

COMMUNES DE CHAMPS - LOGNES - NOISIEL - TORCY

Z.A.C. DE CHAMPS - NOISIEL - TORCY

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF

R.1. PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

R.1.2. Règlement

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	5
<i>ARTICLE .1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE .2 - CHAMP D'APPLICATION JURIDIQUE</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE .3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE.....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE .4 - ADAPTATIONS MINEURES.....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE .5 - REGLEMENTATIONS DE PORTEE GENERALE.....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE .6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE .7 - PROJETS D'INTERET GENERAL</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 8 - RAPPELS DES TEXTES.....</i>	<i>7</i>
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'HABITATION.....	7
CHAPITRE I .DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A	8
<i>CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR</i>	<i>8</i>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	8
<i>ARTICLE A.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES.....</i>	<i>8</i>
<i>ARTICLE A.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	<i>9</i>
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	9
<i>ARTICLE A.3. - ACCES ET VOIRIE</i>	<i>9</i>
<i>ARTICLE A.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....</i>	<i>10</i>
<i>ARTICLE A.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....</i>	<i>11</i>
<i>ARTICLE A.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....</i>	<i>11</i>
<i>ARTICLE A.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	<i>11</i>
<i>ARTICLE A.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	<i>12</i>
<i>ARTICLE A.9. - EMPRISE AU SOL.....</i>	<i>12</i>
<i>ARTICLE A.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</i>	<i>13</i>
<i>ARTICLE A.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>13</i>
<i>ARTICLE A.12. – STATIONNEMENT.....</i>	<i>14</i>
<i>ARTICLE A.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	<i>15</i>
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	16
<i>ARTICLE A.14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE A.15. - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE</i>	<i>16</i>
CHAPITRE II .DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B.....	17
<i>CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR</i>	<i>17</i>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
<i>ARTICLE B.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES.....</i>	<i>17</i>
<i>ARTICLE B.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	<i>18</i>
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	18
<i>ARTICLE B.3. - ACCES ET VOIRIE</i>	<i>18</i>
<i>ARTICLE B.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....</i>	<i>19</i>
<i>ARTICLE B.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....</i>	<i>20</i>
<i>ARTICLE B.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....</i>	<i>20</i>
<i>ARTICLE B.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	<i>20</i>
<i>ARTICLE B.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	<i>21</i>
<i>ARTICLE B.9. - EMPRISE AU SOL.....</i>	<i>21</i>
<i>ARTICLE B.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</i>	<i>21</i>
<i>ARTICLE B.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>22</i>
<i>ARTICLE B.12. – STATIONNEMENT.....</i>	<i>23</i>
<i>ARTICLE B.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	<i>25</i>

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	26
ARTICLE B.14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	26
ARTICLE B.15. - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE	26
CHAPITRE III .DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR C.....	27
CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR	27
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	27
ARTICLE C.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES.....	27
ARTICLE C.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	28
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	28
ARTICLE C.3. - ACCES ET VOIRIE.....	28
ARTICLE C.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	29
ARTICLE C.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	30
ARTICLE C.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	30
ARTICLE C.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	30
ARTICLE C.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	31
ARTICLE C.9. - EMPRISE AU SOL.....	32
ARTICLE C.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE C.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE C.12. – STATIONNEMENT	33
ARTICLE C.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	35
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	35
ARTICLE C.14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	35
ARTICLE C.15. - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE	36
CHAPITRE IV .DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR D	36
CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR	36
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
ARTICLE D.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES.....	36
ARTICLE D.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	37
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	37
ARTICLE D.3. - ACCES ET VOIRIE.....	37
ARTICLE D.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX	38
ARTICLE D.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	39
ARTICLE D.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	39
ARTICLE D.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	40
ARTICLE D.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	41
ARTICLE D.9. - EMPRISE AU SOL	41
ARTICLE D.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE D.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE D.12. – STATIONNEMENT	42
ARTICLE D.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	44
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	45
ARTICLE D.14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
ARTICLE D.15. - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE	45
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EMPLOIS UNITES Q1 ET Q2	46
CARACTERE ET VOCATION DES ILOTS.....	46
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	46
ARTICLE .Q1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES.....	46
ARTICLE .Q2. - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.....	47

