

III.1e - MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE CROISSY-BEAUBOURG

- a. Rapport de présentation
- b. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- c. Orientations d'Aménagement et de Programmation
- d. Documents graphiques du Règlement
- e. Règlement de la Zone AUZLCB**
- f. Règlement de la Zone AUZL

III – Pièce 1e

REGLEMENT DE LA ZONE AUZLCB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZLCB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspondant à la ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg a pour vocation principale d'accueillir des activités économiques diversifiées et des équipements d'infrastructures et de superstructures liés au fonctionnement de l'opération, de nature à renforcer l'équilibre population/emploi sur la Communauté d'agglomération Marne-la-Vallée/Val Maubuée.

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (voir pièce c du dossier de mise en compatibilité du PLU).

Le développement envisagé doit également se faire dans le respect des contraintes du périmètre de protection lié à l'inscription de la ferme de Lamirault à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

La zone AUZLCB est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les aires de stockage en plein air d'épaves de véhicules, de ferrailles.

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

1 - Sont autorisées les constructions et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

- Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments, et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement incluant les installations SEVESO, à condition qu'elles ne mettent pas en péril la canalisation de transport de gaz
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'il s'agisse de surfaces de stockage d'accompagnement liées aux activités autorisées
- Les constructions à destination de commerces à condition qu'il s'agisse de services aux entreprises de la zone.

2 - Division de terrain

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - Accès

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès directs des véhicules à l'allée de Lamirault et à la RD 471 sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.

2 - Voirie

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant les manœuvres et l'approche des véhicules et matériels de sécurité et de lutte contre l'incendie.

En cas de voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voiries sont accompagnées des noues qui contribuent à la gestion des eaux pluviales et intègrent une trame verte.

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

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 au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

Eaux usées

Le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public peut, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, notamment à un prétraitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).

En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.

Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installé une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales sont dimensionnés pour une pluie de retour 20 ans.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4 - Eclairage public

Toutes les voies doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

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

1. En bordure des voies publiques et emprises publiques, les constructions sont implantées :
 - Soit à l'alignement
 - Soit en recul de l'alignement.

En cas de recul par rapport à l'alignement, celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

2. En bordure de l'allée de Lamirault, les constructions sont implantées à 10 mètres minimum de l'alignement.
3. Les règles énoncées à l'alinéa 1 ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies publiques et emprises publiques, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 m.

4. Les marges de reculement ne peuvent recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés, les locaux vélos et déchets ménagers sous réserve d'une intégration à l'environnement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

En cas de recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 13,5 mètres. Cependant, dans une bande de 100 mètres de profondeur depuis l'allée de Lamirault, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

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

1 - L'aspect extérieur des constructions

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes est étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.

Toitures

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses doivent apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment et être non visibles depuis l'espace public.

Les toitures à versants ne dépassent pas 30° de pente.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les façades végétalisées sont autorisées.

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

Implantation des capteurs solaires

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

2 - Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Il s'agit de préférence de clôtures perméables entre les propriétés.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles sont de nature différente selon la localisation et sont soit minérales (murs, grilles etc..) soit végétales (haies constituées d'essences locales) doublées ou non d'un grillage.

La hauteur des clôtures est comprise entre 1,5 m et 2 m maximum.

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

Aires de Service

Les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises sont masquées à la vue et traitées en harmonie avec le paysagement extérieur.

Le stockage se fait dans des annexes couvertes, intégrées ou non au volume général du bâtiment.

Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont autorisés uniquement dans des bennes à déchets industriels.

3- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment, ou bien sont enterrées.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite en cas d'alignement.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) doivent être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les bassins de récupération des eaux pluviales à la parcelle doivent être végétalisés.
L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) doit être insérée dans l'environnement immédiat : mise en peinture, implantation non visible (ou la moins visible possible) depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation doivent être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

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

1 - Stationnement des véhicules motorisés

a) Principes

Il doit être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe 2, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante et avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris. La distribution des places de stationnement doit être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Le parc de stationnement clos et couvert doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins générés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

b) Les normes

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules motorisés suivant les programmes doivent respecter le tableau ci-après :

Commerces	Au moins 3 places et 3 places supplémentaires par tranche entière de 100 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	de 0 à 99 chambres, 1 place par chambre ; de 100 à 300 chambres, 0,5 place par chambre
Artisanat	Au moins 1 place et 1 place supplémentaire par tranche entière de 100 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche entière de 55 m ² de surface de plancher
Industrie	Au moins 1 place et 1 place supplémentaire par tranche entière de 100 m ² de surface de plancher
Stockage/entrepôt	Au moins 3 places et 3 places supplémentaires par tranche entière de 400 m ² de surface de plancher,

Les aires de stationnement à l'intérieur du lot peuvent être implantées le long des voies publiques lorsque le paysagement des voies et celui réalisé sur le lot, occulte la vue des véhicules.

Dans le cas d'une réalisation par tranche, l'ensemble du stationnement est prévu dès le dépôt du permis de construire.

c) Stationnement mutualisé

Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plusieurs petites et moyennes entreprises, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans ce cas, les normes précitées au paragraphe b) peuvent être réduites de 15 % si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives.

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies au paragraphe b).

2 - Stationnement des vélos

a) Principes

Pour tout type de construction, un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé
- des dispositifs permettant l'installation des prises électriques pour les vélos à assistance électrique sont réservés dans les locaux de stationnement vélo
- en cas de local ou d'emplacement clos, la surface d'une place n'est pas inférieure à 1,5 m²
- lorsqu'il ne s'agit pas d'un local, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

b) Normes

Destination	Normes minimales
Bureaux, commerces	1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher
Autres activités et équipements publics	1 place par tranche entamée de 200 m ² de surface de plancher

3 - Dispositions diverses

Les normes applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

Les projets paysagers proposent une diversité des strates et essences végétales. Les essences végétales plantées sont locales et ne nécessitent qu'un faible arrosage.

Afin de préserver et développer les continuités écologiques sur la zone et en dehors, les espaces non construits doivent faire l'objet d'une gestion écologique.

Les espèces invasives sont interdites.

Les espaces libres

Ces espaces libres représentent 10 % minimum de la surface de la parcelle et doivent être traités en espaces verts.

Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées au titre des espaces libres dans la limite de 25 % de ceux-ci.

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

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

Les aires de stationnement

Elles sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de parking et doivent s'intégrer au paysagement de l'opération. La localisation et la nature des plantations doivent apparaître sur le plan masse figurant au permis de construire.

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

Les parkings enherbés peuvent être comptabilisés au titre des espaces libres dans la limite de 15 % de ceux-ci.

Les aires de service

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

L'Allée de Lamirault

Les plantations dans la marge de recul de 10 mètres en limite de l'Allée de Lamirault doivent préserver des transparences visuelles vers l'Allée de Lamirault.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique à base d'éco matériaux (chanvre, liège, lin...) pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,... et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les éclairages doivent être choisis de manière à éviter à la fois la pollution lumineuse et la perturbation du fonctionnement biologique nocturne : la technologie LED permet de répondre à ces impératifs.

En cas d'utilisation de clôtures pleines pour la délimitation des parcelles, des passages pour la petite faune doivent être ménagés en bas de celles-ci, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des petits animaux.

Locaux réservés aux déchets ménagers

Il doit être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des déchets ménagers ou une ou des aires de stockage spécifiques pour les conteneurs de déchets ménagers. Ces locaux et aire(s) doivent être en contact direct de l'espace public ou accessibles par un cheminement praticable.

Les constructions et ensembles de constructions dont l'accès principal est situé à moins de 50 mètres de points d'apport volontaire enterrés tant pour les déchets ménagers que pour le tri sélectif du verre et des emballages sont dispensées de l'obligation de réalisation de locaux pour les déchets ménagers et le tri sélectif du verre et des emballages.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de fibre optique.