

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial du plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zones	3
Article 4	- Adaptations mineures	5

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U...)

Chapitre 1	- Dispositions applicables à la zone U. A	7
Chapitre 2	- Dispositions applicables à la zone U. B	23
Chapitre 3	- Dispositions applicables à la zone U. C	37
Chapitre 4	- Dispositions applicables à la zone U. G	47
Chapitre 5	- Dispositions applicables à la zone U. R	57
Chapitre 6	- Dispositions applicables à la zone U. XA	62
Chapitre 7	- Dispositions applicables à la zone U. XB	72
Chapitre 8	- Dispositions applicables à la zone U. X-PE	80
Chapitre 9	- Dispositions applicables à la zone U. Z	93

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU...)

Chapitre 1	- Dispositions applicables à la zone AU. ZL	103
Chapitre 2	- Dispositions applicables à la zone I. AU	108
Chapitre 3	- Dispositions applicables à la zone II.AU	120
Chapitre 4	- Dispositions applicables à la zone AU.X	135

### TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Chapitre 1	- Dispositions applicables à la zone I N	144
Chapitre 2	- Dispositions applicables à la zone II N	155
Chapitre 3	- Dispositions applicables à la zone III N	167
Chapitre 4	- Dispositions applicables à la zone IV N	176

ANNEXES		181
---------	--	-----

## **TITRE - I -**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.4 à R 123.10 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Croissy – Beaubourg.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2 -R.111-4, R.111-14.-2, R.111-15 - R.111-21 du Code de l'Urbanisme (voir annexe)

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe « plan des servitudes » du présent P.L.U.

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les zones d'aménagement concerté
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.) ;
- les périmètres de droit de préemption urbain ;
- les périmètres d'agglomérations nouvelles ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les projets d'intérêt général.

4 - **Le Schéma directeur de la région d'Ile-de-France** qui a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement définies en application de l'article L111-1-1 du Code de l'urbanisme.

5 - **Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du Val-Maubuée** demeurant applicable et a les mêmes effets qu'un schéma de cohérence territoriale (article .122-18 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1) Le territoire couvert par le présent P.L.U. est réparti en zones urbaine ( U) en zone à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux constituant les pièces n° 1, 2, 3, 4, du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître, s'il en existe :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme,
- Les territoires concernés par l'arrêté Préfectoral DAI I CV 102 du 19 mai 99 portant classement des infrastructures de transport ;
- Les éléments de paysages, de quartiers, d'immeubles, espaces publics, monuments, sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturels, historiques ou écologiques, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent (conformément à l'article L.123.1-15° du Code de l'Urbanisme).

2) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

La zone <b>U.A</b>	référée au plan par l'indice <b>U. A</b>
La zone <b>U.B</b>	référée au plan par l'indice <b>U. B</b>
La zone <b>U.C</b>	référée au plan par l'indice <b>U. C</b>
La zone <b>U.G</b>	référée au plan par l'indice <b>U. G</b>
La zone <b>U.R</b>	référée au plan par l'indice <b>U. R</b>
La zone <b>U. XA</b>	référée au plan par l'indice <b>U. X A</b>
La zone <b>U. XB</b>	référée au plan par l'indice <b>U. X B</b>
La zone <b>U.X-PE</b>	référée au plan par l'indice <b>U. X-PE</b>
La zone <b>U.Z</b>	référée au plan par l'indice <b>U. Z</b>

3) Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la Zone **AU.ZL** référée au plan par l'indice **AU. ZL**
- La zone **I.AU** référée au plan par l'indice **I.AU**
- La zone **II.AU** référée au plan par l'indice **II.AU**
- La zone **AU.X** référée au plan par l'indice **AU.X**

4) Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- La Zone IN                   référée au plan par l'indice IN
- La Zone IIN                référée au plan par l'indice IIN
- La Zone IIIN              référée au plan par l'indice IIIN
- La Zone IVN                référée au plan par l'indice IVN

5) Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles, rappelés ci-dessous :

### **SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Article 1                    - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2                   - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

- Article 3                   - Accès et voirie
- Article 4                   - Desserte par les réseaux
- Article 5                   - Superficie minimale des terrains
- Article 6                   - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7                   - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8                   - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9                   - Emprise au sol.
- Article 10                  - Hauteur maximum des constructions
- Article 11                  - Aspect extérieur
- Article 12                  - Stationnement
- Article 13                  - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

### **SECTION 3 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Article 14                  - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U...)**

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone **U. A**

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone **U. B**

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone **U. C**

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone **U. G**

Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone **U. R**

Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone **U. XA**

Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone **U. XB**

Chapitre 8 – Dispositions applicables à la zone **U. X-PE**

Chapitre 9– Dispositions applicables à la zone **U. Z**

## **Chapitre 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit des territoires qui constituent principalement la centralité de la Commune et qui comportent d'une part la partie agglomérée ancienne du Bourg de Croissy (secteur U.A a) affectée essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément et à Beaubourg des territoires (secteur U.A b) qui accueillent la majorité des équipements publics et d'intérêt commun de la commune et un petit centre commercial qui pourrait comporter des équipements publics.

- Le secteur U.A a présente des caractéristiques architecturales traditionnelles qui devront être préservées.
- Le secteur U.A b présente des caractéristiques environnementales et architecturales contemporaines de qualité qu'il convient de maintenir.

#### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L .441.2 du Code de l'Urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L 430 .1d, L 430-5. 2°alinéas, L.430.2, R 123.18-6° et du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ◆ Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme.
- ◆ Le secteur UA b est partiellement situé dans la zone de bruit modéré (zone C) du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Lognes-Emerainville (de catégorie C) approuvé le 1er juillet 1985. Il en est de même de la frange ouest du secteur U.A a.

- ◆ Dans les zones C des constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception en particulier des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
  
- ◆ Ces constructions exceptionnellement admises doivent respecter l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur, modifié par l'arrêté du 23 février 83 : 35dB (A) pour l'habitat.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U.A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

##### **◆ Pour le Secteur U.A a**

- Les constructions nouvelles à usage de bureaux, de services, dont la surface de plancher affectée aux activités excède 300m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- Les constructions nouvelles à usage commercial dont la surface de plancher totale affectée à cette activité excède 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, dont la surface de plancher excèdent 300 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et qui ne sont pas liées à des activités existantes sur la zone.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de l'autoroute A4 classée comme axe nuisant de type I à quatre files et incluses dans le périmètre de l'arrêté Préfectoral n° 99 DAI CV 102 si elles ne respectent pas les normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les mâts-antennes de téléphonie mobile.
- Les constructions à usage de piscine à l'exclusion de celles autorisées sous conditions particulières à l'article 2.

##### **◆ Pour le Secteur U.A b**

- Les constructions à usage d'habitation sauf exceptions prévues par l'article U.A2.

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans tous les secteurs :**

- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées lorsqu'elles sont localisées dans la zone de bruit C, que si elles répondent aux conditions définies dans les articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'urbanisme.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés est autorisée si la surface totale réalisée n'excède pas 120% de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas dépassement du COS autorisé.
- Les constructions à usage de piscines non couvertes dont la surface du bassin est supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées à la condition que le bassin soit à une distance minimum de 3 mètres de toutes limites séparatives.
- Les constructions à usage de piscine couverte dans une construction nouvelle d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 mètres carré sont autorisées si elles sont implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété et font l'objet d'une déclaration.
- Dans le cas d'une construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute elle est soumise à permis de construire si la construction présente un caractère permanent. Elles doivent être implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété.

### **Sont autorisées**

#### **◆ Secteur U.A a**

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants quelque soit leur COS si ces extensions sont attenantes à la construction existante et n'excèdent pas 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent PLU et que leur (s) affectation (s) reste(ent) dans la proportion initiale la même.

#### **◆ Secteur U.A b**

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et utilisations non interdites.

Ces constructions et utilisations du sol ne sont autorisées lorsqu'elles sont localisées dans la zone de bruit C, que si elles répondent aux conditions définies dans les articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U.A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur minimale de la voirie sera de 3,50 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **ARTICLE U.A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement**

###### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré traitement.

###### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### **ARTICLE U.A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

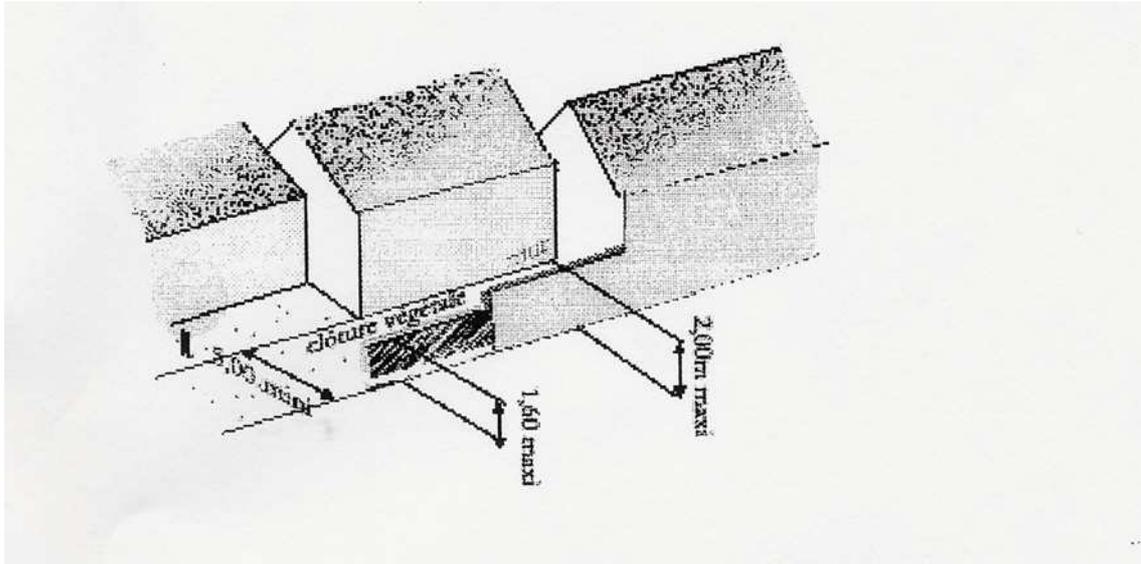
Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE U. A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Secteur U.A a et U.A b**

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- Implantation soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.
- Les marges de reculement seront traitées selon les dispositions des articles U.A 11 (clôture) et U.A 13 (plantation).
- La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.



## **ARTICLE U.A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Secteur U.A a**

1 - Dans une bande de 20 mètres, et de 50 mètres s'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, comptée à partir de l'alignement les constructions peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives si le mur séparatif est aveugle ou doté de jour de souffrance ou de pavé de verre en l'absence de servitude de vue, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

2 - Au-delà des bandes de 20 mètres et de 50 mètres ci-dessus définie.

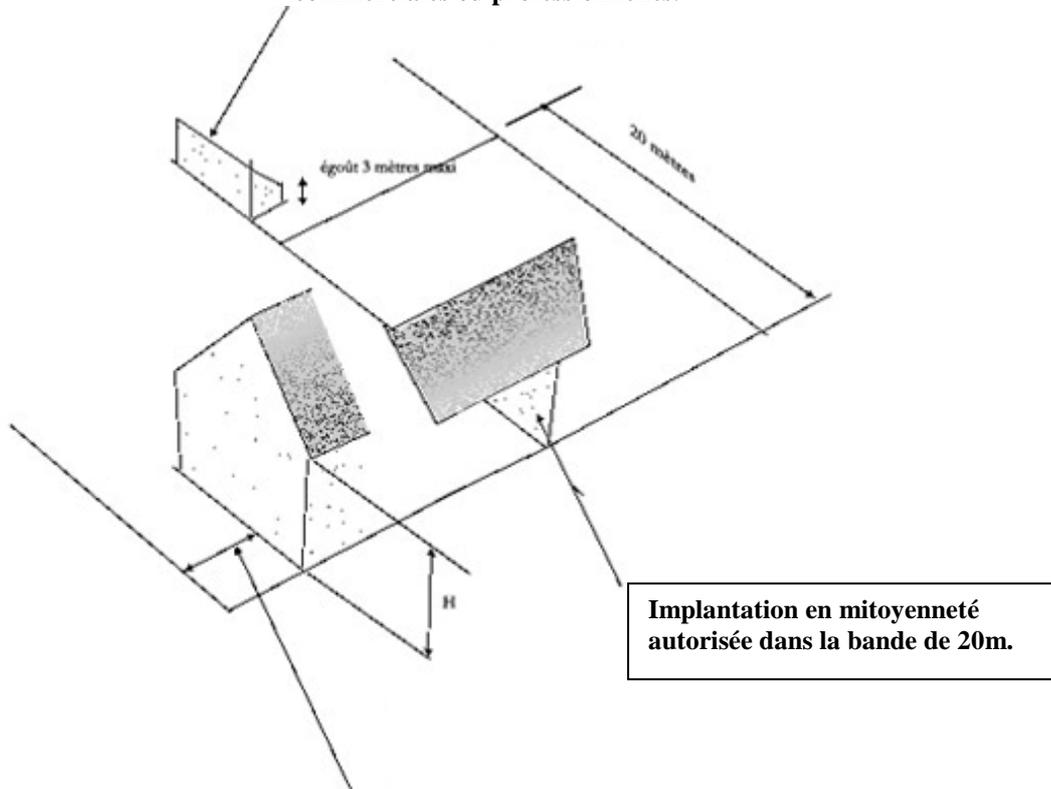
Seules seront admises les constructions qui ne sont pas affectées à un usage d'habitat, d'activité industrielle, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur à l'égout du toit ne dépassera pas 3 mètres sauf s'il s'agit de construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif auquel cas la hauteur à l'égout du toit ne dépassera pas 6 mètres.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur de la façade de la construction (cf. article UA10 ci après) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas inverse.

### Cas du U.A a

Ne sont autorisées que les constructions non affectées à l'habitation, ni à des activités industrielles, commerciales ou professionnelles.



**Dans la bande des 20 mètres**

**Si la construction n'est pas implantée en mitoyenneté**

**Le recul est au minimum de 4 mètres si le mur comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail. Dans le cas contraire, ce recul est ramené à la moitié de H avec un minimum de 2,5 mètres.**

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ou s'il s'agit de constructions annexes ne comportant qu'un seul niveau.

### **Il n'est pas fixé de règles pour :**

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

### **Il n'est pas fixé de règles pour :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

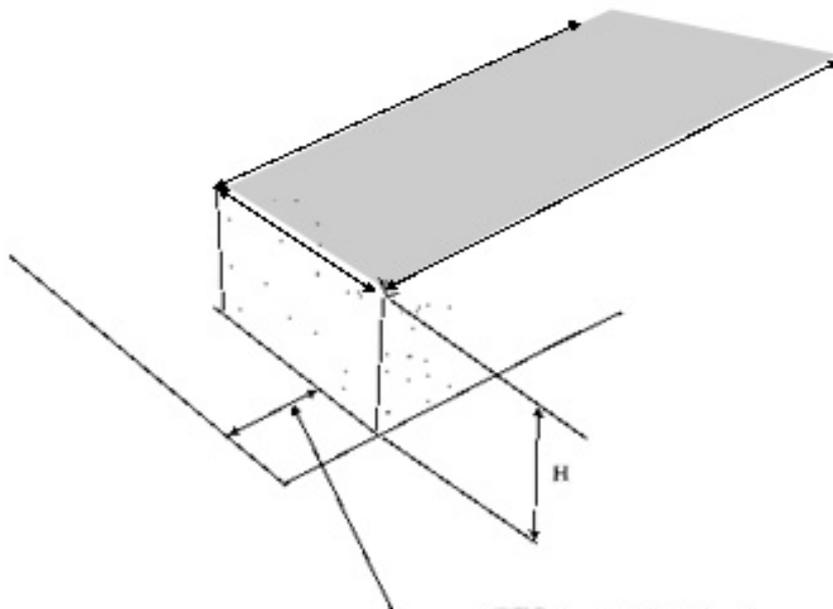
### Secteur U.A b

1- Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives de propriété les marges de reculement définies au paragraphe 2 ci-après.

2- Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales :

- à la demi-hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère moins deux mètres avec un minimum de 2,50 m si celle ci ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation.

- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m dans le cas où la façade comporterait des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.



**Le recul est de  $H/2-2m$  (par exemple si la hauteur est de 9 m, le recul est  $9m = 4,5m-2m= 2,5m$ ) sous la réserve ci-après.**

Le recul est au minimum de 4 mètres, si le mur comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail. Dans le cas contraire, ce recul est ramené à la moitié de H avec un minimum de 2,50 mètres.

### Tous secteurs

S'agissant de garages ou constructions annexes, accolés à une construction principale, les marges de reculement pourront être inférieures aux dimensions énoncées ci-dessus, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle concerne une limite séparative non parallèle au pignon ou à la façade du bâtiment concerné,
- que la marge réglementaire soit respectée en un point au moins de la façade concernée,
- que la hauteur mesurée à l'égout de la façade soit au moins égale à 3m.

## **ARTICLE U.A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Secteurs U.Aa et U.A b**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairément de pièces d'habitation ou de travail.

- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 2,50 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

## **ARTICLE U.A 9 - EMPRISE AU SOL**

### **Secteur U.A a**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Toutefois cette emprise pourra être portée à 50% pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial, artisanal, d'entrepôt de bureau ou hôtelier.

### **Il n'est pas fixé de règles pour :**

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction d'un bâtiment existant légalement édifié, mais détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension autorisée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

### **Secteur U.A b**

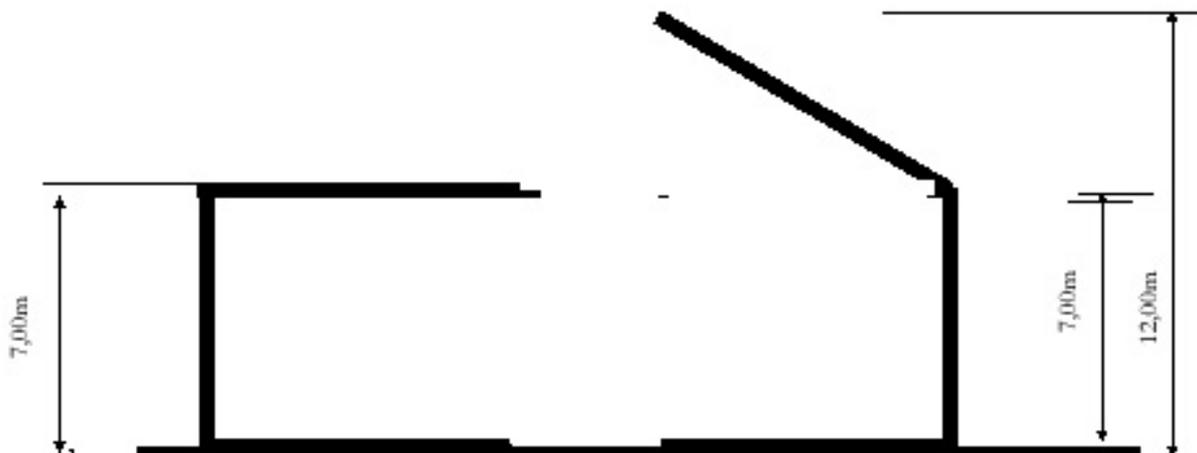
Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE U.A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Secteur U.A a**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel, la hauteur à l'égout du toit ne dépassera pas 7m.



### **Secteur UA b**

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.

## **ARTICLE U.A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Secteur U.A a et U.A b**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages.

### **Toiture**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et leur pente sera comprise entre 35 et 45°, excepté pour les équipements publics si leur conception l'impose.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan de la toiture.

Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

### **Parements extérieurs**

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 recouvert : carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing etc., est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures quand elles existent devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture si elle existe sera constituée :

- soit par un mur en pierre apparentes 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 2m.
- soit d'un grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives, et dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 m.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature que ce soit, la dite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantation.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électriques seront enterrées.

## **Publicité et enseignes**

Rappel :

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001.

## **ARTICLES U.A 12 – STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au 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 à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le constructeur s'il n'est pas en mesure de satisfaire lui même aux obligations imposées par le présent règlement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat peut toutefois :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- soit de l'acquisition de place dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser lui même les obligations prévues ci dessus ou les alternatives décrites ci dessus le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc publics de stationnement.

Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante et une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

## **2 - Nombre d'emplacements**

### Construction à usage d'habitat

1) Logements locatifs aidés par l'Etat

Il sera prévu à minima une place par logement.

2) Autres logements

Il sera aménagé à minima deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 5 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement avec un minimum d'une place de stationnement affectée spécifiquement à cette utilisation du sol.

### Constructions à usage artisanal

Il sera créé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de SHON. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### Constructions à usage d'entrepôt

Il sera créé une place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de SHON. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### Constructions à usage commercial

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés hors œuvre nette de l'établissement.

### Constructions à usage d'hôtel, restaurant, salle de spectacle, de jeux, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 10 mètres carrés de salle de restaurant, de jeux etc.

### Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE U.A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### 1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

### 2) Obligation de planter

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent dans le cas contraire.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée au stationnement.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée

La marge de reculement prévue à l'article **UA 6** ci dessus sera traitée en jardin d'agrément mais pourra comporter des aires de stationnement paysagées.

### **SECTION 3**

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U.A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

◆ **Secteur U.A a**

Le COS est fixé à 0,10.

Il ne s'applique pas aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans les limites fixées par l'article U.A 2.

Il n'est pas fixé de C.O.S pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- La construction ou l'aménagement de bâtiment scolaire sanitaires ou hospitalier, ni pour les équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à surface de plancher identique ou n'excédant pas 120% de la SHON initiale d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

◆ **Secteur U.Ab**

Il n'est pas fixé de COS

## **Chapitre 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone qui accueille un habitat de faible densité déjà occupée dans sa presque totalité par de l'habitat individuel en opérations groupées et des opérations de petits lotissements. Il n'est donc pas possible, ni souhaitable, d'y implanter des commerces ni des activités à moins qu'elles ne soient directement liées à l'habitation et sans nuisance pour le voisinage. Le règlement vise à permettre l'adaptation des constructions existantes aux besoins de ses habitants sous la réserve de préserver la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone.

Elle comporte 2 secteurs :

- **U.B a** qui recouvre l'opération dite des LIONS de BEAUBOURG,
- **U.B b** qui recouvre principalement un lotissement de Croissy et de petits lotissements à Beaubourg.

Le secteur U.Ba est partiellement situé dans la zone de bruit modéré (Zone C) du plan d'Exposition au bruit de l'aéroport de Lognes-Emerainville.

#### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L .441.2 du Code de l'Urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L 430 .1d, L 430 ; 5 2°alinéas, L.430.2, R 123.18-6° et du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ◆ Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme.
- ◆ Le secteur **UB.a** est partiellement situé dans la zone de bruit modéré (zone C) du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Lognes-Emerainville (de catégorie C) approuvé le 1er juillet 1985.

- ◆ Dans les zones C les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception en particulier des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances .
- ◆ Ces constructions exceptionnellement admises doivent respecter les normes résultant de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur, modifié par l'arrêté du 23 février 83 : 35dB (A) pour l'habitat.
- ◆ Les piscines hors sol dont la surface de bassin est inférieure à 20m<sup>2</sup>, dont la paroi n'excède pas une hauteur de 0,60m par rapport au sol naturel, dont la hauteur totale de parois est inférieure à 1m et qui sont implantées à une distance supérieure à 3m par rapport aux limites de propriété ne sont pas soumises à déclaration.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U.B1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article U.B 2, à l'exception des constructions nouvelles d'habitation et leurs annexes et l'extension des constructions d'habitation existantes, si ces dernières restent destinées à l'habitat et ne sont pas implantées devant la façade initiale.

#### **ARTICLE U.B2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Dans tous les secteurs :**

Lorsque les constructions sont localisées dans la zone de bruit C, elles sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions définies dans les articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'urbanisme.

- Selon l'article L.147-5, les constructions à usage d'habitation individuelle non groupées, situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics sont admises dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances .
- En outre sont admises les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Les constructions à usage d'équipement collectif s'il n'est pas judicieux et possible de les implanter ailleurs.
- Les constructions à usage artisanal ou de services si elles sont le complément de la maison d'un artisan ou d'une profession libérale et que la surface hors oeuvre nette affectée à l'activité ne dépasse pas 30% de la surface hors oeuvre nette de l'ensemble de la construction.

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants régulièrement édifiés si la surface réalisée n'excède pas 120% du plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
  
- Les constructions à usage de piscines non couvertes dont la surface du bassin est supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées à la condition que le bassin soit à une distance minimum de 3 mètres de toutes limites séparatives.
  
- Les constructions à usage de piscine couverte dans une construction nouvelle d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 mètres carré sont autorisées si elles sont implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété et font l'objet d'une déclaration. Dans le cas d'une construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute elle est soumise à permis de construire si la construction présente un caractère permanent. Elles doivent être implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété.

## ***SECTION 2***

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U.B 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur minimale de la voirie sera de 3,50 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **ARTICLE U.B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2- Assainissement**

###### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré traitement.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### **ARTICLE U.B 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE U.B 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Secteur U.B a**

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

#### **Secteur U.Bb**

Les constructions doivent respecter une marge spéciale de reculement de 20 mètres par rapport à l'alignement dans le secteur UBb figurée sur le plan n°2

- Les marges de reculement seront traitées selon les dispositions des articles **U.B11** (clôture) et **U.B 13** (plantation).

- La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz

## **ARTICLE U.B. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### ▪ 1°

#### A/- Secteur U.Ba et Ubb :

- ❖ Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement à l'exception du B/ ci dessous.  
Les constructions peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous. (Voir 2° et croquis A).
- ❖ Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie à l'exception du B/ ci dessous:  
Les constructions devront obligatoirement respecter les marges de reculement définies au paragraphe 2°, ci-après (Voir 2° et croquis A).