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	47
ARTICLE .Q3. - ACCES ET VOIRIES.....	47
ARTICLE .Q4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX	48
ARTICLE .Q5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	49
ARTICLE .Q6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	49
ARTICLE .Q7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	50
ARTICLE .Q8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	50
ARTICLE .Q9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	50
ARTICLE .Q10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	51
ARTICLE .Q11. - ASPECT EXTERIEUR.....	51
ARTICLE .Q12. - STATIONNEMENT.....	53
ARTICLE .Q13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	54
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	55
ARTICLE Q.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	55
ARTICLE Q.15 - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPEE HORS OEUVRE MAXIMALE	55
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS ...	56
CHAPITRE I .DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N	56
CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR	56
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	56
ARTICLE N.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES.....	56
ARTICLE N.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	57
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	57
ARTICLE N.3. - ACCES ET VOIRIE.....	57
ARTICLE N.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	57
ARTICLE N.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	58
ARTICLE N.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	58
ARTICLE N.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	58
ARTICLE N.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	58
ARTICLE N.9. - EMPRISE AU SOL.....	58
ARTICLE N.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	59
ARTICLE N.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	59
ARTICLE N.12. – STATIONNEMENT	59
ARTICLE N.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	59
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	59
ARTICLE N.14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	59
ARTICLE N.15. - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE	59

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.311.10.3. du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE .1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de Champs-Noisiel-Torcy créée sur les territoires des communes de Champs-sur-Marne-Lognes-Noisiel et Torcy.

La ZAC de Champs - Noisiel - Torcy, où sont situés les quartiers du Lizard et de l'Arche Guédon qui la constituent, est l'une des zones d'aménagement concerté créées dans le cadre de l'aménagement de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée au titre des articles L 123-6 et L 123-7, L 311-1 à L 311-3 et R 311-1 à R 311-8 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

L'arrêté de création n° 75 MEL/ZAC 198 de la ZAC de Champs - Noisiel - Torcy a été pris par le Préfet de Seine-et-Marne le 28 juillet 1975.

Le PAZ de la ZAC CNT a été approuvé par Arrêté Préfectoral n° 77 MEL/ZAC 982 du 29 juin 1977.

ARTICLE .2 - CHAMP D'APPLICATION JURIDIQUE

Les dispositions du présent règlement complètent celles résultant de l'application de l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme.

Elles s'imposent aux particuliers, comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol et du sous-sol. Les terrains concernés par de telles dispositions ou servitudes d'utilité publique font l'objet d'un rappel dans les documents "Servitudes générales" figurant au Plan d'Aménagement de Zone.

Restent applicables les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme. (code de l'urbanisme).

- R . 111-2 : salubrité et sécurité publique
- R . 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R . 111- 4 : desserte- accès - stationnement
- R . 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R . 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R . 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

ARTICLE .3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la zone et prévoit la création de 6 secteurs :
A, B, C, D, ayant vocation à accueillir des quartiers regroupant les fonctions urbaines d'habitations, de bureaux, commerces, services et équipements,
Q, qui a pour vocation l'accueil d'activités économiques, de bureaux et de services,
N pour les équipements de sports et de loisirs et les espaces verts récréatifs, parcs urbains.
A ces îlots s'appliquent les dispositions des titres I et II, III et IV du présent règlement.

Les limites des îlots auxquels s'appliquent l'ensemble des dispositions du présent règlement sont inscrites au document graphique R.1.3. Plan Général du P.A.Z.

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, qui sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

ARTICLE .4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles R.311.10.3 et L123.1 (alinéa 5) du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PAZ 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.

ARTICLE .5 - REGLEMENTATIONS DE PORTEE GENERALE

Les réglementations spécifiques au Val Maubuée applicables sur le territoire de la ZAC CNT sont :

- le règlement de publicité, en cours d'élaboration,
- le règlement d'assainissement local.

ARTICLE .6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

Les équipements publics d'intérêt général, de petite dimension de type poste de distribution d'énergie, poste de relèvement etc. ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires de l'îlot où ils se situent. Elles concernent principalement la taille des parcelles, l'implantation etc. (articles 5 à 14).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics de superstructure, sous réserve qu'ils soient bien intégrés dans le site; en effet, ces édifices constituent des éléments particuliers, repères dans la ville.

