménagements aux abords des constructions

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat, elles seront de nature différente selon la localisation et seront soit minérales (murs, grilles etc...) soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

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

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra figurer au permis de construire.

Le long de la coulée verte un soin particulier sera apporté pour garantir une intégration paysagère des clôtures de lots qui, en tout état de cause, ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

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

Aires de Service

En matière de paysage des aires de service et de stationnement :

- les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.
- le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons et plantées.
- les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits sauf à titre provisoire et dans des bennes à déchets industriels. Elles seront soustraites à la vue par un aménagement approprié qui figurera sur un dossier de permis de construire.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement et des installations dans le site.

Les espaces libres

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

Tous les espaces libres (autres que ceux affectés aux voies, cheminements piétons parkings, aires de service telles que définies en 11-2.), seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

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

Les aires de service

Les aires de service en plein air seront masquées à la vue.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale de la zone UZPE-B en tant que surface de plancher globale de programmes autorisés ne pourra dépasser : 350.000 m² de surface de plancher dont 300 m² de surface de plancher de commerces.

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRIEURE EST - ZONE UZPE-C

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Prieuré Est .Elle a pour vocation principale d'accueillir des activités de nature à favoriser le développement économique de la commune de Bailly-Romainvilliers avec notamment des constructions destinées à l'artisanat, l'hébergement hôtelier et aux résidences de tourisme.

Cette zone comprend notamment :

- des mares identifiées sur les documents graphiques (pièce N°6) en secteur Nzh (voir zone N),
- des éléments bâtis (édifices remarquables du point de vue architectural, historique ou urbain, édifices intéressants, murs de clôtures à conserver) protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme qui sont identifiés sur le plan de zonage.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les logements permanents à usage de résidence principale autres que ceux mentionnés à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article 2.

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

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.
- les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et l'activité de la zone.
- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec les activités installées à proximité, pour le voisinage.
- la démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- les extensions affectées au logement ou nécessaires au développement des activités pourront être autorisées, à condition qu'elles ne nuisent pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques existantes à l'approbation du présent PLUI, ou qu'elles permettent une meilleure utilisation de la parcelle.
- les modifications éventuelles dans le traitement des façades – disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.
- les défrichements et les coupes à condition qu'elles soient liées à des raisons phytosanitaires.

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

- 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. Division de terrain

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

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

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

1- Accès

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies publiques de la zone.

2- Voirie

Toute voie rétrocedée devra comporter un cheminement piétonnier et bénéficier d'un éclairage public. La rue du Poncelet dans la traversée du hameau aura une vocation piétons cycles prépondérante.

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

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

Tout rejet polluant est interdit dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques n°6 (mares).

Eaux pluviales

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

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

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

En bordure des voies publiques et privées internes à la zone, les constructions seront implantées de telle manière à respecter le caractère du hameau, et à assurer une continuité du bâti pouvant comporter quelques interruptions, notamment sur la rue du Poncelet :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques avec un minimum de 3 m.

Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice hormis les murets et les supports du sigle et de la raison sociale des sociétés. Elles ne pourront pas être utilisées pour le stationnement. Elles feront l'objet d'un traitement paysager.

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

Les équipements techniques tels que les postes publics de transformation et de coupure de détente gaz ainsi que le logement du gardien devront être intégrés à des constructions ou à des murs d'appareil traditionnel s'harmonisant avec le hameau et son paysage.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

En limites séparatives, les constructions seront implantées de telle manière à respecter le caractère du hameau :

- Soit sur une limite séparative latérale. Quand plusieurs constructions sont édifiées sur une même parcelle, elles peuvent être implantées sur plusieurs limites.
- Soit en retrait, la marge de recul par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera en mitoyenneté ou en retrait, la marge étant au moins égale à la hauteur de la façade mesurée de façade à façade, avec un minimum de 6 mètres.

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

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- La hauteur des constructions neuves ne pourra excéder 7 mètres à la rive de toit ou à l'acrotère.
- La hauteur au faîtage ne pourra pas dépasser 11 mètres.

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

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

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

1- l'aspect extérieur des constructions

De manière à respecter le caractère du hameau, les bâtiments devront mettre en œuvre :

- Une volumétrie simple.
- Une échelle appropriée, ainsi leur longueur ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants, sauf en cas de fractionnement.
- Une unité de conception entre les corps principaux et les annexes.
- Des matériaux traditionnels.
- Des couleurs en harmonie avec le bâti existant (voir schéma de coloration en annexe).