#### B/- Secteur U.Bb:

- ❖ Dans une bande de 50 m comptée à partir de l'alignement de la rue Henry Aubry (cf. document graphique n°2)

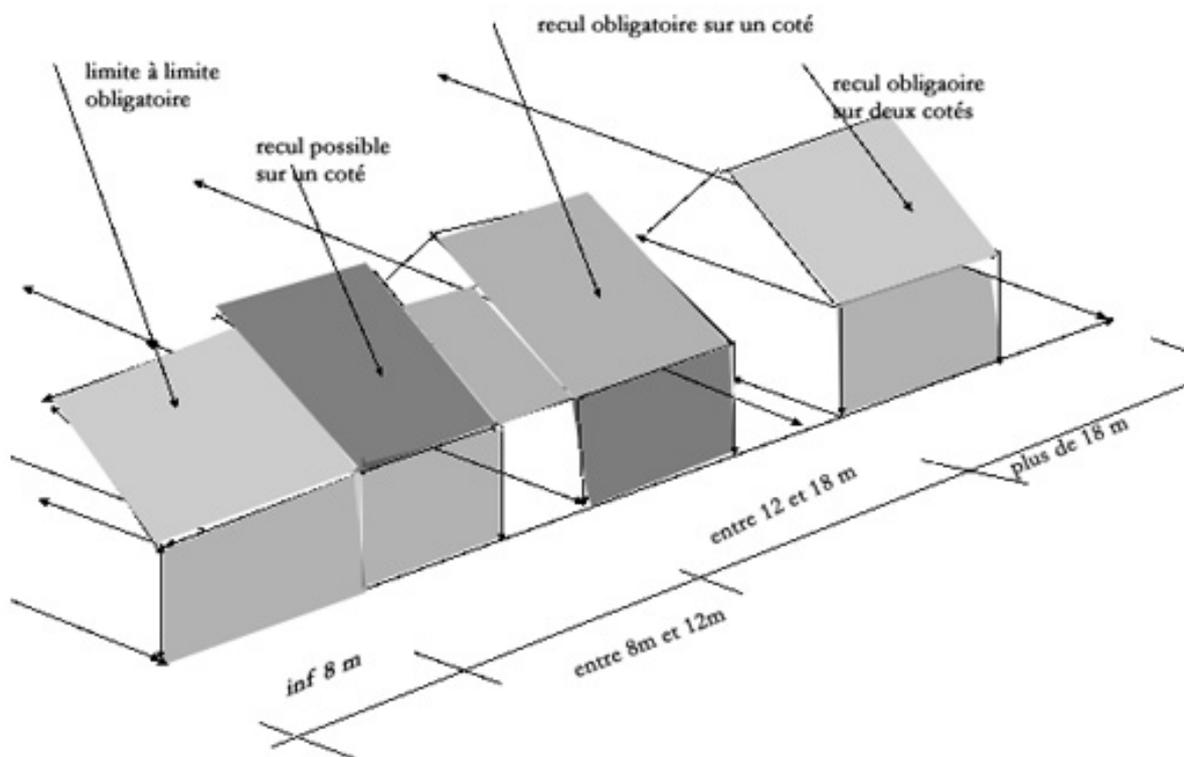
Les constructions nouvelles seront implantées en respectant les règles suivantes (voir croquis Ba) :

- a) lorsque la largeur du terrain au droit de la construction à édifier est égale ou supérieure à 18 mètres, il sera respecté une marge de reculement par rapport aux deux limites séparatives latérales;
- b) lorsque cette largeur est égale ou supérieure à 12 mètres mais inférieure à 18 mètres, il sera respecté, une marge de reculement par rapport à l'une au moins des deux limites séparatives latérales;
- c) lorsque cette largeur est égale ou supérieure à 8 mètres, mais inférieure à 12 mètres l'implantation pourra être admise sur une ou sur les deux limites séparatives latérales;
- d) lorsque cette largeur est inférieure à 8 mètres l'implantation sera obligatoirement réalisée sur les deux limites séparatives latérales.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, les implantations devront respecter les marges de reculement définies au paragraphe 2° ci-après (voir croquis Ba).

- ❖ Au delà de la bande de 50 mètres ci-dessus définie sur la rue Henry Aubry (cf. document graphique n°2) :  
les constructions nouvelles sont interdites.

## Croquis B a



### ▪ 2°

La marge de recul, si elle existe, sera au moins égale à la hauteur de la façade de la construction (cf. article UB 10 ci après) avec un minimum de 4 m s'il s'agit d'une façade comportant des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, et de 2,50 m dans le cas contraire.

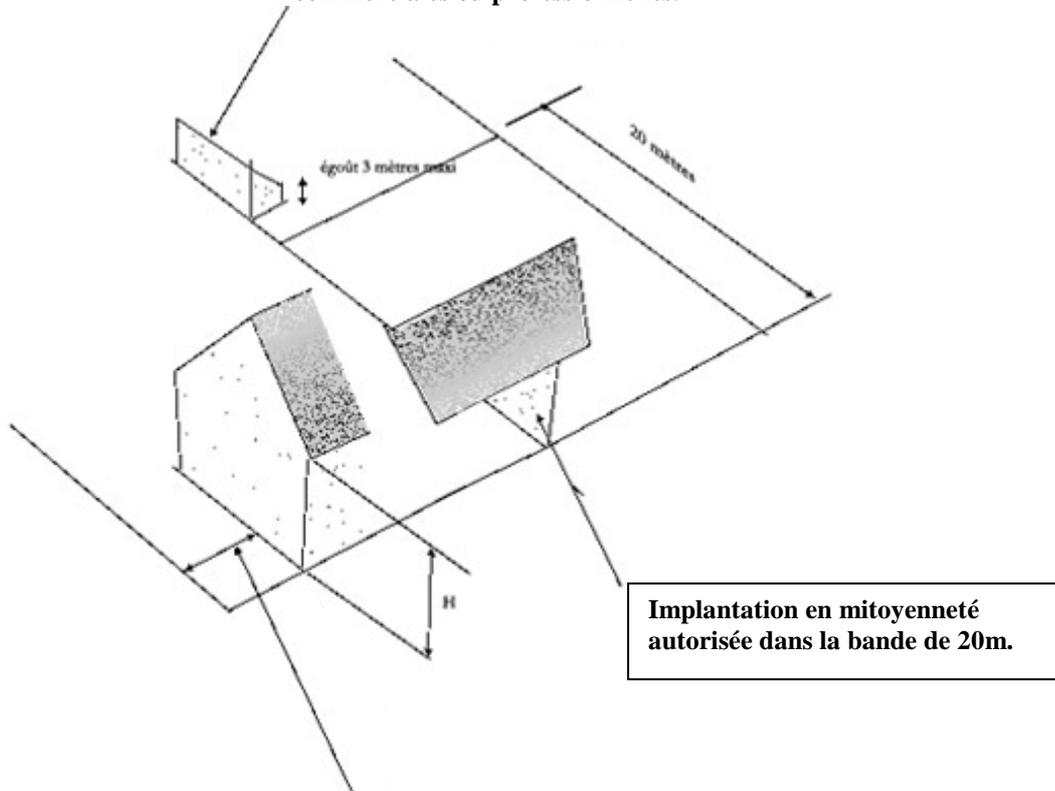
L'implantation sur les limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- La construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur une propriété voisine et sur la limite séparative commune;
- La construction nouvelle est une annexe qui n'est affectée ni à l'habitation ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et sa hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

## Croquis A

Ne sont autorisées que les constructions non affectées à l'habitation, ni à des activités industrielles, commerciales ou professionnelles.



Dans la bande des 20 mètres

Si la construction n'est pas implantée en mitoyenneté

Le recul est au minimum de 4 mètres si le mur comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail. Dans le cas contraire, ce recul est ramené à la moitié de H avec un minimum de 2,5 mètres.

### Tous secteurs

S'agissant de garages ou constructions annexes, accolés à une construction principale, les marges de reculement pourront être inférieures aux dimensions énoncées ci-dessus, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle concerne une limite séparative non parallèle au pignon ou à la façade du bâtiment concerné,
- que la marge réglementaire soit respectée en un point au moins de la façade concernée, que la hauteur mesurée à l'égout de la façade soit au moins égale à 3m.

## **ARTICLE U.B. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Secteurs U.Ba et U.Bb**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 2,50 mètres, si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

## **ARTICLE U.B.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder :

- 50% de la superficie de la propriété pour les secteurs U.Ba

- 30 % de la superficie de la propriété pour le secteur U.Bb

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'adjonction ou la modification de constructions existantes et régulièrement édifiées dont l'emprise dépasserait à la date d'approbation du présent P.L.U les dispositions prévues ci-dessus,

- la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

## **ARTICLE U.B10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de façade, n'excédera pas 13 mètres et la hauteur à l'égout du toit 7 m.

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

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. dès lors que leur hauteur reste inchangée.

## **ARTICLE U.B.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Parements extérieurs**

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) est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses poutres ou fausses pierres sont interdites.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **Toitures**

Les toitures à pentes sont obligatoires.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception et leur pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

### **Clôtures**

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.

L'emploi de clôture en plaques de béton est interdit.

Les clôtures seront constituées d'ensembles homogènes composés de haies doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine ou ajourée ne dépassant pas 0,60 m, de grillages, barreaudages, lisses horizontales. La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 m.

## **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## **Publicité et enseignes**

Rappel :

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001.

## **ARTICLE U.B12 – STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au 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 à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le constructeur, s'il n'est pas en mesure de satisfaire lui même aux obligations imposées par le présent règlement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, peut toutefois

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit de l'acquisition de place dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser lui même les obligations prévues ci dessus ou les alternatives décrites ci dessus le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité, satisfaisante et une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Dans une aire non collective, concernant un seul logement, mais comportant une surface destinée une activité autorisée une surface moyenne de 15 mètres carrés par emplacement, dégagements non compris, sera prévue.

## **2 - Nombre d'emplacements**

### Constructions à usage d'habitat :

1) Logements locatifs aidés par l'Etat  
Il sera prévu à minima une place par logement

2) Autres logements

### Constructions à usage d'habitat autre qu'individuel (collectifs et assimilables) :

Il sera créée, une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 60 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette ; et deux places de stationnement par logement, pour les logements de 60 mètres carrés et plus de surface de plancher hors œuvre nette.

### Logements individuels :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

### Construction à usage de bureaux publics ou privés et d'activités libérales de services, médicales ou para médicales

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux d'activité libérale de service, médicale ou paramédicale, sera consacrée au stationnement

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE U.B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### Obligation de planter

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

### ***SECTION 3***

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U.B 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **Chapitre 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.C**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone accueillant un habitat individuel qui s'est réalisé sous forme d'opérations groupées dites « Allée des Platanes ». Le règlement vise à maintenir la qualité d'ensemble et l'homogénéité de ce secteur et à permettre la gestion des constructions existantes tout en conservant les principes de composition et d'organisation spatiale et architecturale qui ont présidé à sa conception d'origine. La zone est donc soumise à des prescriptions qui localisent en particulier les extensions autorisées ainsi que les clôtures autorisées. (cf. document 3 et les annexes à ce chapitre).

Elle comporte 2 secteurs :

- U.Ca : qui recouvre des logements qui peuvent disposer de certaines possibilités d'extension.
- U.Cb : logements pour lesquels aucune extension n'est envisagée.

#### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est rendu approuvé.
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ◆ Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme.

## ***SECTION 1***

### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

---

#### **ARTICLE U.C.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions à usage d'équipements publics et les constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières figurant à l'article U.C.2

#### **ARTICLE U.C .2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Secteur U.C a**

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées si elles sont inférieures ou égales à 20 m de surface hors œuvre brute. et sont accolées à la construction initiale.

- Les extensions supérieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute et les aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U sont autorisées si elles respectent des prescriptions du document graphique 3 en ce qui concerne les zones « d'implantation impérative », les articles UC3 à UC 14 du présent règlement, ainsi que les prescriptions architecturales figurant dans le document graphique annexe au règlement du présent chapitre.
- Les aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ainsi que les extensions visées ci dessus sont autorisées pour des services ou des activités de type libérales si la SHON affectée à l'habitation représente au moins 70% de la construction.

##### **Secteurs U.Ca et U.Cb**

La construction de logements est autorisée à l'identique s'il s'agit d'une reconstruction après sinistre de bâtiments existants légalement édifiés dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

### UCa

Les constructions à usage d'équipement collectif s'il n'est pas judicieux et possible de les implanter ailleurs :

- Les constructions à usage de piscines non couvertes dont la surface du bassin est supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées à la condition que le bassin soit à une distance minimum de 3 mètres de toutes limites séparatives. Elles sont alors soumises à déclaration.
- Les constructions à usage de piscine couverte dans une construction nouvelle d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 mètres carré sont autorisées si elles sont implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété et font l'objet d'une déclaration. Dans le cas d'une construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute elle est soumise à permis de construire si la construction présente un caractère permanent. Elles doivent être implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U.C 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur minimale de la voirie sera de 3,50 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **ARTICLE U.C. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement**

###### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré traitement

###### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### **ARTICLE U.C 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE U. C. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les extensions supérieures à 20 m<sup>2</sup> de SHOB, seront implantées conformément au document graphique n° 3

Les extensions inférieures ou égales à ce seuil ne pourront être réalisées devant la façade comportant l'entrée principale de la construction.

### **ARTICLE U.C. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les extensions supérieures à 20 m<sup>2</sup> de SHOB, seront implantées conformément au document graphique n° 3

Les extensions inférieures ou égales à ce seuil (soumises à déclaration) seront préférentiellement implantées suivant les indications du document n° 3 et à l'annexe de ce chapitre.

Pour les deux natures d'extension :

- Les constructions devront en outre respecter les règles suivantes (voir croquis annexe) :

- En cas de façade comportant des baies principales, les constructions devront être implantées à une distance égale à  $L=H/2$  (H est la hauteur totale de la construction), de la limite séparative de propriété, avec un minimum de 4 mètres.

- En cas de murs aveugles ou ne comportant que des jours secondaires, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 2,50 m si ces dispositions sont compatibles avec le document graphique n° 3.

S'agissant de garages ou constructions annexes, accolés à une construction principale, les marges de reculement pourront être inférieures aux dimensions énoncées ci-dessus, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle concerne une limite séparative non parallèle au pignon ou à la façade du bâtiment concerné,
- que la marge réglementaire soit respectée en un point au moins de la façade concernée, que la hauteur mesurée à l'égout de la façade soit au moins égale à 3m.

### **ARTICLE U.C. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les extensions de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHOB seront implantées conformément au document graphique 3 et conforme à l'article U.C 11 et à l'annexe graphique à ce présent règlement. Les extensions de moins de 20m<sup>2</sup> de SHOB seront accolées à la construction existante.

### **ARTICLE U. C. 9 - EMPRISE AU SOL**

• Secteur UCa : les constructions figurant au document N° 3 devront respecter les règles suivantes :

- les extensions supérieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute doivent s'implanter dans les zones « d'implantation impérative»,

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

- les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute font l'objet de zone « d'implantation recommandée ».

Ces dernières peuvent faire l'objet d'autres implantations que celles proposées comme zone « d'implantation recommandée » au document graphique **D.G3**, sous réserve du respect des articles UC 3 à UC 15 du présent règlement. »

Il n'est pas fixé de règles pour :

- l'adjonction ou la modification de constructions existantes dont l'emprise dépasserait à la date d'approbation du présent P.L.U les dispositions prévues ci- dessus,

- la reconstruction d'un bâtiment légalement édifié détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre doit être reconstruit à l'identique.

• Secteur U.Cb

Sans objet.

### **ARTICLE U. C. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Aucune surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. n'est autorisée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE U. C 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et leur pente sera comprise entre 35 et 45°. L'éclairiment éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en pignon ou par des lucarnes conformes aux dessins figurant en annexe de ce présent chapitre).

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile similaire à celles de la construction principale.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

#### **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Secteur UCa: les extensions supérieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute doivent être édifiées conformément au gabarit figurant au document annexe au présent chapitre avec des matériaux similaires à ceux de la construction initiale et des percements du même caractère architectural.

## **Clôtures**

Le document graphique N° 3 reporte les clôtures figurant aux permis de construire de l'opération, et la localisation et l'aspect des clôtures sur rue et sur les espaces publics qui sont autorisés au titre du plan de masse auquel cette zone est assujettie. Les modèles de clôtures sont suggérés en annexe. Les clôtures sur rue qui ne figurent pas sur ce plan, sont interdites.

## **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, sont interdites.

## **Publicité et enseignes :**

Rappel :

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001.

## **ARTICLES U. C. 12 – STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-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 à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité, satisfaisante et une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Dans une aire privée concernant un seul logement comportant éventuellement une activité autorisée une surface moyenne de 15 mètres carrés par emplacement, dégagements non compris, sera prévue.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### **1) Construction à usage d'habitat :**

- Logements locatifs aidés par l'Etat

Il sera prévu à minima une place par logement.

#### **2) Autres logements**

Il sera aménagé à minima deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 5 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Construction à usage de bureaux publics ou privés, services, activités médicales ou paramédicales

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à ces usages sera consacrée au stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE U. C. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### Obligation de planter

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

***SECTION 3***  
***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

**ARTICLE U. C.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **Chapitre 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.G**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'un territoire situé à l'entrée de l'agglomération de Croissy et actuellement occupé par des constructions qui ont abrité des activités hôtelières et de restauration dans des bâtiments dont le maintien est souhaité compte tenu de leur implantation sur le rond point qui constitue la « Porte » de cette partie de Croissy Beaubourg

Il est enclavé dans des boisements existant à l'est qui ont accueilli un camping caravaning aujourd'hui disparu. Cette localisation et le caractère des bâtiments existants conduisent à y privilégier l'implantation d'activités d'hébergement et/ou de formation.

#### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L .441.2 du Code de l'Urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ◆ Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130-1 du Code de l'urbanisme.
- ◆ Les piscines hors sol dont la surface de bassin est inférieure à 20m<sup>2</sup>, dont la paroi n'excède pas une hauteur de 0,60m par rapport au sol naturel, dont la hauteur totale de parois est inférieure à 1m et qui sont implantées à une distance supérieure à 3m par rapport aux limites de propriété ne sont pas soumises à déclaration.

## ***SECTION 1***

### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U. G1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UG 2

#### **ARTICLE U.G 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont autorisées :**

- Les constructions nouvelles s'il s'agit d'équipements publics.
- L'aménagement des constructions existantes et les constructions nouvelles s'ils sont destinés à l'hébergement, la formation, les locaux ou équipements publics ou privés à usage socioculturel, sportif, de restauration, de loisir, de formation.
- La reconstruction à l'identique si elle est rendue nécessaire par un sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface hors œuvre nette de plancher effective au moment du sinistre.
- Les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des constructions et utilisations autorisées
- Les constructions à usage de piscines non couvertes à la condition que le bassin soit à une distance minimum de 3 mètres de toutes limites séparatives. Elles sont soumises à déclaration. Dans le cas de piscine couverte dans une construction nouvelle d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 mètres carré l'ouvrage est soumis à déclaration. Dans le cas d'une construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute elle est soumise à permis de construire si la construction présente un caractère permanent.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, s'il ne s'agit pas de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U.G 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur minimale de la voirie sera de 3,50 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **ARTICLE U.G. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement**

###### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré traitement.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### **ARTICLE U.G 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE U.G.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- Une marge de reculement au moins égale à 5 m doit être respectée,  
Les marges de reculement seront traitées selon les dispositions des articles UG 11 (clôtures) et UG13 (plantations).  
La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

### **ARTICLE U.G 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1° Les constructions nouvelles seront implantées en respectant, par rapport à toutes les limites' de propriété, les marges de reculement définies au paragraphe 2 ci après.

2° La marge de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la hauteur de façade de la construction si elles comportent des baies principales et à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m dans le cas inverse.

## **ARTICLE U.G. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 2,50 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

## **ARTICLE U.G. 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toutes natures, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

### **Il n'est pas fixé de règles pour :**

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction (à l'identique) d'un bâtiment régulièrement édifié détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

## **ARTICLE U.G. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

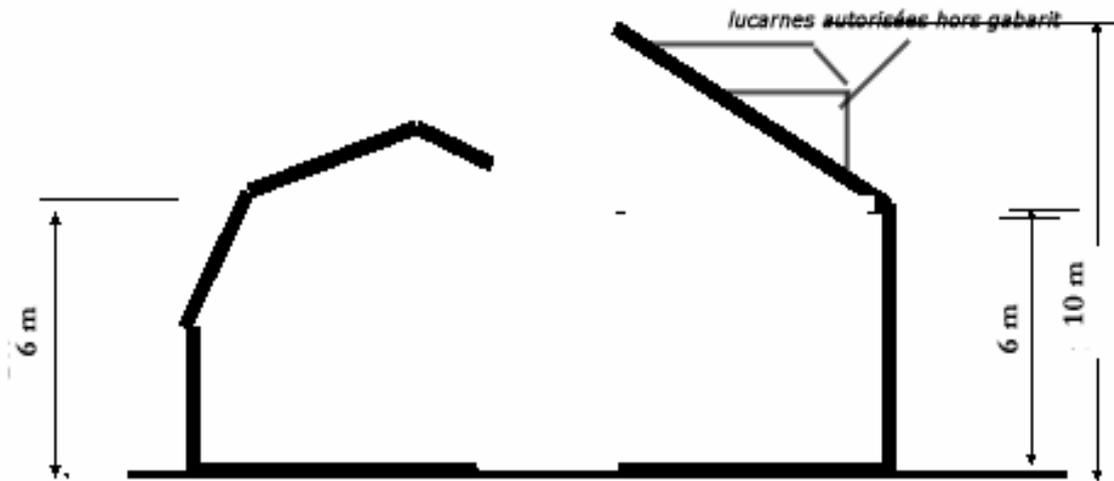
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. dès lors que leur hauteur reste inchangée.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10,00 mètres par rapport au sol naturel, la hauteur à l'égout du toit ne dépassera pas 6 m.

Dans le cas de toitures dites « à la Mansard », c'est le point bas du brisis qui sera considéré comme égout.

Dans les autres cas les lucarnes seront admises en dépassement du gabarit de la toiture.



## **ARTICLE U.G 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et leur pente sera comprise entre 35 et 45°. L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture.

Toutefois, en cas d'extension, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Clôtures**

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.

En bordure des voies et des espaces publics, 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 2,00 m ;
- soit de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives, et dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 m.

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

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses poutres ou fausses pierres sont interdites.

### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

### **Publicité et enseignes**

Rappel :

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la «Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes» établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001.

## **ARTICLE U.G. 12 – STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-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 à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut en cas d'impossibilité technique toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

- soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

## **2 - Nombre d'emplacements**

### Constructions à usage d'habitat

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

### Construction à usage d'hébergement

Il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre.

### Constructions à usage de formation

Il sera aménagé 1 place par 5m<sup>2</sup> des salles consacrées à l'enseignement et à la formation.

Ces règles ne sont pas cumulatives si le constructeur peut démontrer que ce sont les mêmes utilisateurs qui utilisent l'hébergement et les locaux de formation. Dans ce cas, c'est la règle la plus contraignante qui sera appliquée.

## **Dispositions diverses**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE U.G. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### Obligation de planter

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute lige au moins pour 80 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article **UG. 6** ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

### ***SECTION 3***

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U.G.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure;
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires,
- la reconstruction dans la limite de la SHON initiale d'un bâtiment régulièrement édifié détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

## **Chapitre 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.R**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone constituée essentiellement par l'emprise d'infrastructures routières dans laquelle ne peuvent être autorisés que ce qui en permet le bon fonctionnement.

#### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.

## ***SECTION 1***

### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U.R1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article U.R2.

#### **ARTICLE U.R 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises toutes occupations et utilisations du sol que si elles sont nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières ou à la construction d'ouvrages électriques Haute et Très Haute Tension.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U.R.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ARTICLE U.R.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ARTICLE U.R.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles pour ces trois articles.

#### **ARTICLE U.R. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- être implantée soit à l'alignement soit avec une marge de reculement au moins égale à 5 m.

#### **ARTICLE U.R. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- être implantée soit en limite de propriété si elle ne comporte pas de baies soit avec une marge de reculement au moins égale à la hauteur de la construction si elle en comporte.

#### **ARTICLE U.R. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **ARTICLE U.R. 9 - EMPRISE AU SOL**

#### **ARTICLE U.R. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles pour ces trois articles.

#### **ARTICLE U.R11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **Publicité et enseignes**

Rappel :

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001.

## **ARTICLES U.R. 12 – STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE U.R. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

### ***SECTION 3***

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U.R.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **Chapitre 6**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.XA**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone délimitée en fonction tant des établissements industriels et tertiaires existants, que de par sa situation géographique par rapport à l'agglomération. Elle est vouée exclusivement aux activités.

#### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L. 441.2 du code de l'urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé .
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ◆ Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme.

## ***SECTION 1***

### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U.XA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article **U.XA 2**.

#### **ARTICLE U.XA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont autorisées :**

Les constructions à usage de bureau à condition que la surface hors œuvre nette de plancher ne dépasse pas un COS de 0,22.

Les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale sous la double condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone et à condition que la surface hors œuvre nette de plancher ne dépasse pas un COS de 0,075.

Les constructions à usage d'entrepôt, à condition que la surface hors œuvre nette de plancher ne dépasse pas un COS de 0,30.

Les constructions à usage d'habitation sous la double condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et utilisations autorisées.

- à condition que la surface hors œuvre nette de plancher ne dépasse pas un COS de 0,02.

Les locaux ou équipements à usage socioculturel et de formation, sportif, de loisirs et de restauration à la condition :

- qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise.

Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière et agricole à condition que leur surface hors œuvre nette de plancher sur l'ensemble de la zone ne dépasse pas un COS de 0,02.

La reconstruction après sinistre des bâtiments régulièrement édifié dans la limite de la surface hors œuvre nette de plancher effective au moment du sinistre.

Les constructions à usage commercial à condition que la surface hors œuvre nette de plancher des surfaces de vente sur l'ensemble de la zone ne dépasse pas un COS de 0,02.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure,
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires,
- la reconstruction dans la limite de la SHON initiale d'un bâtiment régulièrement édifié détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

## ***SECTION 2***

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U.XA 3 - ACCES ET VOIRIE**

1 - Pour être constructible un terrain doit présenter une façade sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

L'accès au terrain doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise.

Si le nombre d'emplois permanents et de visiteurs/jour ne dépasse pas 600, l'accès des véhicules pourra être fait à partir de la rue du Chenil. Au-delà de ce seuil l'accès devra se faire à partir du CD 128.

- 2 - Les accès particuliers doivent en outre présenter les caractéristiques suivantes
- avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise; avoir moins de 50 m de longueur ;
  - desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes au total.

3 - Les voies de desserte sont soumises aux dispositions générales décrites ci-dessus. Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée.

## **ARTICLE U.XA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

#### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré traitement

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

## **ARTICLE U.XA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles

### **ARTICLE U.XA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- implantation en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

- la marge de reculement sera traitée selon les dispositions de l'article UXA 11 (clôtures) et UXA 13 (plantations).

La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 3 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

### **ARTICLE U.XA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

Cette marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de façade définie à l'article U.XA10 avec un minimum de 8 m.

