

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAUE

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

ARTICLE IIAUE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

A l'exception des occupations du sol autorisées sous conditions à l'article IIAUE 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en l'absence de déclaration d'utilité publique afférente aux infrastructures de transport public du Grand Paris Express

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

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics, ainsi que ceux réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit, noues...).

Les ouvrages, outillages, équipements ou installations techniques tel qu'ils sont définis à l'article R.421-3 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

Voirie

Les voies publiques ou privées à créer devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE IIAUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE IIAUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ; soit respecter un recul de 10 mètres minimum.

6-2 Dispositions particulières

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait d'1 mètre minimum

ARTICLE IIAUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

Le retrait exigé compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 10 m

2 - Dispositions particulières

Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les

équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE IIAUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE IIAUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE IIAUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

1) Principes :

L'aspect extérieur des constructions (qualité architecturale des bâtiments, traitement des façades, aménagement des espaces extérieurs paysagés) devra être particulièrement soigné. Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra à son environnement urbain et paysager.

En raison de la situation de la zone en limite du grand paysage de la plaine de France, les constructions devront permettre une intégration des volumes aux sites naturels et construits de la commune.

De plus, les bâtiments situés soit en bordure de voie, soit en bordure d'espaces boisés ou paysagers, devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration, ainsi que dans l'aménagement des espaces extérieurs. Leur aspect devra notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales à partir des espaces publics et des espaces boisés ou paysagers.

L'ensemble de ces dispositions contribuera à une bonne intégration des nouvelles constructions.

Le traitement architectural et paysager des constructions visibles de la RD 401 devra être soigné en raison de son rôle "d'entrée de Ville".

2) Le traitement des façades (matériaux, coloration...) :

Les différentes façades d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en un nombre limité de matériaux, dont la teinte devra s'harmoniser avec l'environnement de la construction. La nature et les coloris des matériaux ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages, naturels ou construits.

3) Enseignes

Les façades des bâtiments intégreront de façon cohérente les enseignes dans leur composition. Elles participeront aux systèmes de proportion choisis. Ces enseignes figureront dans leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions sur les demandes administratives de construire. Les néons soulignant les volumes sont considérés dans le présent règlement comme des enseignes et sont soumis à autorisation.

Les enseignes en toiture sont interdites.

L'implantation de panneaux publicitaires (du type 4*3 ou autres dimensions) isolés ou en façade des bâtiments, est interdite.

Les drapeaux sont interdits.

Les totems ne doivent pas par leur importance et leur hauteur rivaliser avec la taille des bâtiments

5) Clôtures

Les clôtures figureront dans leur forme, leur couleur et leurs dimensions sur les demandes d'autorisation administrative de construire. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres

Pour les constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris Express, une hauteur supplémentaire pourra être autorisée pour des raisons de sécurité jusqu'à 5 m maximum

Dispositions diverses

Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégrer à la composition générale.

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

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des constructions, installations et occupations de sols autorisées dans la zone est interdit

1) Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction des besoins.

2) Stationnement des deux roues non motorisés

2-1) Pour les constructions destinées au commerce :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- Lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- Lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés de la clientèle, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Le total de la surface affectée au remisage des deux roues non motorisées ne devra en tout état de cause pas être inférieur à 1,5%.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- Lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- Lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris Express

2-2) Pour les constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos représentant un équivalent de 3% minimum de la Surface de Plancher.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Il devra avoir une surface minimale de 5 m².

2-3) Pour les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- Lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;

- Lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

2-4) Pour les constructions destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour le stationnement des deux roues non-motorisées : 1,5% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisées, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à deux-roues non-motorisées devra avoir une surface minimale de 5 m² et sera destiné au personnel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Obligation de planter

Ces règles se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

40% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 150 m².

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non construit.

Le long de la RD401 un alignement d'arbres devra être planté à raison d'un arbre tous les 8 m et s'intégrer harmonieusement avec les plantations existantes le long de la voie.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IIAUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.