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

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

Toitures

Les toitures seront préférentiellement en pente à un ou plusieurs versants.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume, issue d'une unité de conception. Elles pourront être :

- A pente, dans ce cas comprise entre 40 à 45°.
- En terrasse, à hauteur de 20 % de la surface des toitures rabattues en plans.
- Les terrasses ne pourront pas recevoir les édicules techniques.

Les édicules et matériels techniques devront faire partie intégrante du bâtiment, et apparaître sur la demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réfection, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure intégration dans les constructions existantes.

Les matériaux de toiture envisageables sont : la tuile plate, le zinc prépatiné, le cuivre ou l'ardoise.

En outre, pour les constructions existantes d'intérêt architectural et leurs extensions :

- Les toitures seront soit refaites à l'identique (pentes et matériaux, importance du débord), soit recouvertes par de la tuile plate petit moule de ton vieilli (65/80 au m²).
- L'emploi de lucarnes inscrites dans le plan de toitures ("vélux") est cependant autorisé à condition qu'elles respectent le rythme vertical des ouvertures de façade.
- En cas d'extension, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

Parements extérieurs

Chaque façade des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du hameau.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, les enduits monocouches non grattés, etc....) est interdit. Les bardages en acier et les produits verriers réfléchissants sont interdits.

Les matériaux à employer préférentiellement sont : la pierre, l'enduit gratté fin, le bois, la brique, le verre non réfléchissant, le métal en structure.

Pour les constructions existantes d'intérêt architectural et leurs extensions :

- Les enduits seront refaits soit à l'identique (composition, couleur et finition), soit suivant le "schéma de coloration", mais toujours en respectant les compositions et finition initiales.
- Cependant, les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques) devront être remplacés par des enduits colorés et de qualité supérieure.
- Les enduits de plâtre ou chaux pourront être refaits à l'identique.
- Les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements lissés de teinte claire. Les menuiseries et volets apparents seront en bois peints.

Façades- Percements

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

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

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

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

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles peuvent être de nature différente selon les localisations. Elles seront soit végétales, soit minérales :

- Végétales, elles seront constituées d'un mélange d'essence, les unes persistantes, les autres caduques, contenant des espèces à fleurs. La nature de la haie devra figurer au permis de construire. S'il y a un grillage, il sera noyé dans la haie.
- Minérales, elles seront soit en pierre, soit en parpaings recouverts d'un enduit gratté fin, d'une hauteur supérieure à 1,50 m. Les murs bahuts sont interdits. Les grilles ne sont autorisées que pour les portails.

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

Le traitement de l'accès et de la clôture des façades principales devra figurer au permis de construire.

Les clôtures existantes seront conservées ou reconstruites à l'identique (matériaux et couleurs), sauf si elles sont composites ou précaires ou pénalisantes : elles pourront alors être remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessous :

- En bordure des voies, la clôture sera constituée :
 - Soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 m.
 - Soit de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales et dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 m.
 - L'emploi de plaques de béton, même enduit, est prohibé.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Aires de Service

Les aires de stationnement et aires de services nécessaires au fonctionnement des programmes seront exclusivement à l'intérieur de la parcelle. Elles seront masquées à la vue depuis l'espace public, et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment, intégrées dans le traitement général du paysage.

Le stockage se fera dans des annexes couvertes, intégrées au volume général du bâtiment.
Les dépôts à l'air libre sont interdits.

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

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

La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Normes

Pour les bâtiments neufs impliquant la réalisation de plus de 30 places de stationnement la moitié de ces places seront construites soit en sous-sol, soit en structure, soit au sol dans un rayon de 50 m à l'extérieur de la zone UZPE-C.

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

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

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement et des installations dans le site.

Les espaces libres

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts.

Tous les espaces libres (retrait le long des voies publiques, jardins, voies intérieures, parcs de stationnement, aires de service) feront l'objet d'un projet de paysage, mettant en œuvre des plants endogènes.

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies, cheminements piétons et parkings, seront des espaces de pleine terre traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Le projet de paysage, dont l'objectif est de constituer un prolongement naturel des espaces paysagers privés, publics et naturels, sera fourni dans la demande de permis de construire. Il est demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés d'espaces libres.

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

Les aires de stationnement

Masquées à la vue, traitées dans l'optique des cours, les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement, et devront s'intégrer au paysagement de l'opération. Cette règle ne s'applique pas aux places couvertes.

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

Les aires de service

Masquées à la vue, traitées dans l'optique des cours, les aires de services seront traitées en périphérie par des haies mélangées.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale de la zone UZPE-C en tant que surface de plancher globale de programmes autorisés ne pourra dépasser : 15.000 m² de surface de plancher dont 6000 m² de surface de plancher maximum pour des activités sportives récréatives ou culturelles dans la ferme du donjon.

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

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

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

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

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

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