Toutefois, dans le cas de propriété présentant une longueur de façade inférieure à 25 mètres, les constructions nouvelles pourront être implantées sur l'une des limites latérales, à condition que des dispositions soient prises pour éviter la propagation du feu et que ce pignon soit aveugle.

A l'exception des cas visés ci-dessus, aucune construction ne sera implantée en limites séparative.

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, aucune construction ne sera implantée sur la limite commune avec les autres zones.

La hauteur de façade mesure la dimension du nu vertical de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **ARTICLE U.XA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

### **ARTICLE U.XA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **ARTICLE U.XA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions nouvelles et surélévations ne devront pas excéder une hauteur plafond de 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, les enseignes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE U.XA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

#### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect.

#### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure de voies. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

## **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.  
Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

## **Publicité et enseignes**

Rappel :

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001.

## **ARTICLE U. XA 12 – STATIONNEMENT**

### **1. Principes**

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

Soit une surface moyenne d'environ 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

### **2. Nombre d'emplacements**

Constructions à usage d'habitat individuel autorisé :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Constructions à usage de bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à un usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Constructions à usage industriel ou artisanal

Il sera créé 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage d'entrepôts, stockage, archives

Il sera créé 1 place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### Etablissements commerciaux

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

#### **Dispositions diverses**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE U. XA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie qui y est affectée.

La marge de reculement prévue à l'article UXA. 6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément, en continuité du domaine public, de manière à permettre la circulation des piétons.

#### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du code de l'urbanisme.

### **SECTION 3**

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U.XA. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS global applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,45
- Pour les constructions à usage de bureau la surface hors œuvre nette de plancher ne doit pas dépasser un COS de 0,22.
- Pour les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale la surface hors œuvre nette de plancher ne doit pas dépasser un COS de 0 ,075.
- Pour les constructions à usage, d'entrepôt, la surface hors œuvre nette de plancher ne doit pas dépasser un COS de 0 ,30.
- Pour les constructions à usage d'habitation la surface hors œuvre nette de plancher ne doit pas dépasser un COS de 0 ,02.
- Pour les constructions nécessaires à l'exploitation forestière et agricole la surface hors œuvre nette de plancher ne doit pas dépasser un COS de 0,02.
- Pour les constructions nécessaires aux constructions à usage commercial la surface hors œuvre nette de plancher ne doit pas dépasser un COS de 0,02.

La reconstruction après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés est autorisée dans la limite de la surface hors œuvre nette de plancher effective au moment du sinistre.

## **Chapitre 7**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.XB**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone qui recouvre un territoire de la commune de Croissy-Beaubourg participant lui-même d'un ensemble géographique à cheval entre les communes de Croissy-Beaubourg et de Collégien qui a fait l'objet d'une urbanisation sous forme de zone d'activités dans le cadre d'un lotissement –« les Portes de la Forêt » - recevant des activités industrielles, commerciales et de distribution. Cette occupation du sol doit être maintenue.

#### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L. 441.2 du code de l'urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 430.1 d, L.430.5-2° alinéa et R.123.18-6° alinéa du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ◆ Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme.

## ***SECTION 1***

### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

---

#### **ARTICLE U. XB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

A l'exception des clôtures sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UXB 2

#### **ARTICLE U.XB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont autorisées :**

- Les constructions si elles sont destinées à recevoir des activités commerciales, de distribution ou de services, entrepôts, ateliers de production, laboratoires, bureaux ou des activités industrielles ne sont autorisées que si elles ne sont pas soumises à autorisation ou ont un avis favorable des services compétents pour celles soumises à autorisation
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants régulièrement édifiés dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et utilisations, sont autorisées.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 422.1 à 13 du code de l'urbanisme s'ils concernent des affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. .

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U.XB 3 - ACCES ET VOIRIE**

1 - Pour être constructible un terrain doit présenter une façade sur une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Les accès directs de tout bâtiment ou de toute autre installation industrielle sur la R.N.371 ne sont pas autorisés.

L'accès au terrain doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise.

Les voies de desserte sont soumises aux dispositions générales décrites ci-dessus. Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **ARTICLE U.XB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2- Assainissement**

###### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire.

Pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### **ARTICLE U.XB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE U. XB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes :

En bordure de voie publique les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 5 m au minimum.

### **ARTICLE U. XB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- soit en recul par rapport aux limites séparatives, la marge de reculement des constructions par rapport aux limites séparatives sera égale à la hauteur de façade avec un minimum de 6 mètres.
- dans tous les cas les vues directes des pièces principales de travail entre deux bâtiments situés de part et d'autre d'une limite séparative ne pourront être inférieures à 12,50 mètres.

## **ARTICLE U . XB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE U .XB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 70% de la superficie de la propriété.

## **ARTICLE U. XB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions nouvelles et surélévations ne doivent pas excéder une hauteur plafond de 12,50 mètres.

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, les enseignes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE U. XB. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique devront présenter une unité d'aspect, les matériaux de remplissage tels que parpaings ou briques creuses ne devront pas être apparents. Les halles de production devront être de teinte mate. Les couvertures en tôle ondulée ou en fibro-ciment sont interdites sur les toitures à pente.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la

ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Sauf pour répondre à une réglementation particulière leur hauteur ne pourra excéder 3 mètres.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure de voies.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires, seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

### **Publicité et enseignes**

Rappel :

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001.

## **ARTICLE U .XB 12 – STATIONNEMENT**

### **1. Principes**

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

### **2. Nombre d'emplacements**

#### Constructions à usage de bureaux ou d'atelier

Il sera créé au minimum deux places pour 100m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette

#### Constructions à usage de services

Il sera créé au minimum deux places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement et une place par chambre d'hôtel.

#### Constructions à usage d'entrepôts

Il sera créé au minimum 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

#### Etablissements commerciaux

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

#### **Dispositions diverses**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE U. XB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie qui y est affectée.

### ***SECTION 3***

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U. XB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,70.

## **Chapitre 8**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.X- P.E.**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de territoires urbanisés qui recouvrent la quasi-totalité sur le territoire communal d'une zone d'activité qui s'étend sur les communes de Croissy Beaubourg, d'Emerainville, de Lognes, de Noisiel et de Pontault-Combault.

Cette urbanisation a été réalisée sous forme d'une ZAC créée le 15 octobre 1975 dont le PAZ a été approuvé le 23 janvier 1977, modifié le 29 juin 1977 puis le 29 juillet 1983 (cette dernière modification ayant été partiellement abrogée par arrêtés préfectoral du 1<sup>er</sup> juin et du 15 septembre 1993). Enfin ce PAZ a été dernièrement à nouveau modifié le 30 mars 2001 avec en particulier en ce qui concerne la Commune de Croissy Beaubourg les objectifs suivants :

- Modifications de quelques règles générales afin d'homogénéiser le règlement de la ZAC sans compromettre la qualité urbanistique, architecturale et paysagère du site
- Diversification de la vocation de la ZAC, initialement consacrée aux activités industrielles, afin de faciliter l'implantation ou la transformation des entreprises vers des activités plus tertiaires.

Ces objectifs étant repris en compte par le Plan d'Urbanisme Local, le présent règlement reprend celui du R.A.Z du 30 mars 2001 en l'adaptant à la forme d'un P.L.U.

Elle comporte deux secteurs U.X- P.Ea et U.X- P.Ec qui comporte lui-même un sous secteur UX- P.E c1.

- Les secteurs U.X- P.E a et c accueillent plus particulièrement des activités industrielles de quelque type que ce soit, à l'exception des activités de stockage et de traitement des matériaux de construction et de voirie.

- Le sous secteur U.X- P.E c1 devra assurer la transition entre le Village de Croissy et le Secteur U.X- P.E c

### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L .441.2 du Code de l'Urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R 441.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- ◆ Les coupes ou abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- ◆ La zone est partiellement située dans les zones de bruit (zones de bruit A, B, C) du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Lognes-Emerainville joint en annexe.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U.X- P.E 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières et qui figurent à l'article UX- P.E 2

#### **ARTICLE U.X- P.E 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A : A condition qu'elles soient inscrites dans les emprises constructibles définies au plan N°1 dans le secteur U.X-PE a, U.X-PE c et le sous secteur U.X- P.E c1 sont autorisées :

- les activités industrielles,
- les installations classées par la loi n° 76-663 sur les installations classées pour la protection de l'environnement du 19 juillet 1976, la loi du 13 juillet 1992 et la directive n° 88/610/CEE du 24 novembre 1998, ne sont autorisées que sous réserve d'obtention des autorisations ou déclarations nécessaires et si ces installations ne sont pas classées SEVESO
- les activités commerciales, de distribution, d'entreposage et de services
- les bureaux
- les commerces et services (hôtels, restaurants, etc.)
- les équipements publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure
- les locaux et ouvrages techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et à l'activité de la zone d'activité.
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone d'activité.
- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et équipements publics ou privés.

- l'édification des clôtures, sauf celles pour les chantiers, sous réserve d'obtention d'une déclaration de travaux. Article L 441.1 à L 441.3 et R.441.1 à 441.11.
- les installations de chantiers nécessaires à la réalisation de la zone si elles sont provisoires.
- les mâts-antennes de téléphonie mobile et autres nouvelles technologies de communication sont admises dans le secteur à condition qu'ils soient à plus de 300 m des zones d'habitation. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure est souhaitable.

**B : A condition qu'elles soient inscrites dans les espaces publics à conserver, à modifier, ou à créer, visés à l'article L123-3 du code de l'urbanisme (reportés aux documents graphiques D.G .1 et D.G .4) sont autorisés :**

- la construction d'ouvrages liés à l'intérêt général ou à un service public si le caractère paysager de ces espaces n'est pas remis en cause.
- les mâts-antennes de téléphonie mobile et autres nouvelles technologies de communication à condition qu'ils soient à plus de 300 m des zones d'habitation et qu'ils ne soient pas implantés dans un espace boisé classé. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure est souhaitable.

**C : A condition qu'elles soient inscrites dans les espaces publics réservés à l'infrastructure routière (reportés au document graphique N°1)**

- les équipements, s'ils sont liés au fonctionnement des voies sont autorisés, notamment le stationnement, espaces d'accompagnement, mobilier urbain, etc.
- les mâts-antennes de téléphonie mobile et autres nouvelles technologies de communication à condition qu'ils soient à plus de 300 m des zones d'habitation et qu'ils ne soient pas implantés dans un espace boisé classé. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure est souhaitable.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U.X- P.E - 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **Secteur U.X- P.E - a**

###### **Accès**

Les accès directs de tout lot cessible sur les voies publiques riveraines sont autorisés sous réserve qu'ils soient aménagés de telle sorte que soit assurée la sécurité et le bon fonctionnement de la circulation. Les accès auront une largeur minimum de 6 m.

###### **Voirie**

Sur les voies principales figurées au Document graphique n° 1 pourront être branchées des accès aux lots riverains sauf pour les voies principales grevées de servitudes (voir la liste des servitudes publiques en annexe au PLU. n° **D.G.A 1**).

Les voies en impasse sont tolérées. Elles devront être aménagées pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'y avoir libre accès et d'effectuer leurs manœuvres.

##### **Secteur U.X- P.E -c**

###### **Accès**

Les accès directs de tout lot cessible sur les voies publiques riveraines sont autorisées sous condition qu'ils soient aménagés de telle sorte que soit assurée la sécurité et le bon fonctionnement de la circulation. Les accès auront une largeur minimum de 6 m.

###### **Voeries**

Sur les voies principales figurées au document graphique n°1 pourront être branchés des accès aux lots riverains, sauf pour les voies principales grevées de servitudes (voir la liste des servitudes publiques,annexe n ° **D.G.A 1**).

## **ARTICLE U.X- P.E - 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### Rappel

La législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976) est applicable. Les installations devront être conformes à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### Eaux usées

Le système d'assainissement de la zone est de type séparatif. Les liquides, autres que les eaux de ruissellement, seront rejetés dans le collecteur des eaux usées.

Les eaux résiduelles industrielles seront traitées avant rejet au collecteur public, dans le cas où l'effluent par sa nature et sa composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, température, liquidité, matière en suspension, inflammabilité, etc.) constituerait une entrave ou un danger au bon fonctionnement des installations publiques et à l'hygiène.

Les stockages de liquide dangereux ou insalubre comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels. Tout déversement en puisard, fossés drainants, etc. est strictement interdit.

#### Eaux pluviales

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matières ou déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc. en provenance des aires de manœuvre, de stockage, de lavage ou de stationnement.

Tout déversement en puisard, fossés drainants, etc. est strictement interdit.

Seules, les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures, pourront être absorbées sur place.

#### Résidus industriels

Le mode de traitement ou d'élimination des résidus industriels sera précisé au permis de construire. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre provisoire et dans des bennes à déchets industriels.

Les bennes à résidus industriels seront cachées à la vue par un aménagement approprié qui figurera au dossier de permis de construire.

### Ordures ménagères

Les aires de ramassage et de stockage des ordures ménagères seront cachées à la vue par un aménagement approprié. Les spécifications fixées par le règlement sanitaire départemental, par les arrêtés communaux ou intercommunaux seront respectées.

### **ARTICLE U.X- P.E.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE U.X- P.E -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux voies.

Les marges de reculement des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont figurées au document graphique n° 1

Les marges de reculement pourront être utilisées pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les marges de reculement ne pourront recevoir que :

- les logements de gardien et les postes de garde,
- les postes publics ou privés de transformation, de coupure et de détente gaz,
- les aires de ramassage des déchets,
- les murets et jardinières supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.

Sous conditions que ces édifices soient traités en harmonie avec la clôture, les bâtiments et le paysagement.

### **ARTICLE U.X- P.E - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1) Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de la zone et des secteurs sont figurées au document graphique n° 1
- 2) Par rapport aux limites séparatives entre lots, les constructions devront observer une marge de reculement égale ou supérieure à 6 m.
- 3) En cas de construction issue d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessus pourront être mesurées de façades à façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives entre lots.

### **ARTICLE U.X- P.E 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprise tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc., exclus) soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Dans le cas de façades ou de parties de façades aveugles, la distance entre façades en regard sera égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 m.

### **ARTICLE U.X- P.E - 9 - EMPRISE AU SOL**

Rappel

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors- œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé pour les secteurs U.XPE a et U.XPE c, est de 0,5.

Il n'est pas fixé de règle pour les commerces et hébergement hôteliers ainsi que pour les équipements publics ou privés de superstructure.

### **ARTICLE U. X- P.E - 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Rappel

Les constructions respecteront les servitudes aéronautiques de l'aérodrome de Lognes-Emerainville figurées au document graphique "Plan des servitudes "

Pour le secteur **U.X- P.E** a et **U.X- P.E** -c : La hauteur du point le plus haut des constructions pour le secteur ne pourra dépasser : 20 m.

Pour le sous- secteur **U.X- P.E** –c1 La hauteur du point le plus haut des constructions pour le secteur ne pourra dépasser : 15m

### **ARTICLE U. X- P.E. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions sera soigné et tiendra compte d'une part, de leur intégration dans le parc d'activités et, d'autre part, de son environnement.

Les bâtiments situés, soit en bordure de voie, soit en bordure d'espaces boisés, devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration ainsi que dans l'aménagement des espaces extérieurs.

Les façades des extensions seront construites dans les mêmes matériaux que ceux utilisés en première tranche.

#### Principe de conception

La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs.

La nature et les coloris des matériaux seront indiqués sur la notice descriptive et les plans du dossier de permis de construire, il est recommandé de respecter le Schéma Directeur de coloration de la zone U.X- P.E joint en annexe au présent règlement.

Les halles de production seront de teinte mate. Elles seront de forme simple.

#### **Toitures**

Les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et devront donc être dissimulées par un acrotère horizontal.

Seulement dans le cas d'une architecture modulaire par l'application d'un système répétitif, les toitures en pente pourront être visibles. L'aspect des constructions et le choix des matériaux feront alors l'objet d'une recherche particulière. Le nombre des modules par corps de bâtiment sera au moins égal à 3.

Couverture des constructions.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibro-ciment est interdite lorsque ces matériaux sont apparents.

#### **Parements extérieurs**

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

#### **Publicité, sigle ou raison sociale**

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise devra être conforme aux règlements de publicité en vigueur sur les communes concernées et en particulier à l'arrêté préfectoral n° 01 DAI 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001 portant réglementation de la publicité sur le territoire, en particulier, de la Commune de Croissy- Beaubourg.

#### **Clôtures**

Les clôtures si elles existent seront à maille rectangulaire, verticale, et masquées de haies vives. Dans les opérations découpables par lots, une seule clôture sera autorisée. Leur hauteur sera de 1,20 m.

Pour des motifs de sécurité, la hauteur des clôtures pourra atteindre 2 m. Elles seront dans les deux cas, doublées d'une haie vive.

Elles pourront en limite du domaine public, pour éviter les intrusions, être constituées d'un muret de 0,40 m maximum surmonté d'un grillage à maille rectangulaire ou tout autre dispositif évitant les intrusions dans le domaine privé. Une unité d'aspect sera demandée pour l'ensemble de la zone.

### **Dispositions diverses**

Les dépôts et stockages des résidus industriels ainsi que les aires de ramassage de déchets seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public (Cf. Article U.X- P.E 13).

## **ARTICLES U. X- P.E 12 – STATIONNEMENT**

### **1 - Principe**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est strictement interdit sur la voirie de desserte publique.

Dans le cas de parking au sol, ceux-ci devront être paysagés et distants de 1,50 m de toute limite séparative, sauf dans le cas où ces parkings font partie d'une opération groupée ayant fait l'objet d'une composition d'ensemble.

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires au stationnement, manœuvre et opération de manutention.

### **2 - Besoins en stationnement**

Activités industrielles, commerciales, de distribution, de services et d'entreposage :

Soit	2 places pour 5 emplois
Soit	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de bureaux (SHON)
	1 place pour 50 m <sup>2</sup> d'atelier (SHON)
	1 place pour 100 m <sup>2</sup> d'entrepôt, distribution (SHON).

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

Pour les activités recevant du public, il sera demandé au minimum :

#### **Commerces, services**

- 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Activités d'hébergement et de restauration**

- Hôtel seul ou Hôtel restaurant : 1 place par chambre jusqu'à 50 chambres, 0,5 place au delà.
- Restaurant seul : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

### **Construction et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

- 1 place pour 75 m<sup>2</sup> (SHON).

### **3 - Localisation du stationnement**

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

#### **1) Véhicules utilitaires**

Ces parkings ne pourront être implantés dans les marges de reculement situées en bordure des voies. Ils seront localisés soit latéralement, soit à l'arrière des bâtiments.

#### **2) Véhicules des visiteurs et du personnel**

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans les marges de reculement paysagées (Cf. Article 6).

### **4 - Extension**

L'extension des aires de stationnement est soumise aux règles définies à l'article II.12.1, II.12.2, II.12.3.

L'extension des aires de stationnement ne pourra se faire aux dépens de la surface paysagée minimale (Cf. Article II.13) : la construction de parkings souterrains sera alors obligatoire.

### **ARTICLE U. X- P.E 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique N° 1 sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les parcelles privatives les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation ni aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage devront être plantées et engazonnées.

L'espace effectivement planté et engazonné devra couvrir l'ensemble des espaces non utilisés pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement de l'entreprise et représentera au minimum 20 % de la surface du lot.

Il sera prévu au minimum un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

De plus, les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les deux places ou tous les 50 m<sup>2</sup>.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement extérieur. Le stockage se fera soit dans des annexes, couvertes ou non, intégré au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons plantés.

Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan masse figurant au permis de construire.

Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits sauf à titre provisoire et dans les bennes à déchets industriels, soustraits à la vue par un aménagement approprié figurant au dossier de permis de construire

### ***SECTION 3***

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U. X- P.E - 14 - . RECEPTIVITE GLOBALE**

La réceptivité globale du secteur U.XPE –A en surface de plancher hors œuvre nette (SHON) ne pourra dépasser 646.000 m<sup>2</sup>.

La réceptivité globale du secteur U. XPE-C en surface de plancher hors œuvre nette (SHON) ne pourra dépasser 577 .700 m<sup>2</sup>.

## **Chapitre 9**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.Z**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone constituant l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'aéroport de LOGNES-EMERAINVILLE et il convient de confirmer cette vocation.

Elle comporte un secteur U.Za dans lequel le P.L.U. incite à la construction d'activités tertiaires liées à l'activité aéronautique.

#### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 et suivant du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est rendu public.
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U-Z1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UZ.2, et notamment : les lotissements, les logements non liés à l'activité de l'aérodrome, les installations soumises à autorisation ou à déclaration qui ne respecteraient pas les conditions fixées à l'art. UZ.2, les terrains de camping, de caravanes, d'auto-caravanes et les habitations légères de loisirs.

#### **ARTICLE U-Z 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont admis :**

Les locaux et ouvrages techniques s'ils sont utiles ou nécessaires à l'exploitation de l'aérodrome y compris les halls de stationnements des aéronefs.

##### **Dans le secteur U-Za :**

Les constructions, installations, occupations ou utilisations du sol ayant un caractère tertiaire, d'hôtellerie, de services ou culturel, si elles sont liées à l'activité aéronautique.

Les constructions à usage d'habitation si, elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente, sont nécessaires pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l'aérodrome.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U-Z 3 - ACCES ET VOIRIE**

La desserte des constructions et installations diverses devra s'effectuer sur l'emprise de l'aérodrome.

Les voies en impasse sont tolérées. Elles devront être aménagées pour permettre aux véhicules de secours et de service public d'y avoir libre accès et d'effectuer leurs manœuvres.

#### **ARTICLE U-Z 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement**

###### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles seront traitées avant rejet au collecteur public, dans le cas où l'effluent par sa nature et sa composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, température, liquidité, matières en suspension, inflammabilité, etc.) constituerait une entrave ou un danger au bon fonctionnement des installations publiques et à l'hygiène.

Les stockages de liquides dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

Tout déversement en puisards, fossés drainants, etc. est strictement interdit.

###### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matières ou déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc. en provenance des aires de manœuvre, de stockage, de lavage ou de stationnement.

Tout déversement en puisard, fossés drainants, etc. est strictement interdit.

Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés pourront être absorbées sur place.

### **3 - Dispositions diverses :**

. Résidus industriels : Le mode de traitement ou d'élimination des résidus industriels sera précisé au permis de construire. Les bennes à résidus industriels seront cachées à la vue depuis l'extérieur de la plateforme par un aménagement approprié.

. Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

#### **ARTICLE U-Z.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE U-Z 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions de quelque nature que ce soit devront respecter une marge de reculement égale :

- à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles
- à 15 mètres de l'axe des voies privées actuelles.

Cette marge de reculement devra être traitée selon les dispositions des articles U-Z 11 et U-Z 13.

Les ouvrages et installations nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement de vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis au présent article.

#### **ARTICLE U-Z 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 10 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

## **ARTICLE U-Z 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Zone U-Z :**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Dans le secteur U-Za :**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 2,50 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

## **ARTICLE U-Z 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE U-Z 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### 1) - Rappel :

Les constructions respecteront les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Lognes-Emerainville.

2) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

3) La hauteur des constructions ne pourra dépasser 13 m.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques spécifiques indispensables aux activités aéroportuaires.

## **ARTICLE U-Z 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **Principe de conception**

La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs.

La nature et le coloris des matériaux seront indiqués sur la notice descriptive et les plans du dossier de permis de construire.

Les constructions seront de formes simples.

Les façades des extensions seront construites dans des matériaux similaires à ceux utilisés en première tranche pour présenter un aspect compatible avec l'existant.

### **Couverture des constructions**

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment est interdite lorsque ces matériaux sont apparents.

Les toitures à faible pente ne devront pas être visibles de l'extérieur ; elles seront dissimulées par un acrotère horizontal.

### **Parements extérieurs**

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

### **Publicité sigle ou raison sociale**

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain ou les clôtures est interdite.

Aucune enseigne ne pourra être accrochée au-dessus de la toiture des bâtiments.

Lorsque la raison sociale sera insérée sur la façade du bâtiment, elle devra être située dans une bande de 1 m de hauteur environ dont la limite supérieure sera à plus de 0,80 m des rives latérales et la limite inférieure à plus de 3,50 m du sol.

Rappel :

En tout état de cause les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001.

Toute publicité ou enseigne doit respecter dans la hauteur le plan des servitudes aéronautiques de dégagement.

## Clôtures

Si elles sont nécessaires, elles seront alors de mailles rectangulaires verticales et masquées de haies vives. Dans les opérations découpables par lots, un seul type clôture sera autorisée. Leur hauteur sera de 1,20 m. En cas de nécessité et pour des motifs de sécurité, la hauteur des clôtures pourra atteindre 2 m. En cas d'obligations réglementaires liées au statut d'aérodrome la hauteur maximum sera celle du règlement de sécurité.

## Dispositions diverses

. Les dépôts et stockages des résidus industriels ainsi que les aires de ramassage de déchets seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

. Les édifices et ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure, tels que transformateurs, sous-stations, etc..., devront faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration à l'environnement bâti et paysager.

## Rappel : Publicité et enseignes

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001

## **ARTICLE U-Z 12 – STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations est strictement interdit sur la voie publique.

Dans le cas de parking au sol celui-ci devra être paysager et distant de 1,50 m de toute limite séparative.

### 2 - Besoins en stationnement

Soit	1 place pour	33 m2 de bureaux (SHON)
	1 place pour	50 m2 d'atelier (SHON)
	1 place pour	200 m2 d'entrepôt, distribution (SHON)
	5 places pour	100 m2 de SHON de commerces et services

Cette prescription ne prend pas en compte les places de stationnement nécessaires aux véhicules des visiteurs dont le nombre sera estimé en fonction de la nature des activités et du public accueilli.

### 3 - Localisation des stationnements

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans les marges de reculements paysagers, mais au-delà des dix mètres de recul minimum mentionnés à l'article U-Z 6.

#### 4 - Extension

L'extension des aires de stationnement est soumise aux règles définies à l'article U-Z 12 alinéas 1, 2 et 3.

L'extension des aires de stationnement ne pourra se faire aux dépens de la surface paysagée minimale (cf. article 13); la construction de parkings souterrains sera alors obligatoire.

### **ARTICLE U-Z 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### Obligation de planter

- Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation ni aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage devront être plantées et engazonnées. Cependant toutes les plantations devront être conformes aux prescriptions liées au risque aviaire et respecter le plan des servitudes aéronautiques de dégagement.

- L'espace effectivement planté et engazonné devra couvrir l'ensemble des espaces non utilisés pour les constructions ou les installations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et représentera au minimum 20 % de la surface allouée au pétitionnaire.

- Les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre toutes les 2 places ou tous les 50 m<sup>2</sup>.

- La marge de reculement prévue à l'article UZ 6 sera paysagée. Aucune construction, aire de stationnement et aire de manœuvre pour véhicule automobile n'y est autorisée.

- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement extérieur. Le stockage se fera soit dans des annexes, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons plantés.

- Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit.

- Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits sauf à titre provisoire et dans les bennes à déchets industriels. Ils seront soustraits à la vue par un aménagement approprié.

### **SECTION 3**

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE U-Z 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Le C.O.S. est fixé à 0,50.*

### **TITRE III**

#### **-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU...)**

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone **AU-ZL**

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone **IAU**

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone **II.AU**

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone **AU.X**

## **Chapitre 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-ZL**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée que le Schéma Directeur Local (valant S.C.O.T.) prévoit comme pôle d'activités intégré dans l'espace urbanisable défini par le Schéma Directeur d'Ile de France et destiné notamment à renforcer l'équilibre population/emploi sur le secteur II (et également sur le secteur III, cette zone se prolongeant sur la commune voisine de Collégien). Cet aménagement se fera sous la forme de zone d'aménagement concerté.

Située dans un périmètre d'urbanisation d'une agglomération nouvelle cette opération a le caractère de Projet d'intérêt général (P.I.G) (article L 5311-3 du code général des collectivités territoriales)

La partie de la Ferme de Lamirault localisée à Croissy-Beaubourg et dans cette zone apparaît sur le document graphique comme un immeuble où le paragraphe h) de l'article R.123-11 est applicable. Le développement envisagé se fera dans le respect des contraintes dues au titre de l'inscription de la ferme à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le parti spatial retenu dans le PADD et le rapport de présentation vise à protéger et à mettre en valeur l'Allée de Lamirault, dite des Poiriers qui dessert la ferme de Lamirault. De même une marge de recul préservera un territoire naturel, aux abords de la ferme et mettant en valeur les abords de celle-ci. Le secteur AU-ZL/a est créé pour s'assurer du caractère naturel de ces territoires.

A l'Ouest, un boisement dit des « Prés des Loriots » devra être conservé : il correspond au secteur AUZL/b.

Etant donné que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone son ouverture à l'urbanisation est conformément au 3° alinéa de l'article R 123-6 subordonnée à une modification ou à une révision de ce plan local d'urbanisme.

Cette zone aura alors pour vocation principale d'accueillir des activités économiques diversifiées, des équipements d'infrastructures et de superstructures liées au fonctionnement de l'opération.

### **Rappels**

- ◆ Tout projet entrant dans le cadre des dispositions de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques devra recueillir le visa préalable de l'Architecte des Bâtiments de France,
- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme),
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone (article L.430.2 du Code de l'Urbanisme).

## ***SECTION 1***

### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE AU-ZL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article AU-ZL2.

#### **ARTICLE AU-ZL .2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La reconstruction des constructions légalement édifiées telles qu'existantes à la date d'approbation du P.L.U si un sinistre les a affectées ou détruites.

L'extension des constructions existantes dans le secteur AU-ZL, à la condition que l'extension ne dépasse pas 20% de la SHON de la construction et qu'elles aient été légalement édifiées.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE AU-ZL : 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ARTICLE AU-ZL : 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ARTICLE AU-ZL .5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour ces trois articles il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE AU-ZL . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

L'éventuelle reconstruction d'un bâtiment existant légalement édifié qui aurait été sinistré se fera sur la même implantation que le bâtiment sinistré donc la même implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE AU-ZL . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'éventuelle reconstruction d'un bâtiment existant légalement édifié qui aurait été sinistré se fera sur la même implantation que le bâtiment sinistré donc la même implantation par rapport aux limites séparatives que le bâtiment sinistré.

#### **ARTICLE AU-ZL . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **ARTICLE AU-ZL . 9 - EMPRISE AU SOL**

#### **ARTICLE AU-ZL . 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE AU-ZL . 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **ARTICLE AU-ZL 12 – STATIONNEMENT**

Pour ces cinq articles, il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE AU-ZL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

En cas de ZAC, dans le secteur AU-ZL/a, l'Allée de Lamirault dite des Poiriers bordée de poiriers remarquables sera maintenue, restaurée, et intégrée dans un espace paysagé majeur. Dans le secteur AU-ZL/b, les plantations existantes seront conservées et entretenues en tant qu'espaces paysagers et humides.

### ***SECTION 3***

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE AU-ZL -14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## Chapitre 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I.AU

#### *CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE*

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée occupant des territoires situés en continuité des villages de Beaubourg (nord est) ou de Croissy (sud / sud ouest) et dont l'urbanisation sous forme principalement de logements doit permettre de stabiliser la démographie de la commune, d'amorcer la diversification de son parc logements actuellement trop homogène, et de développer la mixité sociale et intergénérationnelle.

Conformément à la structuration du bâti existant et notamment à l'existence de 2 centralités, la zone 1AU comporte divers secteurs délimités selon leur localisation et selon les modalités particulières d'urbanisation qui y sont souhaitables et recherchées.

En application au 2ème alinéa de l'article R-123-6 les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

Elle comporte 4 secteurs :

- **I.AUa** : où sont autorisées des constructions à usage d'habitation et les équipements publics.
  
- **I.AUd** où sont autorisées les constructions à usage d'habitation.
  
- **I.AUe** où sont autorisés les constructions à usage d'habitation, et /ou des services d'intérêt collectifs tels que formation, équipements socioculturels privés ou publics, équipements sportifs, de loisir, restauration.
  
- **I.AUm** où sont autorisées les constructions à usage d'habitation dans le but de favoriser la mixité sociale. *Cette zone est concernée par un secteur de mixité sociale défini conformément à l'article L.123.1.15° du Code de l'Urbanisme.*

#### **Pour l'ensemble de ces zones :**

L'attention des constructeurs est attirée sur la nature des sols, où la présence d'argiles rétractables risque de provoquer des phénomènes de retrait, de gonflement des terrains, et rend particulièrement nécessaire la réalisation d'études des sols préalables à la construction pour en déterminer les principes constructifs.

#### Rappels

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L .441.2 du Code de l'Urbanisme)

- ◆ Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE I.AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières et qui figurent à l'article I.AU. 2

### **ARTICLE I.AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont autorisés**

Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées lorsqu'elles sont localisées dans la zone de bruit C, que si elles répondent aux prescriptions de la circulaire du 18 janvier 1988 et qu'elles sont conformes au L 147-5 du code de l'Urbanisme, relatif à l'urbanisme au voisinage des aérodromes et aux normes d'isolation acoustique figurant en annexe de cette circulaire.

Dans le secteur I.AUe ne sont admises les constructions nouvelles qui ne seraient pas implantées dans les emprises constructibles définies au document graphiques 2 qu' à la condition particulière qu'elles soient destinées à recevoir des activités de services d'intérêt collectif telles que formation, équipements socioculturels privés ou publics, équipements sportifs, de loisir, de restauration, à l'exclusion de l'habitation, de l'hébergement hôtelier, de l'activité artisanale ou industrielle, de l'exploitation agricole ou forestière, de l'entrepôt .

#### **Sont autorisés sous la condition particulière que les constructions soient implantées dans les emprises constructibles définies au document graphique n°2 :**

- Les ensembles de constructions groupées et lotissements à usage principal d'habitation, exceptés les secteurs soumis à la courbe C du PEB.

En outre à l'intérieur de ces opérations sont autorisés :

- les constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

- les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de services d'intérêt collectif, lorsqu'elles sont intégrées à de l'habitat, ont leur SHON assimilée à celle d'habitation ; elles ne doivent pas cependant dépasser 20% de la SHON de l'habitation prévue.

- les constructions à usage de piscine couverte dans une construction nouvelle d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 mètres carré sont autorisées si elles sont implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété et font l'objet d'une déclaration. Dans le cas d'une construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute elle est soumise à permis de construire si la construction présente un caractère permanent. Elles doivent être implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété.

- les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

*Dans le secteur IAUm uniquement, en cas de réalisation d'un programme de logements, celui-ci devra comporter un maximum de 20% de logements de type 3 ou plus.*

### **ARTICLE I.AU. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets ménagers.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Elles devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres de chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des voies ou portions de voies à sens unique pourront être aménagées à condition qu'elles ne se terminent pas en impasse : dans ce cas leur largeur d'emprise sera au moins égale à 4,5 mètres et devront comporter de plus au moins un stationnement latéral.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE I.AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le branchement à un réseau collectif d'eau pluviale de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Toute évacuation dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

### **3. Desserte téléphonique, électrique et de télédistribution.**

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et de télédistribution intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

### **ARTICLE I.AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE I.AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les secteurs I.AUa :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou futures.

Pour le secteur I.AUd et I.AUm :

Les constructions seront implantées avec une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies existantes ou futures.

#### I.AU.e

Dans le cas où il ferait l'objet d'une urbanisation sous forme autre que de l'habitation les constructions seront implantées avec une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies existantes ou futures.

Dans le cas où il ferait l'objet d'une urbanisation sous forme d'habitation les constructions seront implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques

## **ARTICLE I.AU. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ACTUELLES OU PREVUES DANS LE PROJET**

### **Limites séparatives des zones**

#### **Secteurs I.AUa, I.AUd et I.AUm:**

Les constructions d'habitations principales et leurs annexes seront implantées sur les emprises autorisées en préservant les marges de recul figurant sur le document graphique n°2.

#### **Secteur I.AU.e**

##### **Dans le cas de constructions d'habitation**

Les constructions d'habitations principales et leurs annexes seront implantées sur les emprises autorisées figurant sur le document graphique n°2.

##### **Dans le cas où il fait l'objet d'une urbanisation sous forme d'activité d'hébergement et/ou de formation :**

Les constructions seront implantées en préservant une marge de recul par rapport aux limites de la zone au moins égale à 8 m cette marge est ramenée à 4 m en ce qui concerne la limite séparant ce secteur de la zone UG.

### **Limites séparatives futures internes**

#### **Secteurs I.AU.a , I.AU.e (hors le cas où il fait l'objet d'une urbanisation sous forme autre que de l'habitation )**

Dans ces secteurs les constructions si elles ne sont pas accolées devront être implantées en recul par rapport aux limites séparatives prévues dans la division, la marge de reculement des constructions par rapport aux limites séparatives sera égale ou supérieure à 2,5 m en cas de mur aveugle, à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4 m dans le cas de baies assurant l'éclairage principal de pièces d'habitation.

#### **Secteur I.AU.m**

Dans ces secteurs les constructions si elles ne sont pas accolées devront être implantées en recul par rapport aux limites séparatives prévues dans la division, la marge de reculement des constructions par rapport aux limites séparatives sera égale ou supérieure à 2,5 m en cas de mur aveugle, à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4 m dans le cas de baies.

**Secteur I AU d :**

Les constructions seront implantées en préservant une marge de recul par rapport aux limites séparatives internes prévues au moins égale à 4 m.

**ARTICLE I.AU. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Secteurs I.AU.a, I.AU.d, I.AU.e (hors le cas où il fait l'objet d'une urbanisation sous forme d'activité d'hébergement et/ou de formation)

La construction de plusieurs bâtiments non contigus est admise à condition que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 m, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, et de 2,50 m dans le cas contraire et qu'elles soient implantées pour les secteurs I.AU a, I.AU e (s'il s'agit d'une opération de logements).

Secteur I.AU.e : Dans le cas où il fait l'objet d'une urbanisation sous forme d'activité d'hébergement et/ou de formation la construction de plusieurs bâtiments non contigus est admise à condition que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 m.

Secteur I.AU.m : La construction de plusieurs bâtiments non contigus est admise à condition que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 m, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies.

**ARTICLE I.AU. 9 - EMPRISE AU SOL**

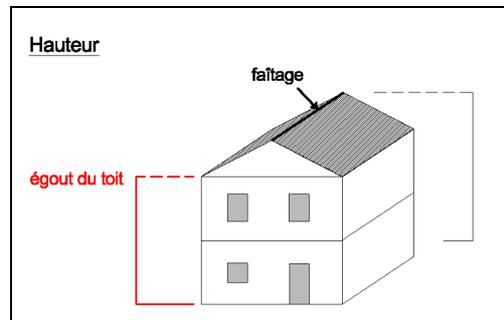
L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder :

- dans le secteur I.AU a : 25 %
- dans le secteur I.AU d : 25%
- dans le secteur I.AU e :
  - Dans le cas de logements : 25%
  - Autre cas : 30%
- dans le secteur I.AU m : 15%.

**ARTICLE I.AU. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur à l'égout est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus bas de l'ouvrage quasi horizontal qui recueille les eaux de la toiture, gouttière, chéneau, etc. pour les transférer vers la colonne d'évacuation verticalement.



	Hauteur totale maximale	Hauteur à l'égout maximale
Secteur I AU a	9m	6m
Secteur I AU d	9m	6m
Secteur I AU e :		
Cas de logement	9m	6m
Autre cas autorisé	10m	6m
Secteur I AU m :	9m	6m

Dans le cas de toitures dites « à la Mansard », c'est le point bas du brisis qui sera considéré comme égout. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas dépasser 3.

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE I.AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site, paysage et constructions avoisinants et à ce titre l'usage de menuiserie bois est fortement recommandé et impérativement dans le cas de volets dits « à la Française ».

### **Toitures**

#### Pour tous les secteurs

Les combles et toitures sont obligatoires et devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, les croupes pourront être admises et les pentes de toiture seront comprises entre 35 et 45°.

Les combles et toitures sont obligatoires sur 80% de l'emprise de la construction.

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord de pignon.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture.

Les toitures à pentes seront recouvertes d'ardoise naturelle ou de tuiles de terre cuite ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, leur nombre sera de 22 à 80 tuiles au m<sup>2</sup> minimum, pour les opérations groupées et de 36 à 80 dans les lotissements Le brun uni est proscrit. Dans le secteur I AUd, la couverture en chaume est autorisée et la pente de toiture pourrait excéder les 45° si ce type de couverture en chaume le nécessitait.

Les lucarnes quand elles existent peuvent être soit engagées dans le mur soit disposées sur le versant du toit. Elles ne doivent comporter aucun débord, ni aucun chevron apparent, leurs toitures doivent être de même inclinaison que celles des combles. Elles seront soit à un, deux ou trois versants, mais devront être de même type s'il existe plusieurs lucarnes sur le même pan de toit.

Ces règles pourront ne pas être appliquées en cas d'architecture bioclimatique utilisant l'énergie solaire.

Les souches de cheminées quand elles existent peuvent être implantées soit sur le versant du toit soit en pignon.

Les mitrons préfabriqués, les conduits accolés extérieurement sont interdits.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

### **Parements extérieurs**

#### Pour tous les secteurs :

Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

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

### **Modénature**

Les dessins des façades devront être soulignés par une modénature sobre soit constituée de bandeaux ou de corniches ou de soubassement, soit dessinée par des traitements différenciés de la texture des enduits.

### **Menuiserie**

Dans tous les secteurs, les menuiseries (volets à la française) seront en bois, peint ou vernis tandis que les croisées des fenêtres pourront être en PVC blanc.

Les volets seront ou à barre, ou persiennés, ou semis persiennés. Les volets pliants sont interdits dans tous les secteurs.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, en cas de réalisation de clôtures, celles-ci devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures sera de 2 m au maximum.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent
- soit de haies vives adossées ou non à un grillage métallique plastifié
- soit d'une combinaison des deux solutions ci-dessus

Les portails et portillons seront d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.

En cas de lotissement et de constructions groupées, les clôtures seront réalisées par le lotisseur ou le constructeur et figureront au permis de lotir ou de construire.

### Couleurs et texture

Les enduits à joints creux, brut de projection, brut écrasé, les mouchetis tyroliens les enduits ribés verticalement, les enduits jetés à la truelle sont interdits.

### Dispositions diverses, coffrets

L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Sur l'ensemble de la zone, les coffrets (poste de coupure EDF notamment) devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite -.

### Publicité, sigle ou raison sociale

#### Rappel :

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise devra être conforme aux règlements de publicité en vigueur sur les communes concernées et en particulier à l'arrêté préfectoral n° 01 DAI 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001 portant réglementation de la publicité sur le territoire, en particulier, de la Commune de Croissy Beaubourg.

## **ARTICLE I.AU. 12 – STATIONNEMENT**

### **1 Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au 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 à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'y a pas de création de nouveau logement.

Le constructeur, s'il n'est pas en mesure de satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, peut toutefois :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit de l'acquisition de place dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser lui-même les obligations prévues ci-dessous ou les alternatives décrites ci-dessus le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité, satisfaisante.

Une surface moyenne de 15m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements non compris, sera prévue.

### **2. Nombre d'emplacements**

#### **Construction à usage d'habitat**

a) Secteurs I.AUa, I.AUd, I.AUe : il sera aménagé deux places de stationnement par logement individuel, dont une au moins sera couverte.

Pour chaque logement collectif de 2 pièces ou plus, il sera réalisé 1,7 places de stationnement minimum dont une au moins sur la parcelle et si possible en sous-sol.

Si le logement est un studio, le ratio minimum sera d'une place de stationnement par logement.

Pour les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

#### **Construction à usage d'habitat locatif aidé par l'Etat**

Il sera aménagé au moins une place de stationnement par logement.

b) Secteur IAUm : pour toute construction présentant une SHON inférieure à 60m<sup>2</sup>, il sera aménagé 1,5 place de stationnement (1 à destination des habitants et ½ à destination des visiteurs) ; au-delà de 60m<sup>2</sup>, il sera exigé 1,5 place supplémentaire par tranche de 100m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

On considère une surface équivalente à 1,5m<sup>2</sup> pour une place de stationnement vélo.

En secteur IAUm, il sera aménagé au moins une place de stationnement vélo couverte pour toute construction présentant une SHON inférieure à 60m<sup>2</sup>. Au-delà de 60m<sup>2</sup>, il sera exigé au moins 1 place supplémentaire couverte pour 100m<sup>2</sup> de SHON.

#### Pour le secteur IAU. e

Dans le cas de constructions destinées à des activités d'habitation temporaire et à de la formation ou l'enseignement liés au commerce, à l'artisanat, à l'industrie il sera prévu au moins 1 place de stationnement par chambre et 2 places par logements dont une au moins couverte, et 1 place pour 5m<sup>2</sup> de salles consacrées à l'enseignement et à la formation.

Ces règles ne sont pas cumulatives si le constructeur peut démontrer que ce sont les mêmes utilisateurs qui utilisent l'habitat temporaire et les locaux de formation. Dans ce cas c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

#### **Dispositions diverses**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE IAU. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues, dans la mesure où elles sont en bon état, ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Une attention particulière sera portée à la préservation et la mise en valeur des boisements existants dans le secteur IAUd et IAUm.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## **ARTICLE I.AU. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Secteur I.AU a : le COS est fixé à 0,15

Secteur I.AUd : le C.O.S. est fixé à 0,10

Secteur I.AUe :

- Dans le cas de logements : 0,10
- Dans le cas des autres destinations autorisées : 0,60

Secteur I.AUm : le C.O.S. est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs de superstructure.

## Chapitre 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II.AU

#### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui comporte trois secteurs distincts les uns des autres tant géographiquement qu'en ce qui concerne leur situation au regard des questions liées à l'urbanisme et à l'aménagement. Ils sont non construits ou peu construits.

Le secteur II.AU.a est une aire inscrite dans le bourg de Croissy. Il s'agit de parcelles de surfaces assez importantes situées dans le village de Croissy et qui sont actuellement occupées par des fonds de jardins dont l'urbanisation peut être souhaitable et des activités dont le maintien et le développement sont souhaités.

Mais elle a une utilisation et une occupation actuelle incertaine dans le temps qui peut faire en sorte qu'à l'avenir sa vocation et son caractère actuels soient modifiés sans que cette vocation future puisse être aujourd'hui arrêtée en connaissance de cause et sans que l'on puisse être certain que les équipements et les accès actuels seraient suffisants pour répondre aux éventuels besoins futurs.

Dans l'éventualité de la disparition de l'activité et de la réduction des jardins la vocation de ces surfaces aurait à être redéfinie, compte tenu de leur importance, selon les opportunités estimées de l'époque. La densification notable n'est donc pas autorisée dans le cadre du présent PLU et ne sera possible qu'après sa modification ou sa révision.

Aussi le règlement vise à ne permettre que la gestion des occupations actuelles de ces zones et l'extension modérée des occupations existantes. Une modification ou une révision du présent PLU permettrait le jour venu et en connaissance de cause d'adapter le règlement aux évolutions fortes qui pourraient être alors envisagées.

Le secteur II AU.b est une enclave dans le parc du Château de Croissy dont elle comporte quelques éléments d'annexes. Grande propriété privée close, peu construite, son avenir urbanistique peut être en rapport avec le devenir de la zone II N et nécessiter le renforcement des réseaux et voiries qui ne peuvent être fixés avec certitude aujourd'hui.

Il s'agit de parcelles enclavées dans le parc de Croissy et dont la destination à terme n'est donc pas connue : la vocation de ce secteur aura à être redéfinie selon les opportunités estimées à l'époque. L'urbanisation de ces zones en dehors de l'aménagement léger des occupations existantes sans changement de destination n'est donc pas autorisée dans le cadre du présent PLU et ne sera possible qu'après sa modification ou sa révision.

Ce secteur est dans la zone de bruit C de l'aérodrome de Lognes-Emerainville.

En application du S.D.I.F et du Schéma Directeur du Val Maubuée, toute construction est interdite dans la bande de protection de 50m de la Forêt de Ferrières figurant sous le terme de « lisière » dans les documents graphiques.

Le secteur II. AU. c comporte des terrains de part et d'autre de la rue Jean Moulin qui à l'ouest sont inclus dans la ZAC de Paris-Est, et à l'est sont des propriétés de la commune. L'objectif est de constituer là une «entrée de Ville » présentant une harmonie architecturale compte tenu de sa situation et de sa proximité de l'Etang de Croissy.

### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L. 441.2 du code de l'urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est rendu public.
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ◆ Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130-1 du Code de l'urbanisme.
- ◆ Les piscines hors sol dont la surface de bassin est inférieure à 20m<sup>2</sup>, dont la paroi n'excède pas une hauteur de 0,60m par rapport au sol naturel, dont la hauteur totale de parois est inférieure à 1m et qui sont implantées à une distance supérieure à 3m par rapport aux limites de propriété ne sont pas soumises à déclaration.
- ◆ En application du S.D.I.F et du Schéma Directeur du Val Maubuée toute construction est interdite dans la bande de protection de 50m de la Forêt de Ferrières figurant sous le terme de « lisière » dans les documents graphiques.

## ***SECTION 1***

### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE II.AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières et qui figurent à l'article **II.AU. 2**

#### **ARTICLE II.AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Dans tous les secteurs :**

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, légalement édifiés, si la surface n'excède pas la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Ces constructions et utilisations du sol ne sont autorisées lorsqu'elles sont localisées dans la zone de bruit C, que si elles répondent aux prescriptions de la circulaire du 18 janvier 1988 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes et aux normes d'isolation acoustique figurant en annexe de cette circulaire.

##### **Dans les secteurs II.AU. a et b**

- Les équipements à la condition qu'ils soient publics.

##### **Secteur II.AU.a**

- L'extension des constructions existantes à la date de publication du présent PLU, à la condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation des activités et occupations actuelles et à la condition que ces extensions n'excèdent 50 % de la surface hors œuvre nette existante à la même date.

- La reconstruction sans augmentation de surface des constructions légalement édifiées détruites à la suite d'un sinistre.

##### **Secteur II.AU. b**

- Les aménagements légers des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à la condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation.

- La reconstruction sans augmentation de surface des constructions légalement édifiées détruites à la suite d'un sinistre.

- En application du S.D.I.F et du Schéma Directeur du Val Maubuée, toute construction est interdite dans la bande de protection de 50m de la Forêt de Ferrières figurant sous le terme de « lisière » dans les documents graphiques.

## **Secteur II.AU. c**

### **A condition qu'elles soient inscrites dans les emprises constructibles définies au plan D.G. 2 sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les bureaux
- les commerces et services (hôtels, restaurants, etc.)
- les équipements publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure
- les locaux et ouvrages techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et à l'activité de la zone d'activité.
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone d'activité.
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et équipements publics ou privés.
- l'édification des clôtures, sauf celles pour les chantiers, sous réserve d'obtention d'une déclaration de travaux. Article L 441.1 à L 441.3 et R.441.1 à 441.11.
- les installations de chantiers nécessaires à la réalisation de la zone si elles sont provisoires.
- la construction d'ouvrages liés à l'intérêt général ou à un service public si le caractère paysager de ce secteur n'est pas remis en cause.

## ***SECTION 2***

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE II.AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur minimale de la voirie sera de 3,50 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **ARTICLE II.AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement**

###### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré traitement

###### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à

recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### **ARTICLE II.AU. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE II.AU. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- implantation soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 5 m.

Les marges de reculement seront traitées selon les dispositions des articles II.AU- 11 (clôtures) et II.AU -13 (plantations).

La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

### **ARTICLE II.AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Secteur II.AU. a**

1 - Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Les constructions peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie :

- Seules seront admises les constructions qui ne sont pas affectées à un usage d'habitat, d'activité industrielle, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur à l'égout du toit ne dépassera pas 3 mètres.

2 - Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur de la façade de la construction (cf. article 2-AU article 10 ci après) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas inverse.

3 - Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ou s'il s'agit de constructions annexes ne comportant qu'un seul niveau.

**Il n'est pas fixé de règle pour :**

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

**Secteur II.AU.b**

- Les constructions doivent observer une marge de reculement de 5 mètres au minimum.

**Secteur II.AU. c**

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en observant une marge de reculement de 8 mètres au minimum.

**ARTICLE II.AU. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Secteurs II.AU. a et II.AU. c :**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère) avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 2,50 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

**Secteurs II AU. b :**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE II.AU. 9 - EMPRISE AU SOL**

**Secteurs II AU. a et b**

L'emprise au sol des constructions de toutes natures, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Toutefois cette emprise pourra être portée à 50% pour les rez-de-chaussée affectés à un usage artisanal.

**Il n'est pas fixé de règles pour :**

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

**Secteur II.AU.c**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE II.AU . 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Secteur II.AU.a**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère si terrasse, faîtage si toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des constructions nouvelles d'habitation ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel, la hauteur à l'égout du toit ne dépassera pas 7 m.

**Secteur II. AU. b**

La hauteur des aménagements et extensions de constructions existantes n'excédera pas celle des bâtiments existants étendus ou aménagés.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

**Secteur II. AU. c**

La hauteur du point le plus haut des constructions pour le secteur ne pourra dépasser : 15m.

**ARTICLE II. AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Secteurs II. AU a et b**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages.

## **Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, les croupes pourront être admises et les pentes de toiture seront comprises entre 35 et 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan de la toiture.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

## **Parements extérieurs**

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 recouvert (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

## **Clôtures**

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.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en pierre apparentes 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 2m,
- soit d'un grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives, et dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 m.
- 

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature que ce soit, la dite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantation

## **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique,

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électriques seront enterrées

## **Publicité et enseignes :**

Rappel

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001

## **Secteur II.AU c**

Les bâtiments situés, soit en bordure de voie, soit en bordure d'espaces boisés, devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration ainsi que dans l'aménagement des espaces extérieurs.

Les façades des extensions seront construites dans les mêmes matériaux que ceux utilisés en première tranche.

## **Principe de conception**

La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs.

La nature et les coloris des matériaux seront indiqués sur la notice descriptive et les plans du dossier de permis de construire, selon le Schéma Directeur de coloration de la zone UZ-PE joint en annexe de cette zone.

Les halles de production seront de teinte mate. Elles seront de forme simple.

Les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et devront donc être dissimulées par un acrotère horizontal.

Seulement dans le cas d'une architecture modulaire par l'application d'un système répétitif, les toitures en pente pourront être visibles. L'aspect des constructions et le choix des matériaux feront alors l'objet d'une recherche particulière. Le nombre des modules par corps de bâtiment sera au moins égal à 3.

## **Couverture des constructions**

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibro-ciment est interdite lorsque ces matériaux sont apparents.

## **Parements extérieurs**

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

## **Publicité, sigle ou raison sociale**

### **Rappel**

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise devra être conforme aux règlements de publicité en vigueur sur les communes concernées et en particulier à l'arrêté préfectoral n° 01 DAI 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001 portant réglementation de la publicité sur le territoire, en particulier, de la Commune de Croissy- Beaubourg.

## **Clôtures**

Les clôtures si elles existent seront à maille rectangulaire, verticale, et masquées de haies vives. Dans les opérations découpables par lots, une seule clôture sera autorisée. Leur hauteur sera de 1,20 m.

Pour des motifs de sécurité, la hauteur des clôtures pourra atteindre 2 m. Elles seront dans les deux cas, doublées d'une haie vive.

Elles pourront en limite du domaine public, pour éviter les intrusions, être constituées d'un muret de 0,40 m maximum surmonté d'un grillage à maille rectangulaire ou tout autre dispositif évitant les intrusions dans le domaine privé. Une unité d'aspect sera demandée pour l'ensemble de la zone.

## **Dispositions diverses**

Les dépôts et stockages des résidus industriels ainsi que les aires de ramassage de déchets seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public (Cf. Article IIAU .13).

## **ARTICLE II.AU. 12 – STATIONNEMENT**

### **1 Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au 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 à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois :

- soit, lorsqu'il ne peut satisfaire aux obligations fixées par le présent article, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 4ème alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement en application du 7ème alinéa de l'article L.421-3 du même code.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe concerné.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité, satisfaisante.

Une surface moyenne de 15 mètres carrés par emplacement, dégagements non compris, sera prévue.

### Secteur II.AU c

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est strictement interdit sur la voirie de desserte publique.

Dans le cas de parking au sol, ceux-ci devront être paysagés et distants de 1,50 m de toute limite séparative, sauf dans le cas où ces parkings font partie d'une opération groupée ayant fait l'objet d'une composition d'ensemble.

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires au stationnement, manœuvre et opération de manutention.

## **2 - Nombre d'emplacements**

### Secteurs II.AUa et b

#### Construction à usage d'habitat :

##### 1) Logements locatifs aidés par l'Etat

Il sera prévu à minima une place par logement

##### 2) Autres logements

Il sera aménagé à minima deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 5 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

#### Construction à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de SHON. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de SHON. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**Secteur II.AU c**

**Activités de bureaux, de services**

Soit 2 places pour 5 emplois  
Soit 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de bureaux (SHON)

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

**Commerces, services**

- 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Activités d'hébergement et de restauration**

- Hôtel seul ou Hôtel restaurant : 1 place par chambre jusqu'à 50 chambres, 0,5 place au delà.
- Restaurant seul : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

**Construction et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

- 1 place pour 75 m<sup>2</sup> (SHON).

**Dispositions diverses**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**3 - Localisation du stationnement**

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

1) Véhicules utilitaires

Ces parkings ne pourront être implantés dans les marges de reculement situées en bordure des voies. Ils seront localisés soit latéralement, soit à l'arrière des bâtiments.

## 2) Véhicules des visiteurs et du personnel

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans les marges de reculement paysagé.

## **ARTICLE II.AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### 1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

### 2) Obligation de planter

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de reculement prévue à l'article **II.AU 6** ci dessus sera traitée en jardin d'agrément.

### ***SECTION 3***

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE II.AU. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## **Chapitre 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-X**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone qui recouvre un territoire de la commune située en frange du bourg de Croissy, non loin de l'échangeur A4/ A 104, actuellement principalement occupée par une entreprise de pépiniériste. Elle jouxte un territoire encore cultivé situé sous des lignes hautes tension.

Y sont recherchées la confortation des occupations actuelles, mais aussi l'évolution éventuelle de ces occupations par l'implantation d'activités tertiaires, susceptibles d'atténuer les nuisances phoniques que subissent les habitations proches du fait de la proximité de A4 et de développer des emplois adaptés à la population.

Y sont imposées des règles spéciales à savoir que les constructions nouvelles doivent être localisées dans les emprises constructibles définies au document graphique n° D.G. 2

#### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L. 441.2 du code de l'urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE AU -X1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières et qui figurent à l'article **AU -X2**

#### **ARTICLE AU -X.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **A**

A condition qu'elles soient inscrites dans les emprises constructibles définies au plan n° D.G.° 2.

- L'extension des constructions existantes à la condition qu'elle n'excède pas 20% de leur SHON à la date d'approbation du présent P.L.U.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- Les équipements publics.

##### **B**

Sous la même condition que le **A**, mais avec les autres conditions particulières suivantes sont autorisés :

- Les constructions de bureaux et d'activités à dominante tertiaire si elles sont implantées dans l'emprise constructible prévue au document graphique n° 2.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et utilisations autorisées et si elles sont implantées dans l'emprise constructible prévue au document graphique n° 2.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE AU -X.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit présenter une façade sur une voie publique ou privée carrossable, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

L'accès au terrain doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise.

Les voies de desserte sont soumises aux dispositions générales décrites ci-dessus. Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **ARTICLE AU -X.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement**

###### Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

###### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

##### **3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

#### **ARTICLE AU -X.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles

#### **ARTICLE AU -X .6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes :

Les constructions nouvelles de bureaux, si elles ne sont pas l'extension limitée d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. seront implantées par rapport aux voies conformément aux emprises constructibles figurée au document graphique n° 2

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

#### **ARTICLE AU -X .7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en recul par rapport aux limites séparatives, la marge de reculement des constructions par rapport aux limites séparatives sera compatible avec les emprises constructibles figurées au document graphique n° 2

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE AU -X . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus est admise à condition que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4m si l'une des façades en vis à vis comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail et de 2,5m dans le cas contraire.

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE AU -X.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de chaque propriété.

### **ARTICLE AU -X.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions nouvelles et surélévations ne doivent pas excéder une hauteur de 8 mètres à l'égout du toit s'il existe ou de l'acrotère, et une hauteur totale de 12m.

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, les enseignes, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE AU -X.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

#### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique devront présenter une unité d'aspect.

#### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure de voies. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

#### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

### **Publicité et enseignes :**

Rappel

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001.

## **ARTICLE AU -X 12 – STATIONNEMENT**

### **1. Principes**

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

### **2. Nombre d'emplacements**

#### Constructions à usage de bureaux

Il sera créé 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### Constructions à usage d'entrepôts et ou d'ateliers

Il sera créé au minimum 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**ARTICLE AU -X .13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie qui y est affectée.

### ***SECTION 3***

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE AU -X .14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone I N

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone II N

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone III N

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone IV N

## **Chapitre 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I N**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de l'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère et des richesses des éléments naturels qui la compose.

Cette zone est délimitée en 6 secteurs et un sous- secteur

- Le secteur I N-a. Il recouvre principalement la partie de la Forêt de Ferrières située dans la commune de Croissy–Beaubourg, où la protection est totale. Il comporte un sous secteur I N-a1 qui recouvre le biotope de l' Etang de Beaubourg (référence à l'arrêté du 13 janvier 1992).

- Le secteur I N-b constitué par des territoires aux caractères naturels en limite de A4 où des équipements publics complétant ceux qui y existent déjà peuvent être admis ;

- Le secteur I N-c situé à proximité d'urbanisations existantes ou prévues où des aménagements paysagers de promenade et de circulation existent ou sont admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la qualité du site et son potentiel environnemental.

- Le secteur I N-d situé à proximité des urbanisations prévues où des aménagements légers peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la protection de la qualité du site et de son potentiel environnemental, forestier, aquatique et prairial.

Toute construction est interdite dans la bande de protection de 50m de la Forêt de Ferrières figurant sous le terme de lisière dans les documents graphiques.

- Le secteur I N- e où peuvent être admis dans le couloir des lignes haute tension la réalisation d'ouvrages électriques très haute et moyenne tension.

- Le secteur I Nf qui recouvre l'emprise du Château de Croissy dans sa dégradation et son emprise au XVIIIème siècle et son environnement proche terrasses, fossés\_ et où est admis la reconstruction et reconstitution totale ou partielle du château, si elle se fait selon son état initial tel qu'il figure au plan joint et l'habitation individuelle sous réserve qu'elle se fasse dans les locaux subsistant du château de Croissy ou dans sa reconstruction à l'identique (cf. annexe).

## **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ◆ Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-1 30-1 du code de l'urbanisme.
- ◆ En application du S.D.I.F et du Schéma Directeur du Val Maubuée, toute construction est interdite dans la bande de protection de 50m de la Forêt de Ferrières figurant sous le terme de « lisière » dans les documents graphiques.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE I N . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières et qui figurent à l'article I N.2

#### **ARTICLE I N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application du S.D.I.F et du Schéma Directeur du Val Maubuée, toute construction est interdite dans la bande de protection de 50m de la Forêt de Ferrières figurant sous le terme de « lisière » dans les documents graphiques.

##### **Dans le secteur INa :**

Les aménagements construits et non construits de faible ampleur tels que promenades, parkings limités et respectant la qualité des sites, kiosques d'information, bâtiment d'exploitation forestière ou de gardiennage, s'ils favorisent l'ouverture au public de ces espaces ou leur gestion.

##### **Dans le sous-secteur IN a1 :**

Les ouvrages ou travaux divers s'ils sont nécessaires à l'entretien et la pérennité du biotope de l' Etang de Beaubourg institué par arrêté du 13 janvier 1992.

##### **Dans le secteur I Nb**

Les constructions à usage d'équipements publics s'il n'est pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées ou s'ils améliorent ou complètent le fonctionnement des équipements existants.

##### **Sont admis dans le secteur I Nc**

Les aménagements paysagers et de promenade, s'ils sont nécessaires à la fréquentation des bois par le public ou confirment la structure paysagère de l'urbanisation du bourg de Beaubourg.

##### **Sont admis dans le secteur I Nd**

- Les aménagements paysagés légers, accès protégés, s'ils permettent l'observation de la vie naturelle sans lui porter préjudice, les ouvrages permettant le maintien du réseau et du débit et la maîtrise des pollutions organiques la gestion des eaux, etc.
- L'aménagement écologique des espaces verts publics.
- La réhabilitation des mares, bassins, rus et de leurs abords.

**Dans tous les secteurs autre que le sous secteur I Na1 sont autorisées:**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment légalement édifié détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les constructions et installations si elles sont indispensables à la gestion forestière ou environnementale.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone.

**Sont admis dans le secteur I N e :**

L'édification des pylônes et ouvrages s'ils sont strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique.

**Sont admis dans le secteur I N f :**

La reconstruction totale ou partielle du château si elle se fait selon son état initial tel qu'il figure au plan joint et l'habitation individuelle sous réserve qu'elle se fasse dans les locaux subsistant du château de Croissy ou dans sa reconstruction à l'identique (cf. annexe).

## ***SECTION 2***

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE I N . 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit présenter une façade sur une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

L'accès au terrain doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise.

Les voies de desserte sont soumises aux dispositions générales décrites ci-dessus. Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **ARTICLE I N . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement**

###### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires pourra être soumis à un pré-traitement.

###### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte

à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

#### **ARTICLE I N .5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE I N .6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans tous les secteurs, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec une marge de recul égale ou supérieure à 5m.

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ni les extensions et aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

#### **ARTICLE I N .7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 5m.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent peuvent être implantés en limites séparatives.

#### **ARTICLE I N . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété quand elle est autorisée par ailleurs n'est admise qu'à condition que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 m, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail, et de 2,50 m dans le cas contraire.

#### **ARTICLE I N .9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE I N. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles sauf dans le secteur I Nb où la hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 10m et pour le secteur I Nf où les hauteurs seront conformes à celles découlant des façades d'origine figurant sur le document en annexe.

## **ARTICLE I N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les règles ci-dessous pourront ne pas être appliquées en cas d'architecture bioclimatique utilisant l'énergie solaire.

### **Pour le secteur I Nf**

Les règles concernant l'aspect extérieur découlent de l'obligation de reconstruire l'édifice selon son état tel qu'il est figuré dans le document en annexe.

### **Pour tous les secteurs hors INF**

#### **Toitures**

Les combles et toitures sont obligatoires sur 80% de l'emprise de la construction et devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, les croupes pourront être admises.

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord de pignon et leur inclinaison sera comprise entre 35 et 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture.

Les toitures à pentes seront recouvertes d'ardoise naturelle ou de tuiles de terre cuite ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Les lucarnes quand elles existent peuvent être soit engagées dans le mur soit disposées sur le versant du toit. Elles ne doivent comporter aucun débord, ni aucun chevron apparent, leurs toitures doivent être de même inclinaison que celles des combles. Elles seront soit à un, deux ou trois versants, mais devront être de même type s'il existe plusieurs lucarnes sur le même pan de toit.

Les souches de cheminées quand elles existent peuvent être implantées soit sur le versant du toit soit en pignon.

Les mitrons préfabriqués, les conduits accolés extérieurement sont interdits.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

## **Parements extérieurs**

### **Pour tous les secteurs hors I Nf :**

Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

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

L'usage de bardage métallique est interdit. Les parements seront soit en maçonnerie soit en bardage bois.

## **Modénatures**

Les dessins des façades en maçonnerie devront être soulignés par une modénature sobre soit constituée de bandeaux ou de corniches ou de soubassements, soit dessinée par des traitements différenciés de la texture des enduits.

## **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, en cas de réalisation de clôtures, celles-ci devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures sera de 2 m au maximum.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent
- soit de haies vives adossées ou non à un grillage métallique plastifié
- soit d'une combinaison des deux solutions ci-dessus

Les portails et portes seront d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.

## **Couleurs et texture**

Les enduits à joints creux, brut de projection, brut écrasé, les mouchetis tyroliens les enduits ribés verticalement, les enduits jetés à la truelle sont interdits.

## **Dispositions diverses, coffrets**

L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Sur l'ensemble de la zone, les coffrets (poste de coupure EDF notamment) devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

## **Publicité et enseignes :**

Rappel

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001

## **ARTICLE I N. 12 – STATIONNEMENT**

### **1 Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au 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 à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

### **2 Nombre d'emplacements**

#### **Construction à usage d'habitat :**

Il sera aménagé à minima deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

## **ARTICLE I N . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### 1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

### 2) Obligation de planter

Les espaces destinés aux compensations éventuelles d'espaces boisés défrichés devront être plantés.

Les espaces boisés périphériques des zones bâties seront analysés secteur par secteur afin d'adapter le traitement forestier et leur gestion en fonction de la configuration. Il pourra être privilégié la densité des arbustes buissonnants dissuadant la pénétration. Pour autant que possible les compensations forestières seront conçues en aménageant des clairières en couloir complétées si possible de mares afin de compenser la disparition en Ile de France des milieux ouverts à une seule strate que sont les prairies.

### ***SECTION 3***

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE I N . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Il n'est pas fixé de C.O.S.**

## **Chapitre 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II N**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée constituée par des espaces naturels qui participent des zones N du territoire communal, mais qui, tant par leurs situations que par la qualité variable de leur environnement, sont susceptibles - afin de permettre la gestion, la mise en valeur, la protection de zones naturelles présentant une plus grande homogénéité et de plus rares qualités - de recevoir des utilisations du sol et des infrastructures compatibles ou prévues par le S.D.R.IF. et par le Schéma Directeur du VAL MAUBUEE valant Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T). A savoir notamment, des activités de loisir et/ou sportives, économiques et/ ou commerciales et les habitations à la condition qu'elles soient liées à la vocation de loisir et de tourisme de la zone et aux activités qui y sont autorisées. Des activités de loisirs et ou commerciales liées au cheval y sont particulièrement souhaitées.

Cette zone comporte par conséquent un périmètre spécifique qui compte tenu de sa situation et de ses qualités et caractéristiques environnementales moindres que le reste de la zone peut recevoir les constructions et usages nécessaires à des activités de loisir et/ou sportives ; économiques et/ ou commerciales à la condition que celles-ci soient liées à la vocation de loisir et de tourisme de la zone.

Conformément à l'article L 123-1 – 13ème alinéa et L 123-4 et L123-12, compte tenu des qualités variables des paysages et des écosystèmes, la constructibilité est transférée en vue de favoriser un regroupement des constructions et ouvrages autorisés dans un périmètre constructible porté au plan DG2 - .

#### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ◆ Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-1 30-1 du code de l'urbanisme.
- ◆ Toute construction est interdite dans la bande de protection de 50m de la Forêt de Ferrières figurant sous le terme de « lisière » dans les documents graphiques.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE II N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières et qui figurent à l'article II N.2.

#### **ARTICLE II N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières définies ci dessous :

- S'il s'agit de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U, leur aménagement ainsi que leur extension dans la limite de 20% de la surface hors-oeuvre nette existante à la date d'approbation du présent PLU sous réserve du respect du coefficient d'occupation du sol tel que fixé à l'article IIN.14.

- Les constructions et installations si elles sont indispensables à la gestion forestière.

- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général s'il n'est pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations et occupation du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions liées à des activités de loisir et/ou sportives, économiques et/ ou commerciales participant d'un projet d'ensemble tel qu'évoqué dans le P.A.D.D. et permettant de sauvegarder les sites, milieu naturel et paysage de qualité.

- Dans le cas d'activités équestres, les constructions et occupations suivantes à condition qu'elles participent d'un projet d'ensemble lié aux pratiques de loisirs et/ou d'activités hippiques et concernent le périmètre constructible prévu :

- Les haras, les boxes les constructions liées à l'entraînement des chevaux, et l'habitat et les services liés à ces activités.

- Les constructions et ouvrages divers nécessaires à l'entraînement.

- Les locaux techniques et les services liés à cette pratique d'activités hippiques et l'habitation nécessaire à leur bon fonctionnement.
- Les constructions telles que club - house, liées à cette pratique.

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En application du S.D.I.F, et du Schéma Directeur du Val Maubuée, toute construction est interdite dans la bande de protection de 50m de la Forêt de Ferrières figurant sous le terme de « lisière » dans les documents graphiques.

## ***SECTION 2***

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE II N. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit présenter une façade sur une voie publique ou privée carrossable ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

L'accès au terrain doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise.

Les voies de desserte sont soumises aux dispositions générales décrites ci-dessus. Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **ARTICLE II N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement**

###### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires pourra être soumis à un pré-traitement.

###### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte

à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

#### **ARTICLE II N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE II N. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans tous les secteurs, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec une marge de recul égale ou supérieure à 5m.

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article la reconstruction d'un bâtiment existant légalement édifié détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ni les extensions et aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.

#### **ARTICLE II N. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 5m figurant sur le document graphique n°2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent peuvent être implantés en limites séparatives.

#### **ARTICLE II N. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété quand elle est autorisée par ailleurs n'est admise qu'à condition que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 m, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, et de 2,50 m dans le cas contraire

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE II N . 9 - EMPRISE AU SOL**

Les implantations des constructions et de leurs annexes doivent être implantées dans les zones d'emprises constructibles figurant au document n° 2.

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE II N . 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur à l'égout du toit ne dépassera pas 9m, la hauteur totale ne dépassera pas 12 m.

## **ARTICLE II N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Toitures**

Les combles et toitures sont obligatoires sur 80% de l'emprise de la construction et devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, les croupes pourront être admises.

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord de pignon et leur inclinaison sera comprise entre 35 et 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture.

Les toitures à pentes seront recouvertes d'ardoises naturelles ou de tuiles de terre cuite ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou similaire. Elles seront au nombre de 15/m<sup>2</sup> au minimum.

Les lucarnes, quand elles existent, peuvent être soit engagées dans le mur soit disposées sur le versant du toit. Elles ne doivent comporter aucun débord, ni aucun chevron apparent, leurs toitures doivent être de même inclinaison que celles des combles. Elles seront soit à un, deux ou trois versants, mais devront être de même type s'il existe plusieurs lucarnes sur le même pan de toit.

Ces règles pourront ne pas être appliquées en cas d'architecture bioclimatique utilisant l'énergie solaire et d'architectures contemporaines.

Les souches de cheminées quand elles existent peuvent être implantées soit sur le versant du toit soit en pignon.

Les mitrons préfabriqués, les conduits accolés extérieurement sont interdits.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

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

L'usage de bardage métallique est interdit. Les parements seront soit en maçonnerie soit en bardage bois.

## **Modénatures**

Les dessins des façades en maçonnerie devront être soulignés par une modénature sobre soit constituée de bandeaux ou de corniches ou de soubassement, soit dessinée par des traitements différenciés de la texture des enduits.

## **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, en cas de réalisation de clôtures, celles-ci devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 m et 2 m au maximum.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent
- soit de haies vives adossées ou non à un grillage métallique plastifié
- soit d'une combinaison des deux solutions ci-dessus

Les portails et portes seront d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.

En cas de lotissement et de constructions groupées, les clôtures seront réalisées par le lotisseur ou le constructeur et figureront au permis de lotir ou de construire.

## **Couleurs et texture**

Les enduits à joints creux, brut de projection, brut écrasé, les mouchetis tyroliens les enduits ribés verticalement, les enduits jetés à la truelle sont interdits.

## **Dispositions diverses, coffrets**

L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Sur l'ensemble de la zone, les coffrets (poste de coupure EDF notamment) devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

## **Publicité et enseignes :**

Rappel :

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001.

## **ARTICLES II N . 12 – STATIONNEMENT**

### **1 Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au 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 à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

### **2 Nombre d'emplacements**

#### Construction à usage d'habitat :

Il sera aménagé à minima deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

#### Autre usage

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

**ARTICLE II N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES  
CLASSES**

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2) Obligation de planter

Les espaces destinés aux compensations éventuelles d'espaces boisés défrichés devront être plantés.

### ***SECTION 3***

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE II N . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol général est de 0,042.  
Dans le périmètre de transfert de C.O.S le COS ne doit pas dépasser 0,17.

## **Chapitre 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE III N**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée constituée par des espaces naturels qui participent des zones N du territoire communal où le S.D.I.F et le S.C.O.T envisagent la possibilité d'infrastructure et où sont admis :

- les équipements publics, ou d'intérêt général, en particulier le nouveau cimetière dans l'emplacement réservé n°1, à la condition qu'il ne soient pas contradictoires dans leur conception ou leur localisation avec le S.D.I.F ou le S.C.O.T.
- la réalisation d'ouvrage électrique de très haute ou de moyenne tension.
- des pistes cavalières des ouvrages de promenade et d'aménagements paysagers.

#### **Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- ◆ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ◆ Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-1 30-1 du Code de l'urbanisme.

## ***SECTION 1***

### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE III N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières et qui figurent à l'article III N.2

#### **ARTICLE III N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières définies ci dessous :

- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général s'il n'est pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées.
- S'il s'agit de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U : leur aménagement ainsi que leur extension dans la limite de 20% de la surface hors-oeuvre nette existante à la date d'approbation du présent PLU sous réserve du respect du coefficient d'occupation du sol tel que fixé à l'article IIN14.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations et occupation du sol autorisées dans la zone.
- Sous condition qu'ils participent d'un projet d'ensemble qui concerne outre cette zone en partie ou en totalité la zone III N : les aménagements paysagers et de promenade ouvrages et pistes cavalières nécessaires aux activités autorisées dans la zone IIN.
- La construction d'ouvrages électriques Haute et Très Haute Tension.
- En application du S.D.I.F, et du Schéma Directeur du Val Maubuée, toute construction est interdite dans la bande de protection de 50m de la Forêt de Ferrières figurant sous le terme de « lisière » dans les documents graphiques.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE III N. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit présenter une façade sur une voie publique ou privée carrossable ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

L'accès au terrain doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise.

Les voies de desserte sont soumises aux dispositions générales décrites ci-dessus. Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **ARTICLE III N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement**

###### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires pourra être soumis à un pré-traitement.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

### **ARTICLE IIIN.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE IIIN. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans tous les secteurs, les constructions seront implantées, soit à l'alignement, soit avec une marge de recul égale ou supérieure à 5m.

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article la reconstruction d'un bâtiment existant légalement édifié détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ni les extensions et aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.

### **ARTICLE IIIN. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 5m.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent peuvent être implantés en limites séparatives.

### **ARTICLE IIN. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété quand elle est autorisée par ailleurs n'est admise qu'à condition que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 m, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, et de 2,50 m dans le cas contraire

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. .

### **ARTICLE IIN. 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE III N. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles

### **ARTICLE III N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Toitures**

Les combles et toitures sont obligatoires sur 80% de l'emprise de la construction et devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, les croupes pourront être admises.

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord de pignon et leur inclinaison sera comprise entre 35 et 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture.

Les toitures à pentes seront recouvertes d'ardoises naturelles ou de tuiles de terre cuite ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, leur nombre sera de 26 à 80 tuiles au m<sup>2</sup> minimum.

Les lucarnes peuvent être soit engagées dans le mur, soit disposées sur le versant du toit. Elles ne doivent comporter aucun débord, ni aucun chevron apparent, leurs toitures doivent être de même inclinaison que celle des combles. Elles seront soit à un, deux ou trois versants, mais devront être de même type s'il existe plusieurs lucarnes sur le même pan de toit.

Ces règles pourront n'être pas appliquées en cas d'architecture bioclimatique utilisant l'énergie solaire et d'architectures contemporaines.

Les souches de cheminées quand elles existent peuvent être implantées soit sur le versant du toit soit en pignon.

Les mitrons préfabriqués, les conduits accolés extérieurement sont interdits.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

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

L'usage de bardage métallique est interdit. Les parements seront soit en maçonnerie soit en bardage bois.

### **Modénatures**

Les dessins des façades en maçonnerie devront être soulignés par une modénature sobre soit constituée de bandeaux ou de corniches ou de soubassements, soit dessinée par des traitements différenciés de la texture des enduits.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, en cas de réalisation de clôtures, celles-ci devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 m et 2 m au maximum.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent
- soit de haies vives adossées ou non à un grillage métallique plastifié
- soit d'une combinaison des deux solutions ci-dessus

Les portails et portes seront d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.

En cas de lotissement et de constructions groupées, les clôtures seront réalisées par le lotisseur ou le constructeur et figureront au permis de lotir ou de construire.

### **Couleurs et texture**

Les enduits à joints creux, brut de projection, brut écrasé, les mouchetis tyroliens les enduits ribés verticalement, les enduits jetés à la truelle sont interdits.

### **Dispositions diverses, coffrets**

L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Sur l'ensemble de la zone, les coffrets (poste de coupure EDF notamment) devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite -.

### **Publicité et enseignes**

Rappel :

Les publicités et enseignes seront compatibles avec la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes » établie par l'arrêté préfectoral n° DAT 1 PUB 054 en date du 25 avril 2001

## **ARTICLE IIN. 12 – STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au 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 à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

## **2 - Nombre d'emplacements**

Construction à usage d'habitat :

Il sera aménagé à minima deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

## **ARTICLE IIN. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### 1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

### 2) Obligation de planter

Les espaces destinés aux compensations éventuelles d'espaces boisés défrichés devront être plantés.

### ***SECTION 3***

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE IIN. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Il n'est pas fixé de C.O.S.**

## **Chapitre 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IV N**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage, du caractère et des richesses des éléments biologiques et naturels qui la composent : interpénétration de milieux fermés (bois) et ouverts (prairies et cultures). Les interrelations avec le parc de Beaubourg et la forêt de Ferrières renforcent la nécessité de préservation de cette zone.

Toutefois, compte tenu du caractère central de cet espace entre les 2 noyaux urbains de Croissy et Beaubourg et le château, cette zone a vocation à remplir un rôle récréatif et de loisirs, ainsi qu'une fonction de liaison verte.

#### **Rappels**

- ◆ Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-1 30-1 du code de l'urbanisme.
- ◆ Toute construction est interdite dans la bande de protection de 50m de la Forêt de Ferrières figurant sous le terme de « lisière » dans les documents graphiques.

#### **ARTICLE IV N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières et qui figurent à l'article IV N.2.

Par ailleurs, toute construction est interdite dans la bande de protection de 50m de la forêt de Ferrières figurant sous le terme de lisière dans les documents graphiques.

#### **ARTICLE IV N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières définies ci dessous :

- Les aménagements légers à vocation d'activités de loisirs et/ou sportives (liaison verte piétonne, cyclable et équestre, installations destinées à la valorisation naturelle et ludique du site...), destinés à faire profiter la population des richesses naturelles et biologiques de cet espace central de la commune, à condition que ces aménagements légers permettent de préserver la qualité des sites, milieux naturels et paysages.

- Les activités forestières extensives, permettant l'entretien des boisements, nécessaires pour la préservation des paysages et des milieux naturels et pour l'ouverture au public ;

- Les équipements techniques d'infrastructure ou de superstructure dont la présence est indispensable dans la zone.

#### **ARTICLE IV N.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit présenter une façade sur une voie publique ou privée carrossable ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

L'accès au terrain doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise.

Les voies de desserte sont soumises aux dispositions générales décrites ci-dessus. Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **ARTICLE IV N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

#### Eaux pluviales

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Le raccordement des constructions autorisées dans la zone au réseau câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

## **ARTICLE IV N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE IV N . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées avec une marge de recul de 5m minimum.

## **ARTICLE IV N . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait minimum de 2,5m en cas de mur aveugle et de 4m en cas de mur comportant une baie.

## **ARTICLE IV N . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës seront implantées avec une distance de 4m minimum.

#### **ARTICLE IV N . 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient maximal d'emprise au sol autorisé dans la zone est de 0,1.

#### **ARTICLE IV N . 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage).

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

La hauteur totale des aménagements légers autorisés dans la zone n'excédera pas 5m au faîtage.

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE IV N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, les croupes pourront être admises.

##### **Parements extérieurs**

Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le site et les paysages environnants.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

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

Les parements seront de préférence en bardage bois.

##### **Modénatures**

Les dessins des façades en maçonnerie devront être soulignés par une modénature sobre soit constituée de bandeaux ou de corniches ou de soubassement, soit dessinée par des traitements différenciés de la texture des enduits.

### **Couleurs et texture**

Les enduits à joints creux, brut de projection, brut écrasé, les mouchetis tyroliens les enduits ribés verticalement, les enduits jetés à la truelle sont interdits.

### **Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, seront végétalisées ou constituées de grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive.

### **Dispositions diverses, coffrets**

Sur l'ensemble de la zone, les coffrets (poste de coupure EDF notamment) devront être soigneusement intégrés à la construction proprement dite.

## **ARTICLES IV N . 12 – STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE IV N . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE IV N . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

*Annexes au règlement de la zone UX-PE  
Schéma de coloration de Paris Est  
5 pages + 1 plan*

epa**marne**



Etablissement public  
d'aménagement  
de la ville nouvelle de  
Marne-la-Vallée

Boulevard Pierre Curie à NOISIEL  
77426 Marne-la-Vallée  
Cedex 2  
Téléphone 005 90 20

PARC D'ACTIVITES DE PARIS-EST

R.1.7. CAHIER DES CHARGES

SCHEMA DIRECTEUR DE COLORATION DE PARIS-EST

POUR COPIE CONFORME  
Pour le Secrétaire Général  
et par délégation  
L'Attaché Chef de Bureau

  
Dominique Ottavi

2001/NETL/2AC/031  
Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral n° 2001/NETL/2AC/032  
en date du **30 MARS 2001**  
Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général de la Préfecture,

Signé : François-Xavier CECCALD



AVERTISSEMENT

Ce document résume les principales caractéristiques du schéma directeur de coloration de Paris-Est dont le but est de mettre en relation un bâtiment avec son environnement. Chaque dominante, niveau de clarté, sensation colorée et schéma de couleurs ponctuelles renvoie à des palettes et échantillons de couleurs contenus dans l'étude de coloration proprement dite que le lecteur pourra consulter à l'EPAMARNE.



1 - Introduction.

L'option fondamentale de cette étude est d'ordonnancer des zones d'expressions chromatiques en fonction des différents éléments du site. Les liaisons colorées caractéristiques doivent animer ce vaste espace de 300 ha sans rupture avec le décor naturel.

Les éléments du site	Caractère dominant	Relation chromatique
1 - Le plateau	bois, parc	Végétal
2 - Les villages	Beaubourg Emerainville	Minéral bâti
3 - Les plans d'eau	Plans d'eau régulateurs	Eau
4 - L'aérodrome	Air	Ciel

2 - Caractéristique de la couleur.

La couleur dépend de 3 paramètres :

- . La teinte
- . La clarté
- . La saturation.

La teinte : c'est la pigmentation colorée qui distingue les nuances du spectre chromatique (ex : les différentes teintes d'une boîte de crayons de couleurs).

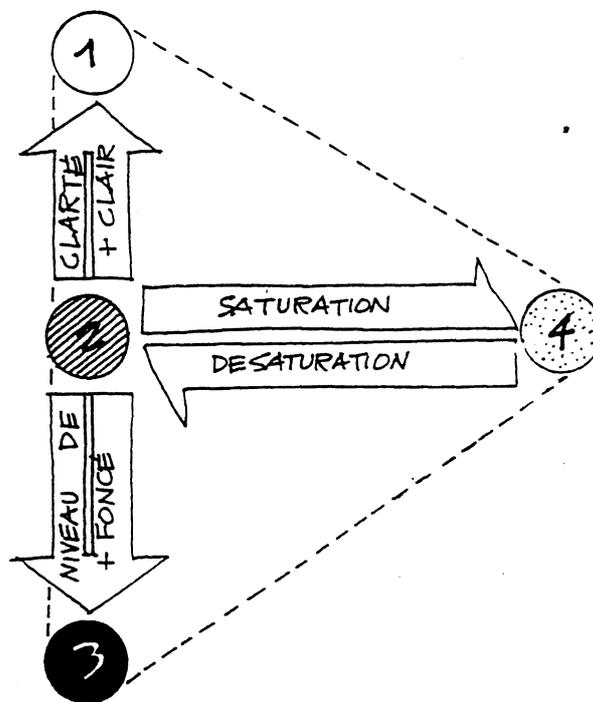
Le niveau de clarté se définit par la situation de la teinte entre le blanc (le plus clair) et le noir (le plus foncé).

Le niveau de saturation maximum d'une teinte correspond à la couleur la plus pure. A l'inverse, le niveau de saturation minimum est représenté par la colonne de gris moyens (non



coloré) entre le blanc et le noir.

SCHEMA ILLUSTRANT LES NIVEAUX DE CLARTE ET DE SATURATION POSSIBLES POUR UNE MEME TEINTE.



- 1 - Blanc
- 2 - Gris moyen
- 3 - Noir
- 4 - Teinte saturée

3 - Schéma directeur de coloration.

Généralement les bâtiments industriels se présentent dans l'espace comme des parallélépipèdes de différentes échelles dont la caractéristique principale est une grande DOMINANTE COLOREE du volume (monochrome). C'est en partant de cette couleur dominante que se répartissent les SURFACES chromatiques PONCTUELLES.

A - Dominante des volumes.

Cette dominante est définie selon 3 niveaux de clarté (claire, moyenne et foncée) et selon la sensation colorée propre des grandes masses construites en harmonie avec les éléments composant le décor naturel (relation au végétal, au minéral, à l'air ou à l'eau)

B - Les surfaces ponctuelles.

Ce sont les portes, menuiseries, soubassements, allèges, circulations, rambardes, escaliers, appareils, etc...

C'est par la relation chromatique de la dominante colorée d'un volume (permettant l'intégration du volume dans le site) et la composition des couleurs des surfaces ponctuelles que l'on donne à un bâtiment son expression et son échelle dans l'espace.

.../...

epamarne



L'organisation des couleurs ponctuelles suit la distribution chromatique des zones du parc d'activités à partir des quatre éléments qui composent la coloration (végétal, minéral, ciel et eau).

4 - En conclusion.

Le schéma directeur de coloration de Paris-Est qui établit les relations avec le site donne :

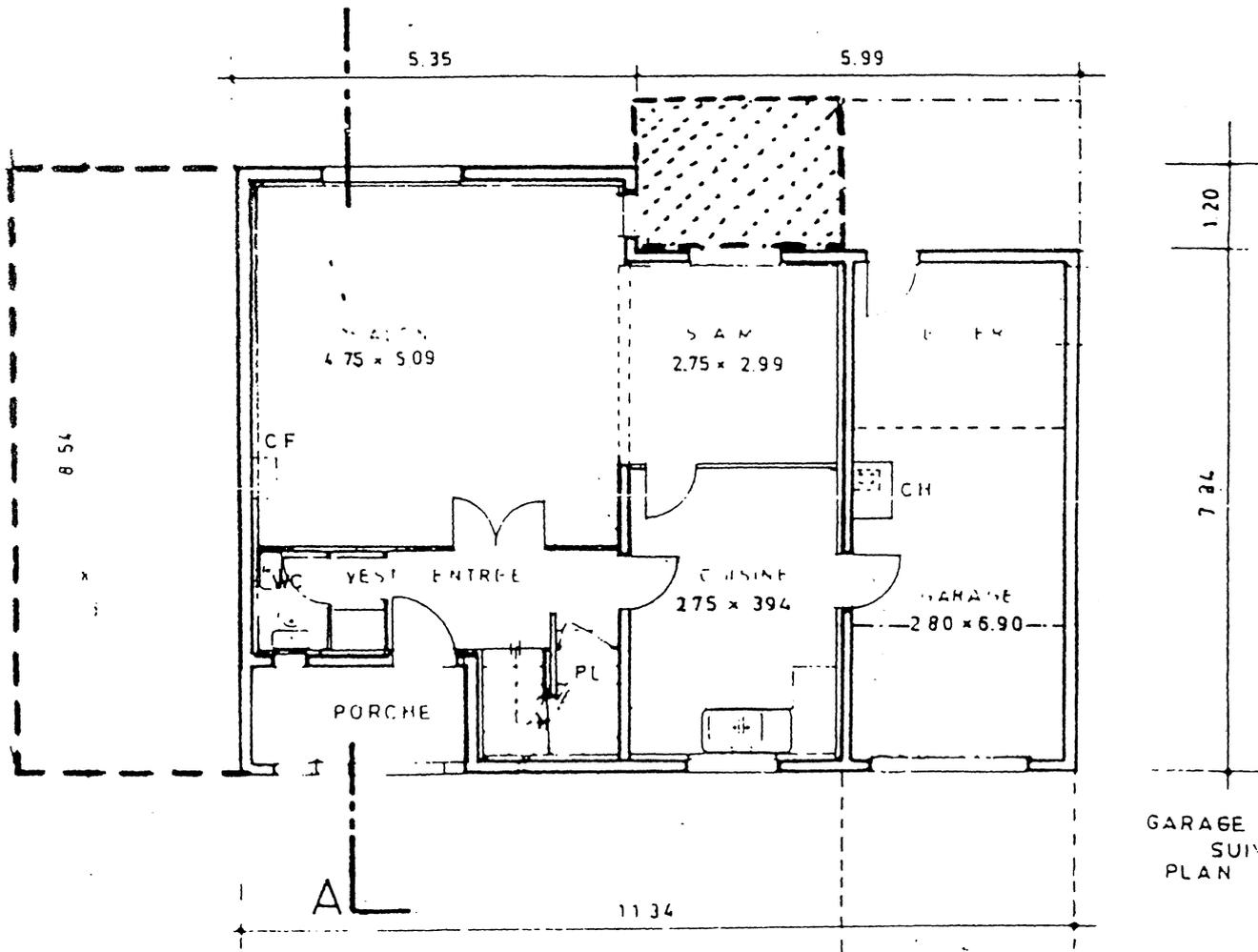
- 1) Le niveau de clarté, la sensation colorée des grandes masses construites et les localise.
- 2) Le schéma des couleurs ponctuelles vives qui les met en relation avec les dominantes des grandes masses construites.

Ce schéma exprime les liaisons urbaines du plan d'urbanisme. Il sera toujours consulté avant de définir l'orientation de la coloration de la dominante du volume ou des surfaces ponctuelles d'un bâtiment.

*Annexes au règlement de la zone UC*  
*Extensions et clôtures autorisées*



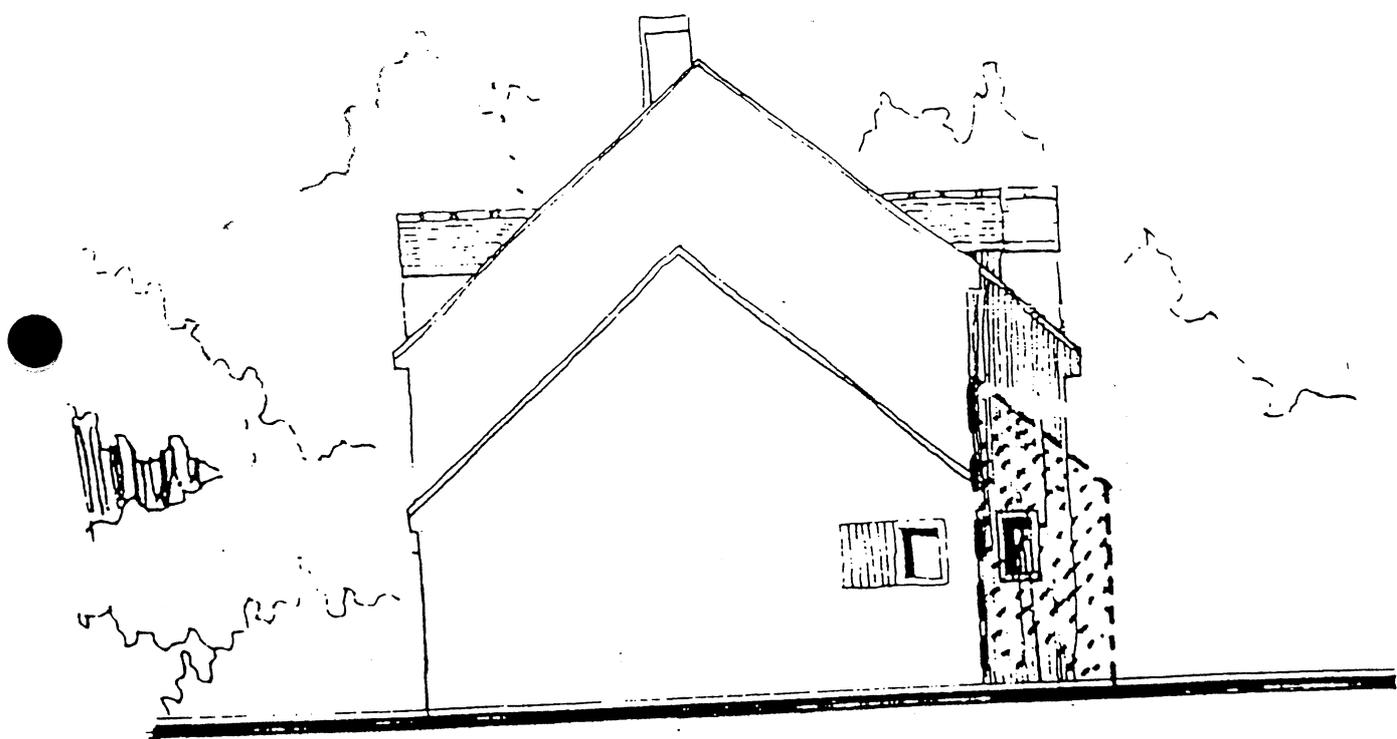
# FACADE ENTREE



# REZ DE CHAUSSEE

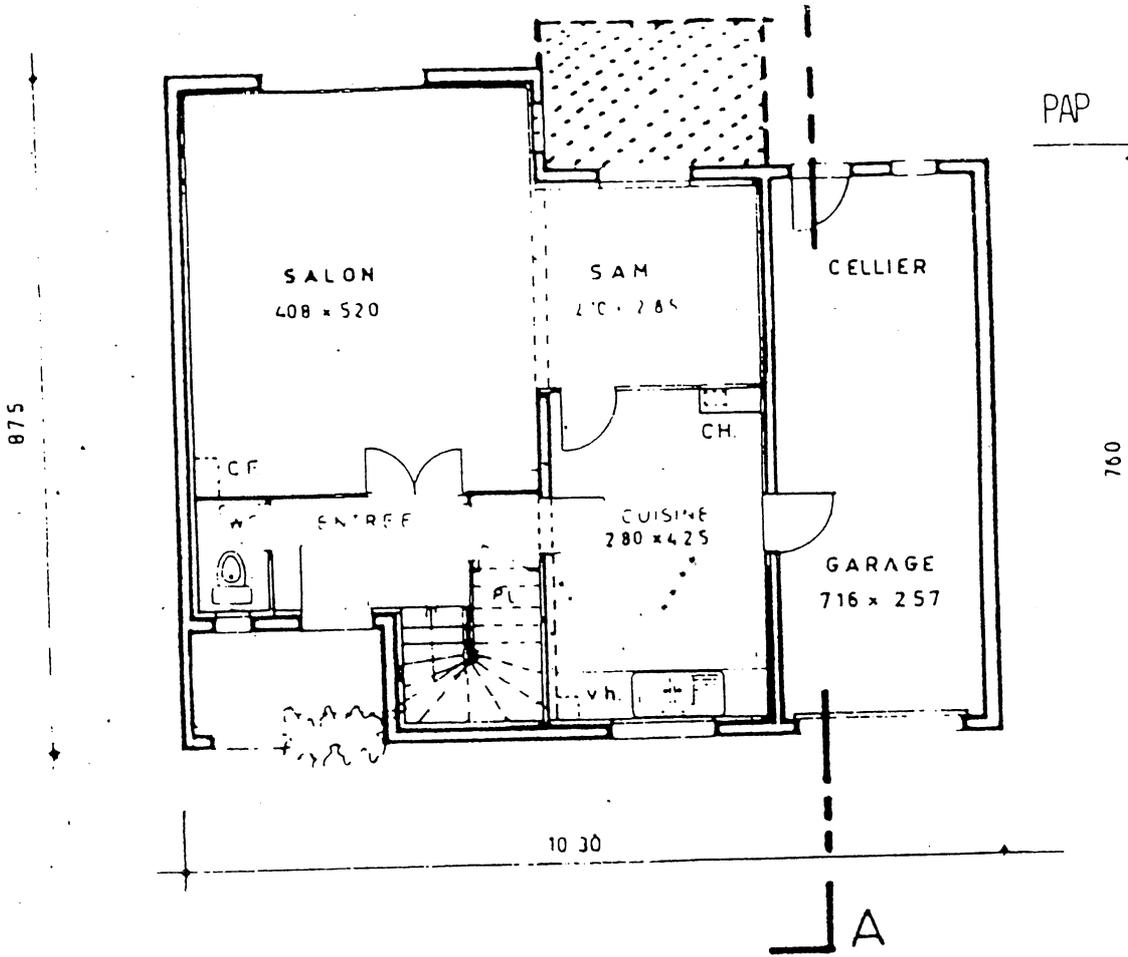


**FACADE JARDIN**



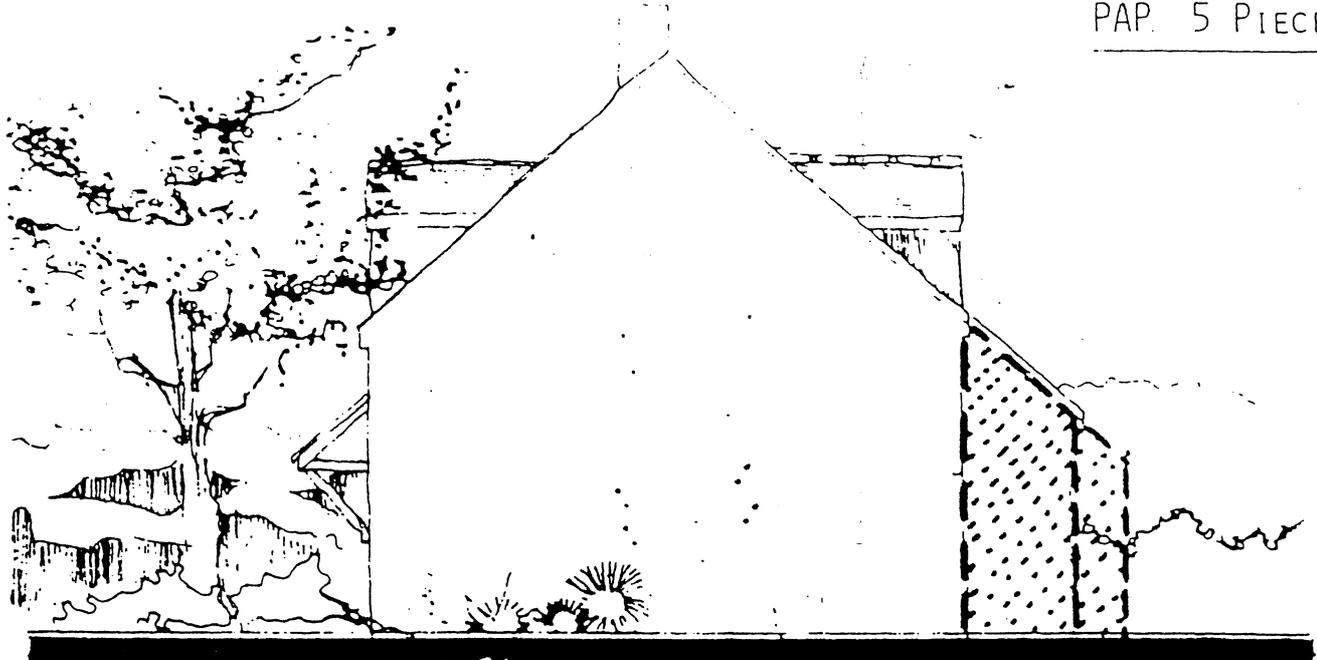
**PIGNON GARAGE**

PAP 5 PIÈCES B



# REZ DE CHAUSSEE



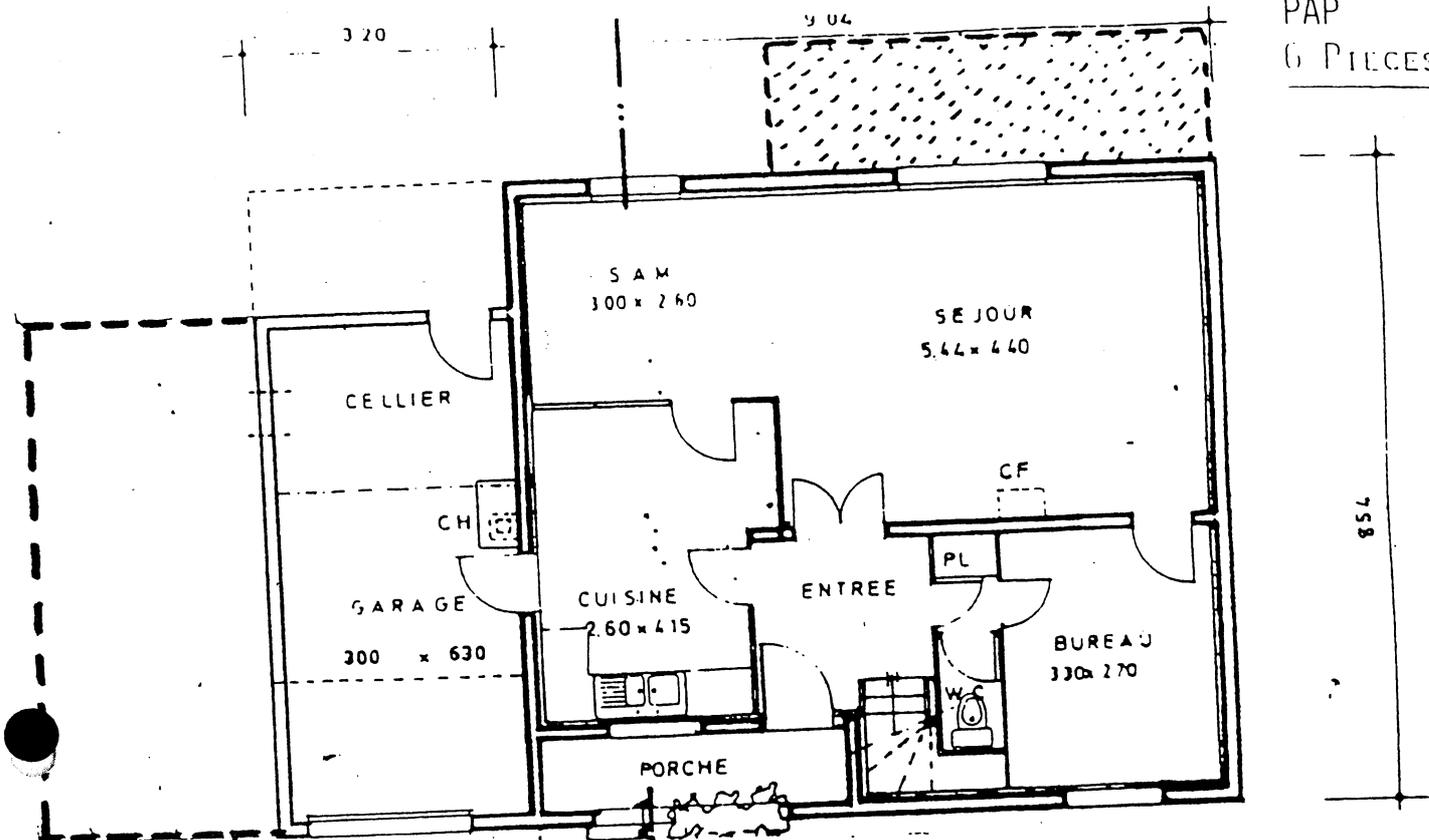


# PIGNON GARAGE ACCOLABLE



# FACADE JARDIN

PAP  
6 PIÈCES

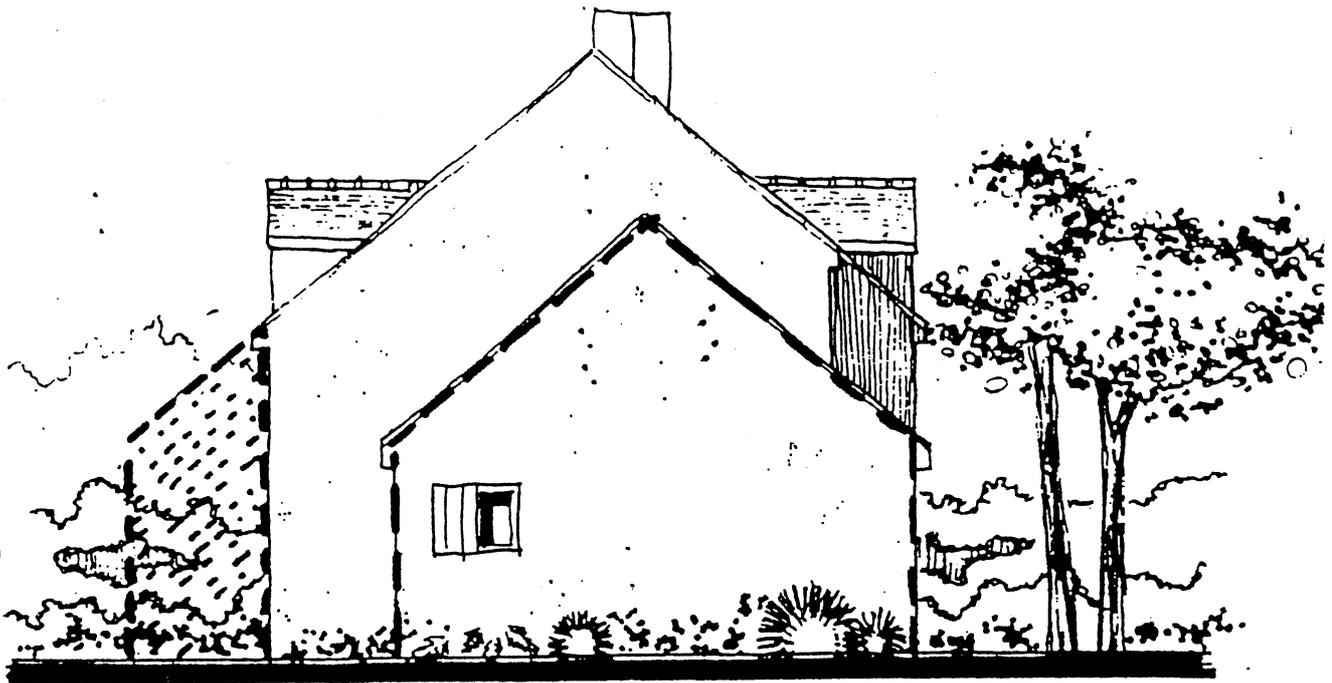


**REZ DE CHAUSSEE**



**FACADE ENTREE**

PAP 6 PIECES



**PIGNON GARAGE**

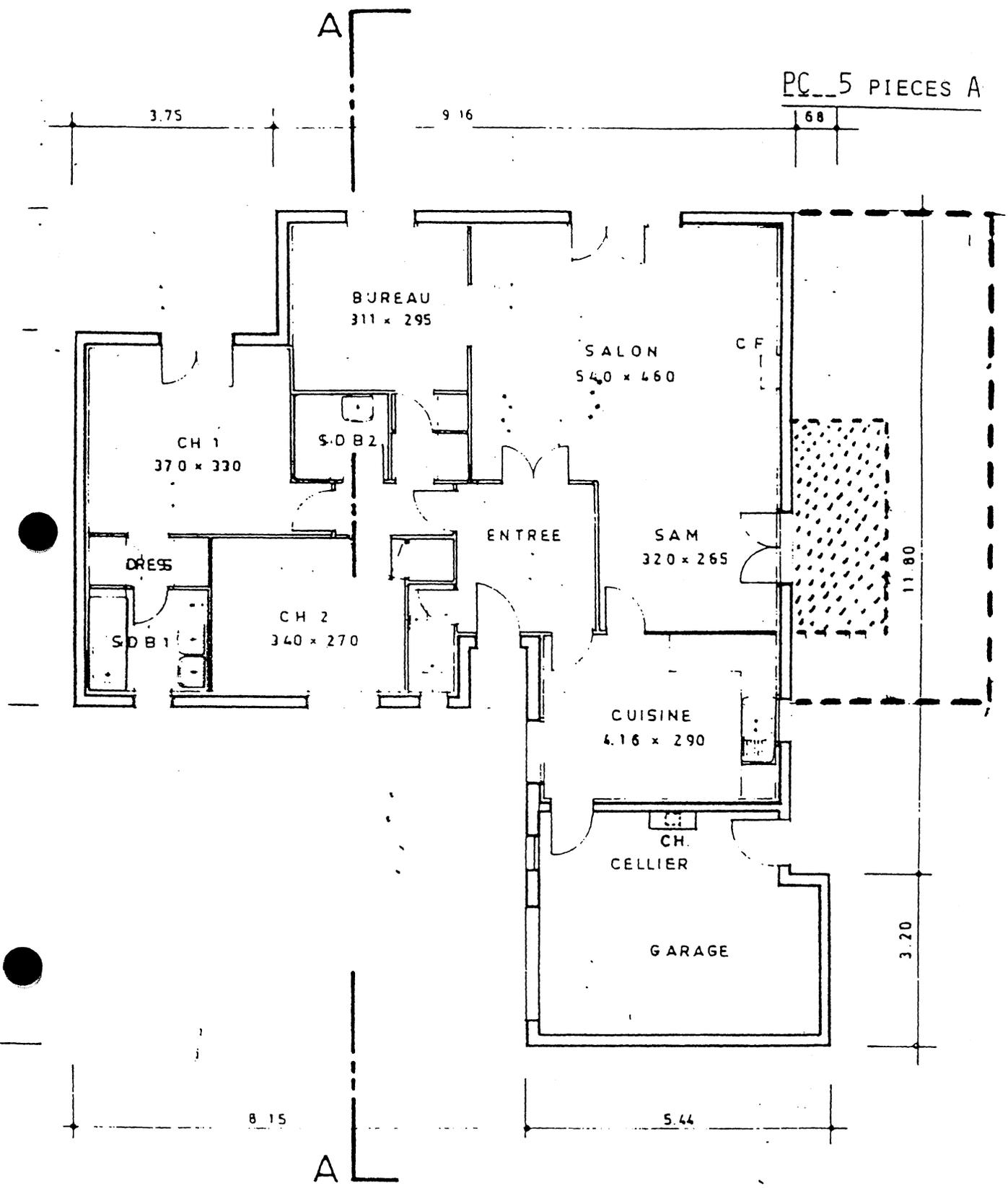


**FACADE JARDIN**

PC\_5 PIECES A

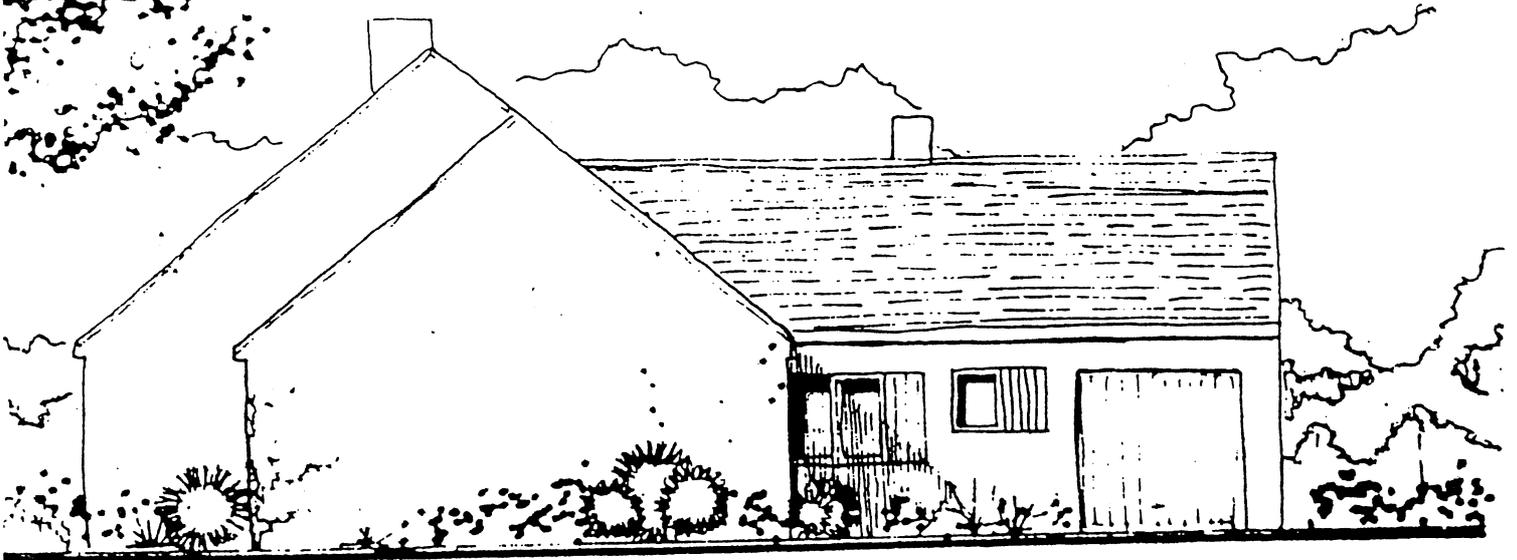
A

A



# REZ DE CHAUSSEE

PC 5 PIECES A

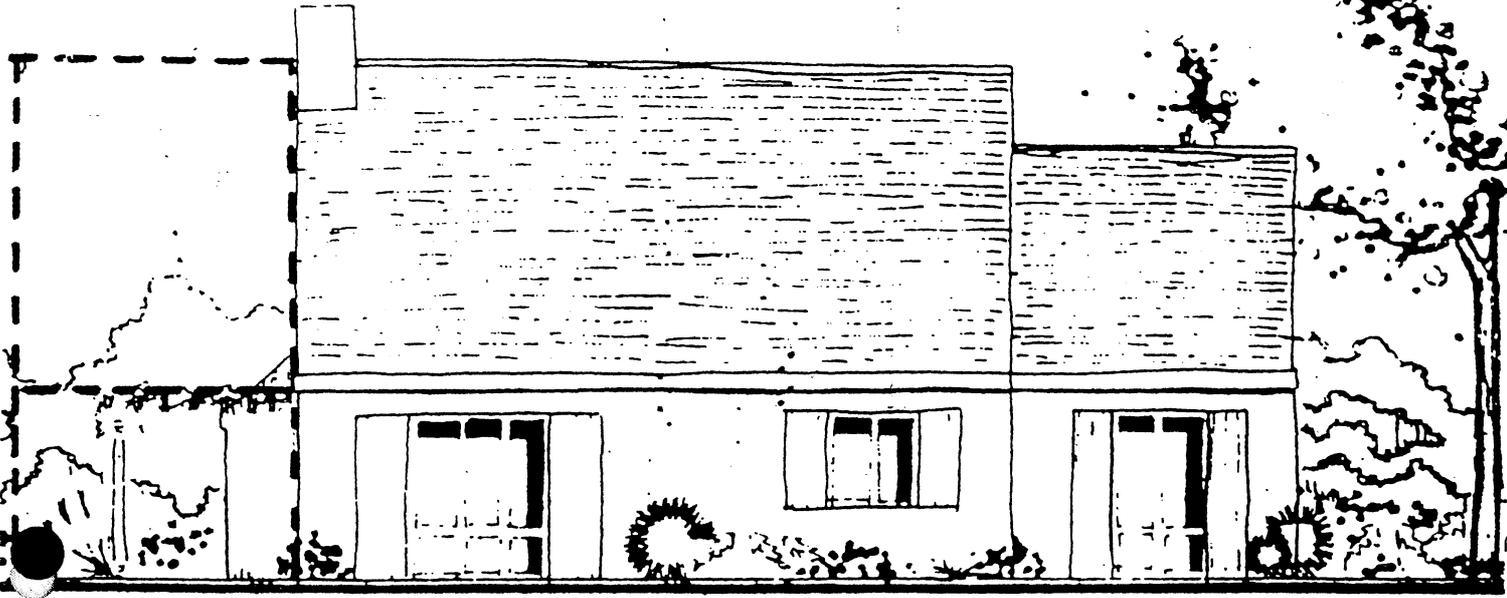


**PIGNON CHAMBRE**

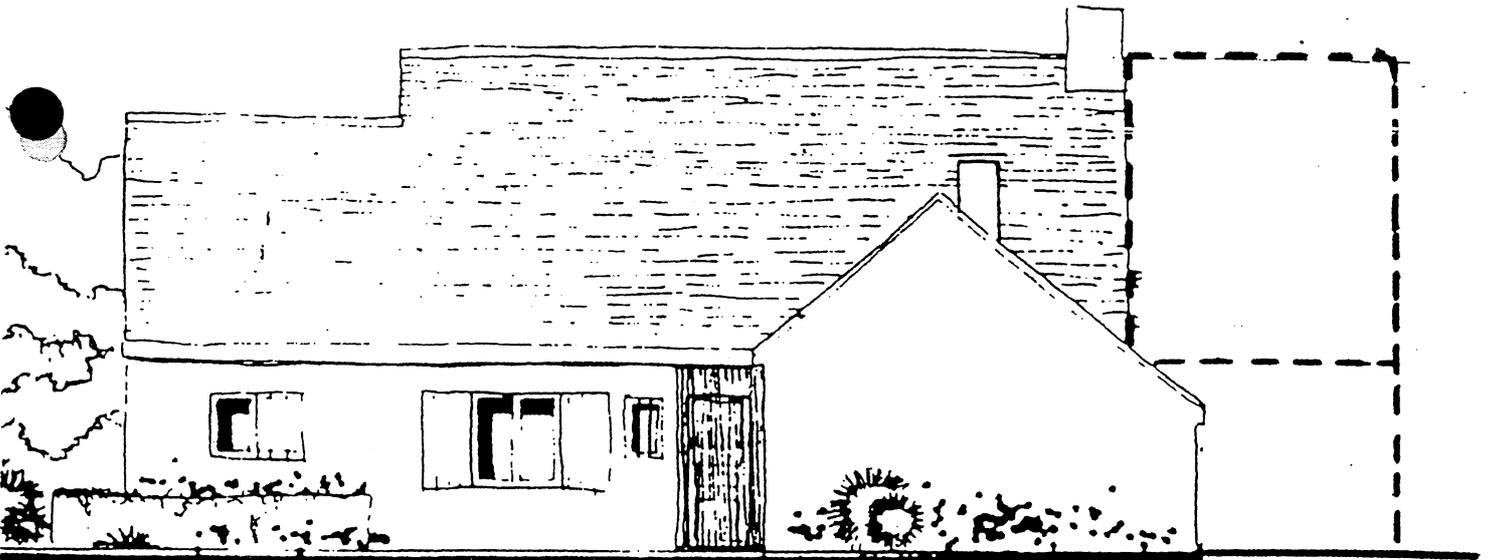


**PIGNON SEJOUR**

PC 5 PIECES A

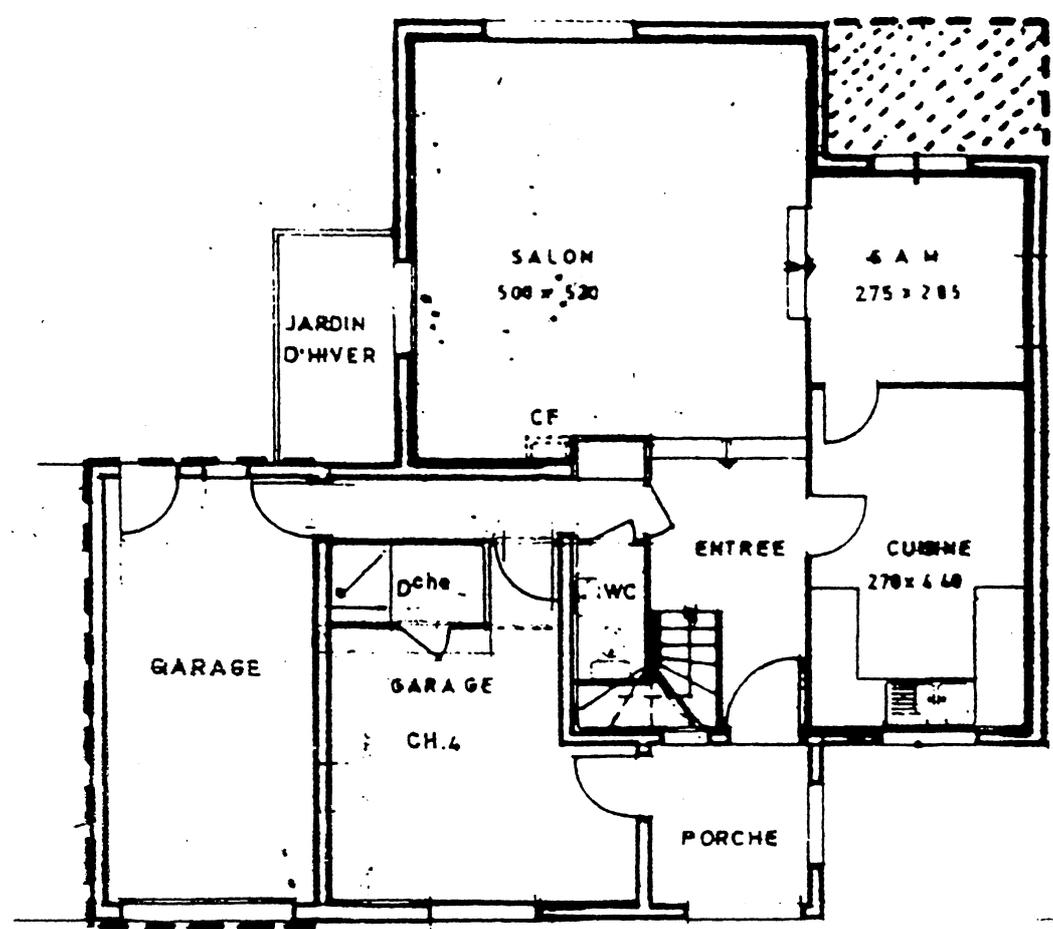


**FACADE JARDIN**

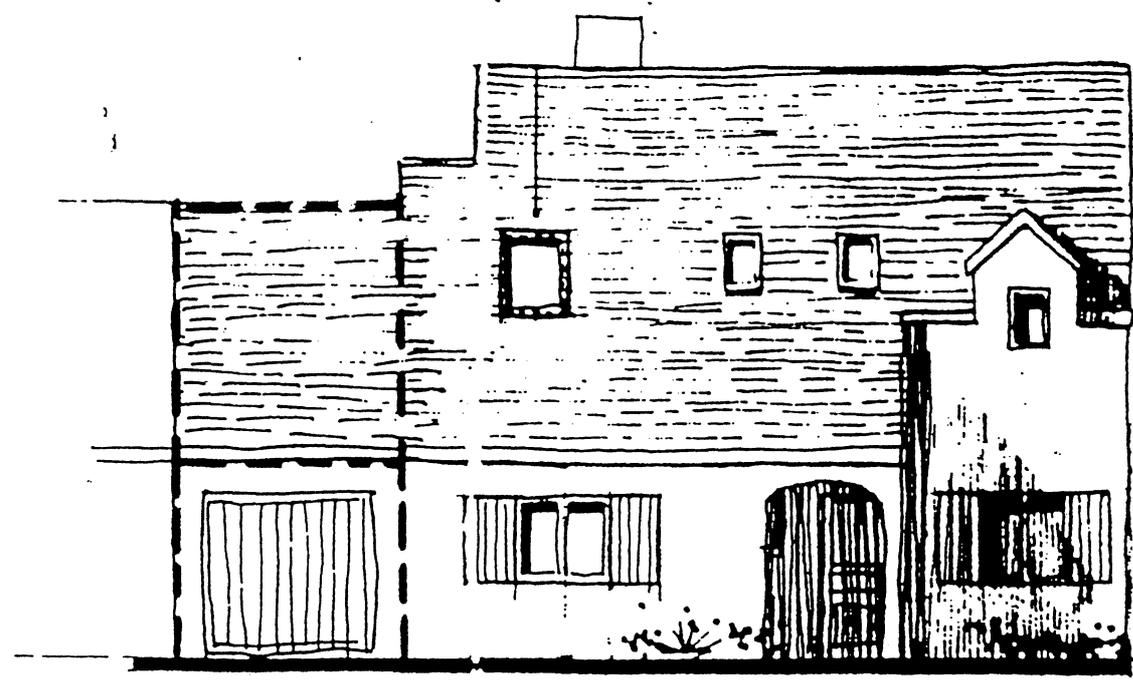


**FACADE ENTREE**

# P.C. 5 Pieces B



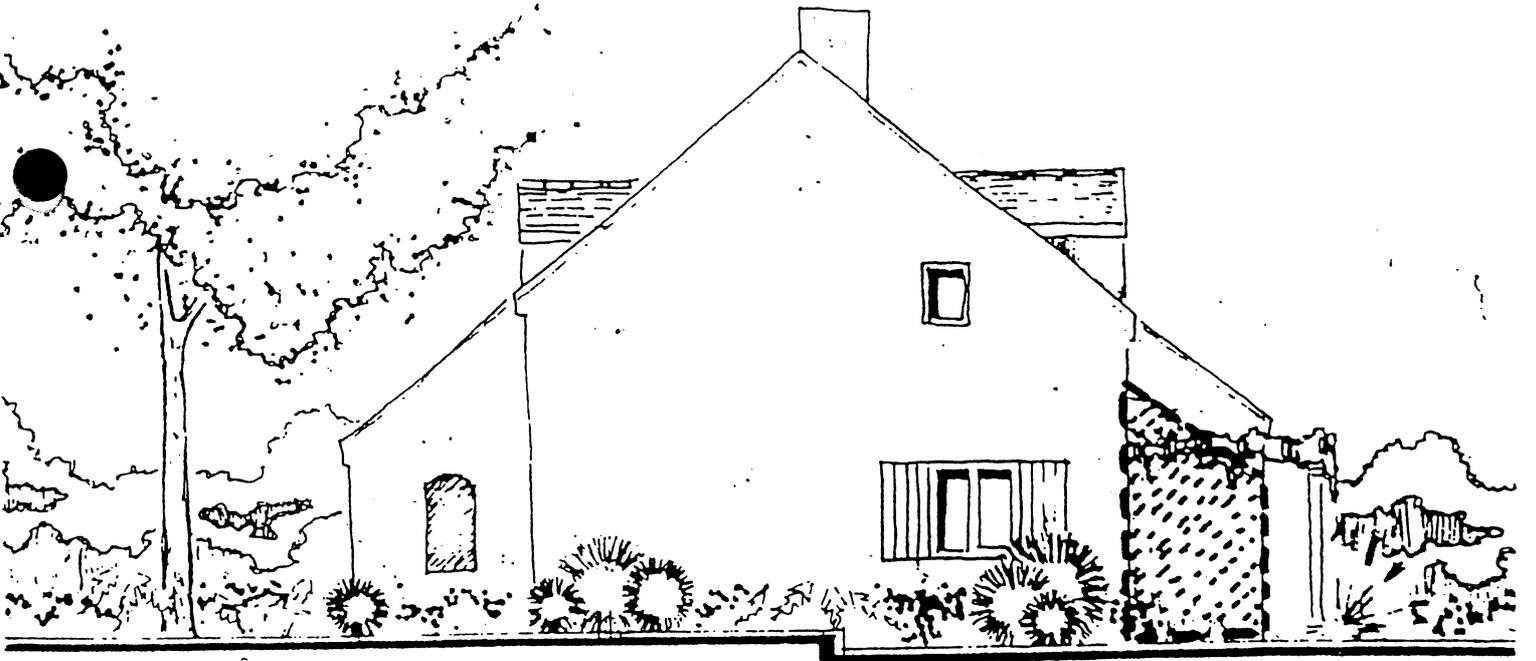
## REZ DE CHAUSSEE



PC 5PIECES B

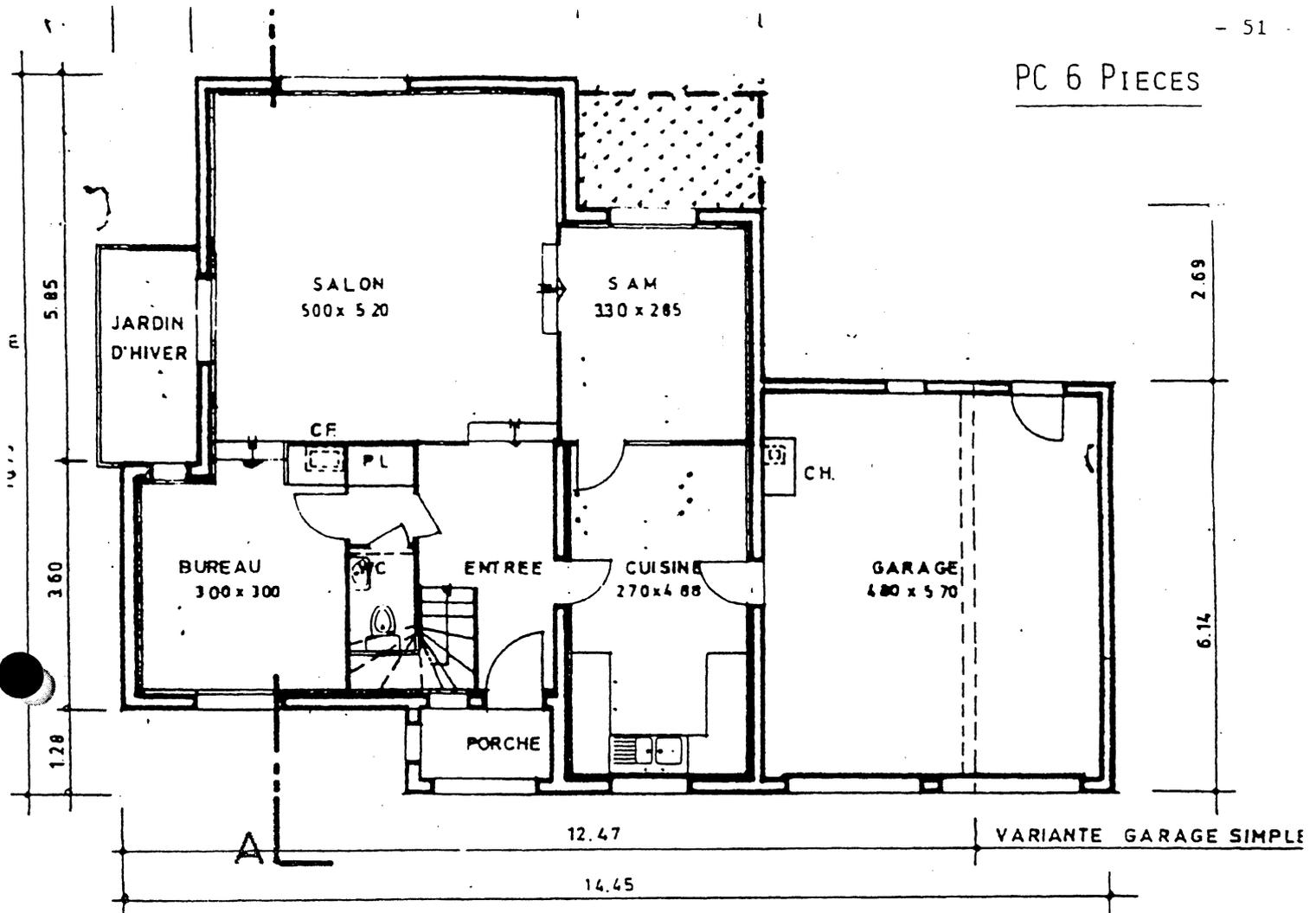


**FACADE JARDIN**



**PIGNON CUISINE**

PC 6 PIECES

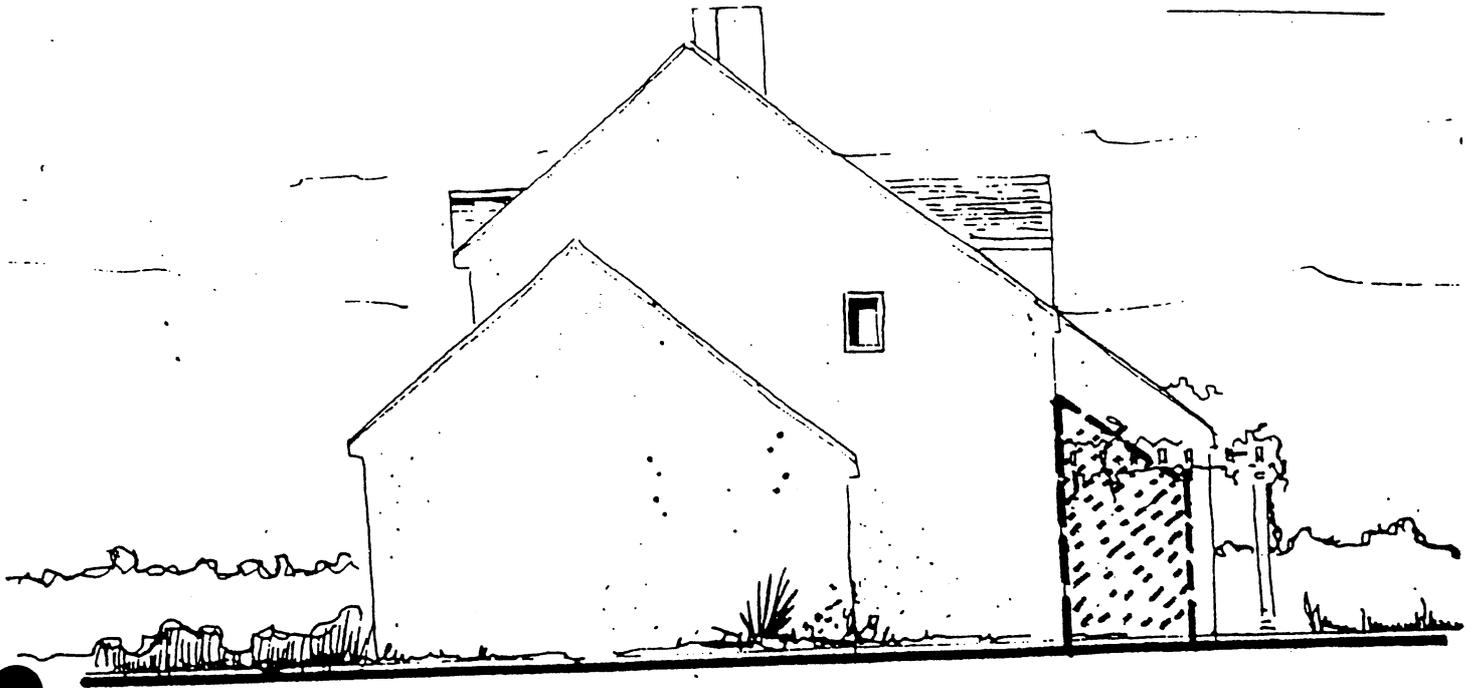


# REZ DE CHAUSSEE



# FACADE ENTREE

PC 6 PIECES

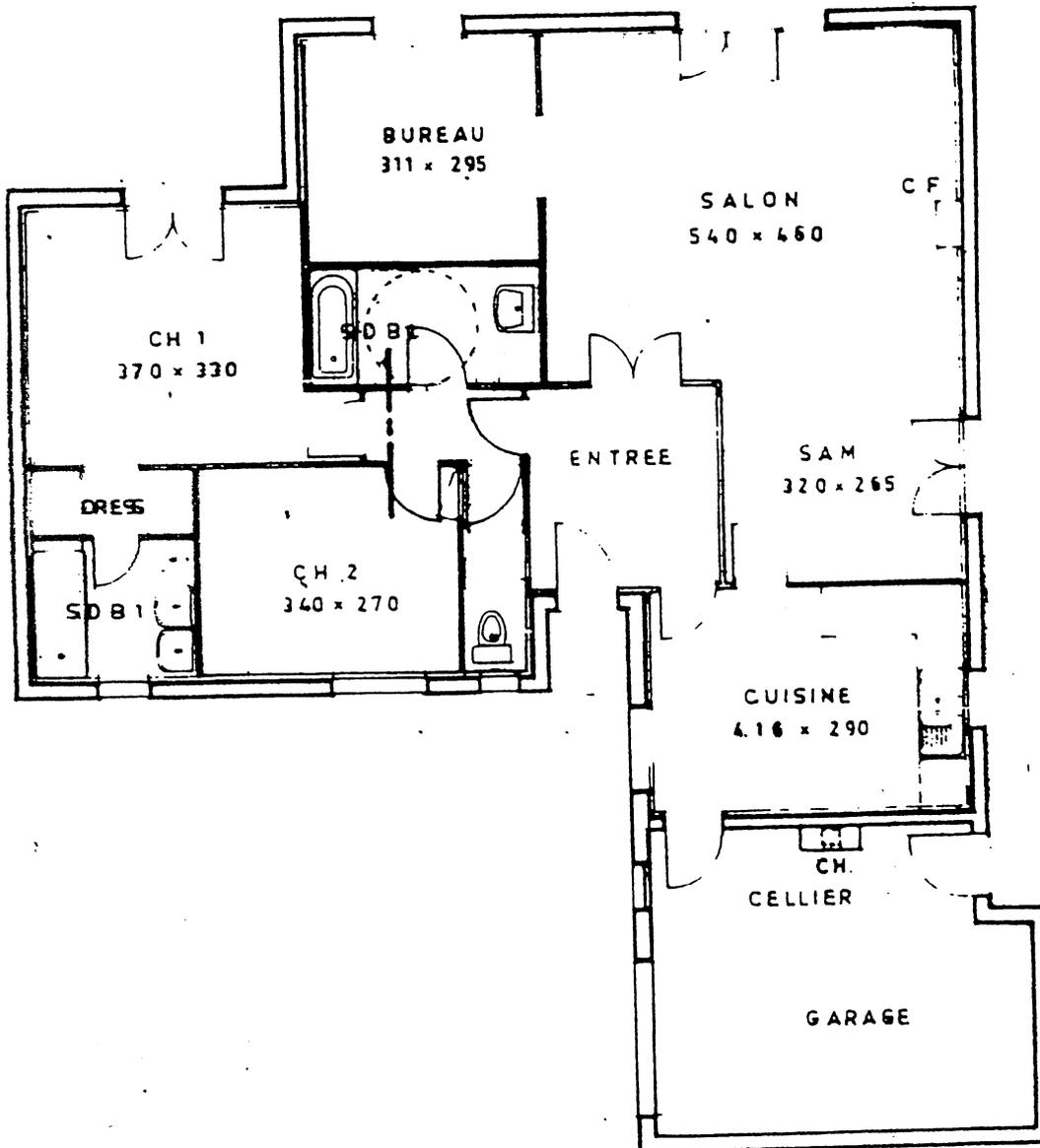


# PIGNON GARAGE



# FACADE JARDIN

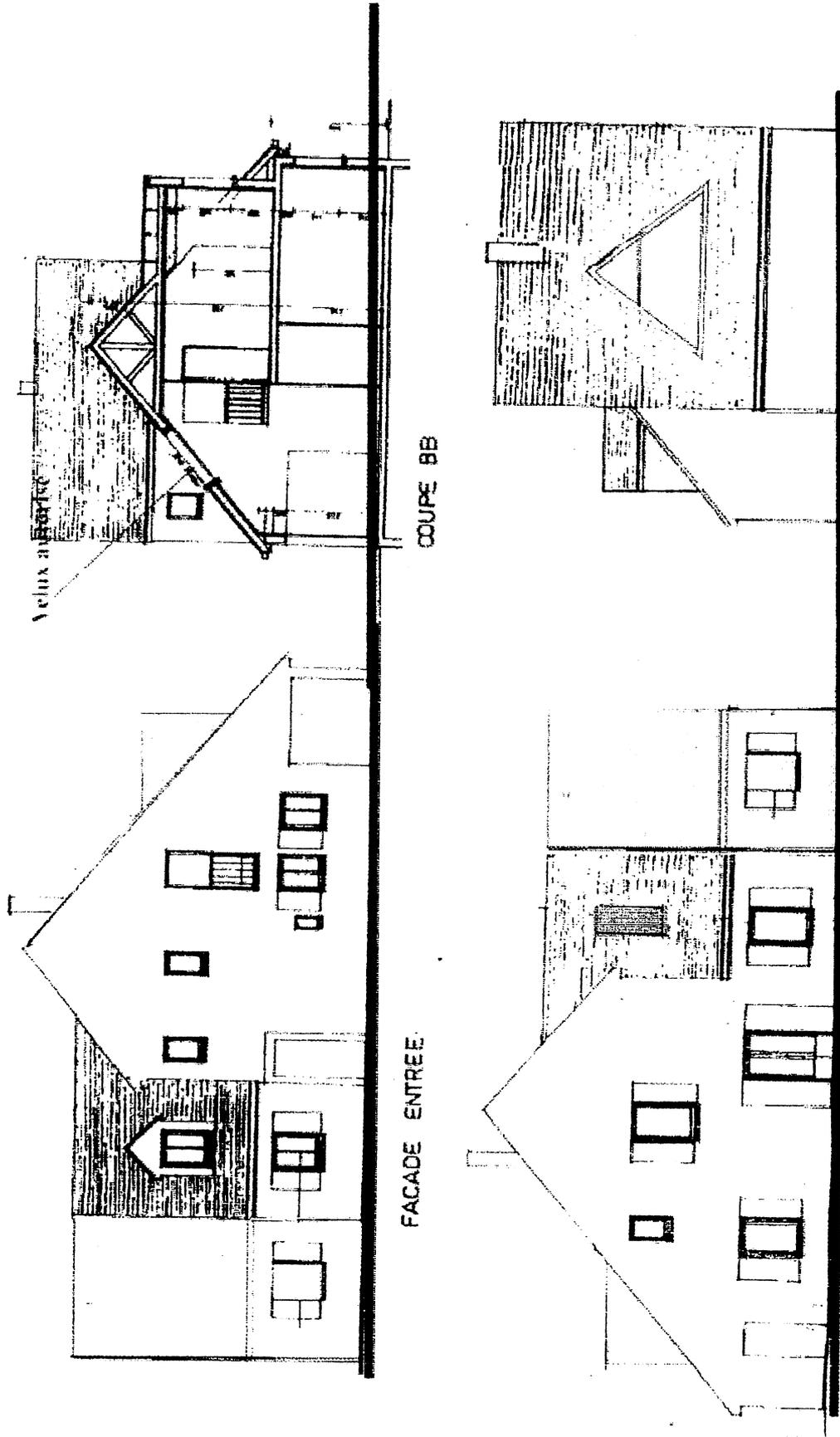
# P.C. 5 Pieces A



**Maisons 6 Pièces**

**Modes d'extension autorisés**

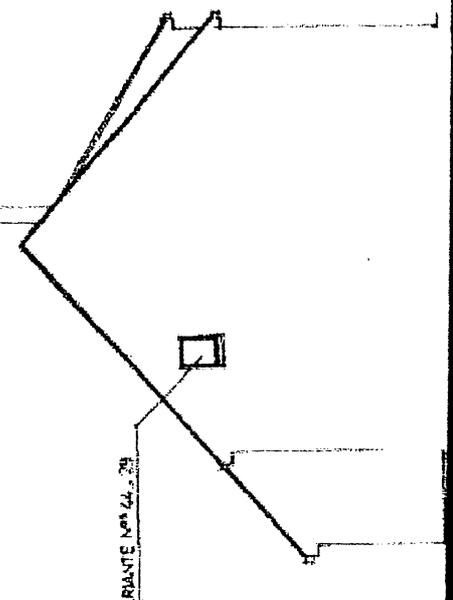
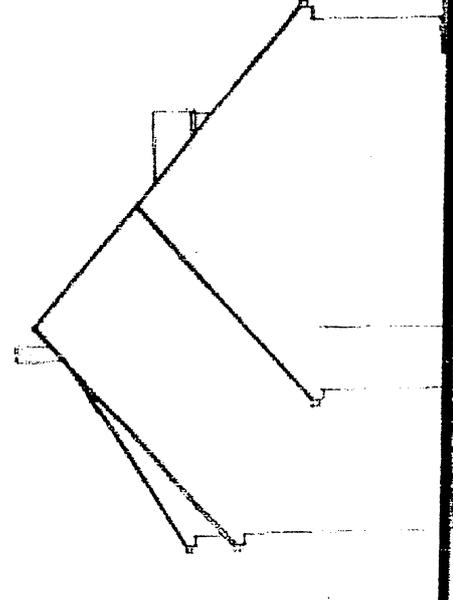
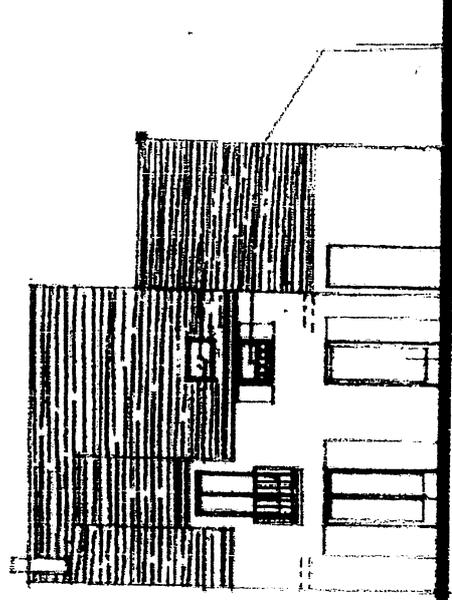
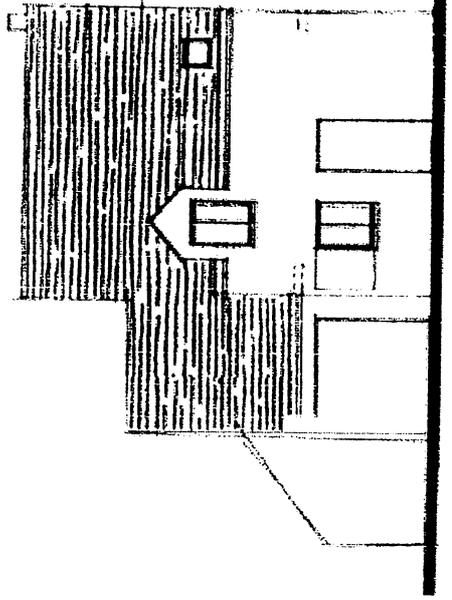
**extension autorisées**



# Maisons 4 Pièces

## Modes d'extension autorisés

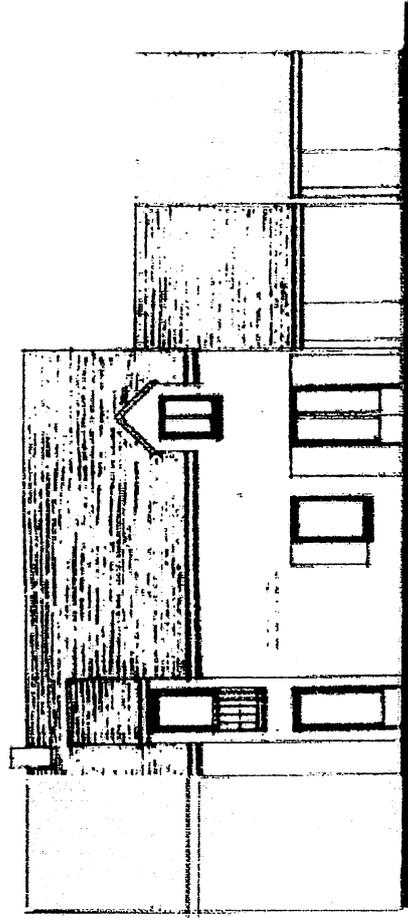
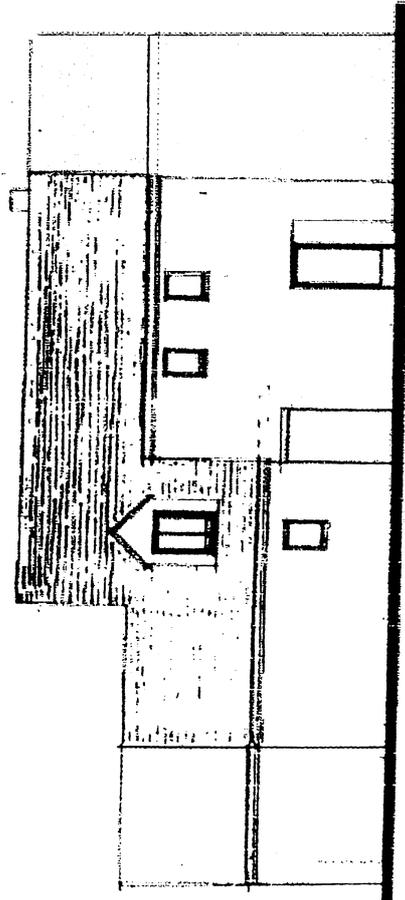
## extension autorisées



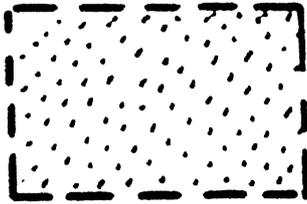
VARIANTE N° 44 - 29

**Maisons 5 Pièces**  
**Modes d'extension autorisés**

**extension autorisées**



LEGENDE



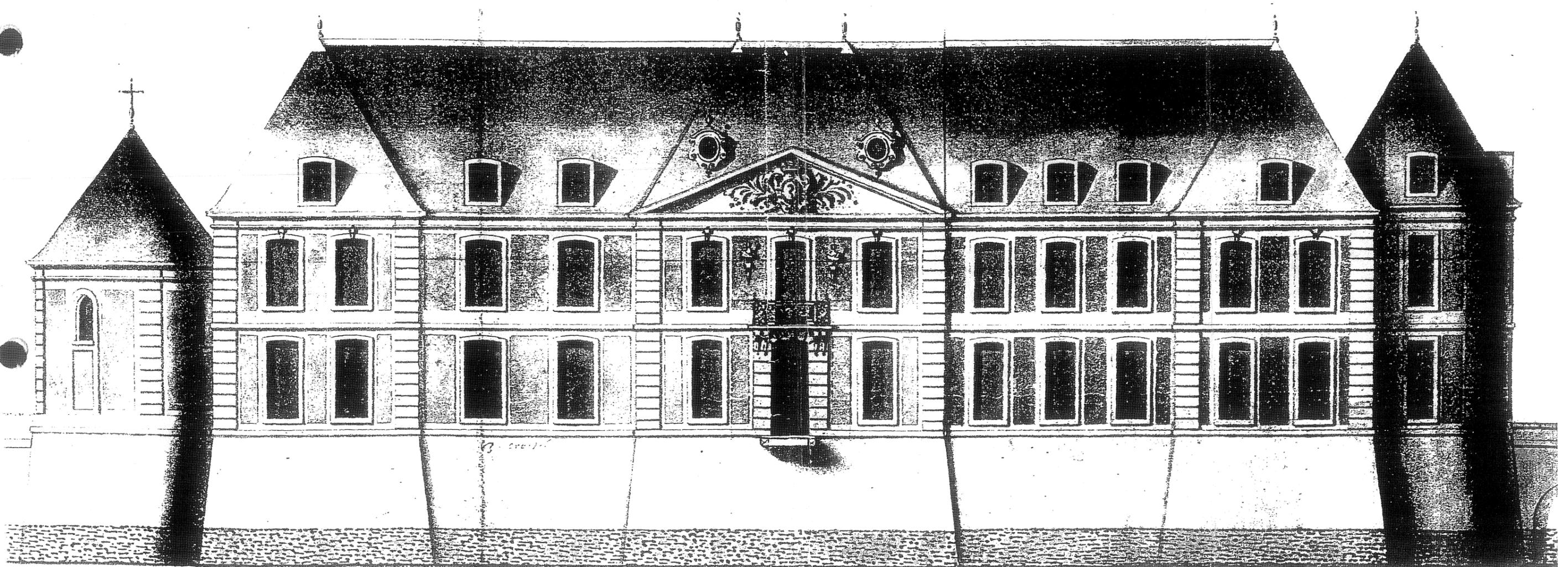
EMPRISE D'EXTENTION A L'INTÉRIEUR  
DUQUEL LE VOLUME ET LES MATÉRIAUX  
SONT LIBRES.



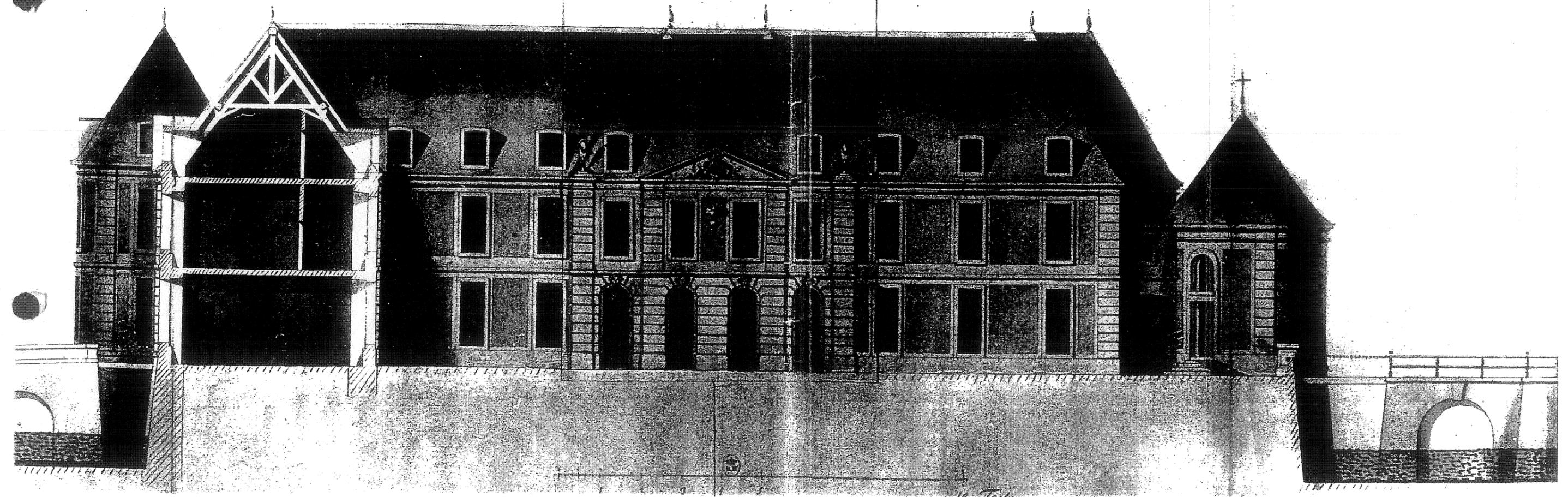
POSSIBILITÉ D'EXTENTION  
RESPECTANT LE VOLUME IMPOSÉ  
-MATÉRIAUX ET PERCEMENTS SIMILAIRES  
À CEUX DE LA MAISON

Façade de référence du château de Croissy

*Façade de référence ou façade de l'orangère à faire à neuf*



*façade*



*10 Toises*