ARTICLE .7 - PROJETS D'INTERET GENERAL

I.7.1 - Périmètre de recherche d'hydrocarbures

La ZAC de "Champs - Noisiel - Torcy" est comprise dans le périmètre du permis exclusif de recherches d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit "Permis de Crèvecoeur" accordé aux sociétés Elf Aquitaine Production et Midland Pladison Petroleum Compagnie, par décret du 6 janvier 1995.

Les communes de Champs, Noisiel et Torcy, sont intéressées par le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières instituée par le décret du 11 avril 1969 (dont la validité a été indéfiniment prolongée par la loi n° 70-1 du 2 janvier 1970).

I.7.2. - Périmètre de protection des zones inondables.

L'arrêté préfectoral du 7 juillet 1994 qualifie d'intérêt général le projet de protection des zones inondables dans la Vallée de la Marne. La commune de Torcy est soumise à ce projet d'Intérêt Général, en particulier sur la limite nord de la ZAC.

ARTICLE 8 - RAPPELS DES TEXTES

Les découvertes fortuites à caractère archéologique. Loi du 27 septembre 1941, article 14 : Lorsque, par suite des travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, *substructions*¹¹ mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assure à leur égard la même responsabilité.

Loi n° 80.532 du 15 Juillet 1980 : protection des terrains contenant des vestiges archéologiques.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'HABITATION
--

¹ *substructions : Parties basses d'une construction ancienne, détruite, conservées dans les fondations d'une construction nouvelle; toute infrastructure d'un bâtiment.*

CHAPITRE I .DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Ce secteur correspond au centre de quartier du Lizard qui regroupe des habitations, principalement sous forme d'immeubles collectifs, des équipements publics, des activités tertiaires, des commerces et services.

Il est composé de 2 îlots A0 et A1.

Dans l'îlot A0, qui est composé principalement d'habitations collectives, la proximité de la station du RER favorise en outre l'implantation d'activités tertiaires, de commerces et d'équipements publics ou privés. L'implantation du bâti délimite l'espace public constituant des rues et placettes.

Dans l'îlot A1, les immeubles de logements collectifs occupent les limites foncières sans recherche de délimitation de l'espace public des rues et places.

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

ARTICLE A.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1) Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux
- les installations de chantier nécessaires à la réalisation de la zone sont autorisées
- Les installations et travaux divers définis aux articles R. 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- la construction de maisons individuelles,
- la construction d'habitations collectives
- l'implantation d'équipements publics et privés de superstructure (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, administratifs, etc...),
- la construction de commerces, de bureaux, d'activités et de services.

3) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de conditions particulières :

- la construction de maisons individuelles sous forme de lotissements sous réserve de l'approbation d'un plan de composition d'ensemble.
- les annexes directement liées aux constructions autorisées (garage, remise, chaufferie, abris de jardins, postes électriques) ; les constructions et installations liées au fonctionnement à

l'entretien et au gardiennage des équipements publics sous réserve de leur intégration dans le plan de composition d'ensemble des opérations.

- les constructions d'ouvrages publics ou privés directement liés au service public ou à l'intérêt général sont autorisés dans les espaces verts reportés sur le document graphique R.1.3. "Plan général" à condition que le caractère paysager de ces espaces ne soit pas remis en cause.

ARTICLE A.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article A.1

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3. - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Les accès directs aux parcelles sont interdits à partir des voies primaires : route de la Marne et Route de la Brie.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, les voies de défense de la forêt contre l'incendie, les pistes cyclistes, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques (article L111.2 du code de l'urbanisme).

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, sauf servitude de passage enregistrée conformément à la législation (Article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagés; notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Voirie

Les voies principales à créer, non figurées aux documents graphiques, auront une largeur d'emprise minimum de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres.

Sur ces voies, pourront être branchées des voies plus étroites dont la largeur de chaussée devra permettre la circulation des véhicules de secours et des services publics.

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

Leur longueur devra être inférieure à 100 mètres non comprise la surface de rotation.

Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.

Toute voie publique ou privée dans la bande de 100 m de l'axe de l'A 199 -autoroute- et de 75 m de la RN 999 -voie rapide- sera aménagée et paysagée de telle sorte que les éblouissements nocturnes des conducteurs ne puissent se produire. Ces voies devront par conséquent être peu perceptibles depuis ces infrastructures.

ARTICLE A.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 obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagement réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

3 - Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires.

ARTICLE A.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

En bordure des voies publiques figurées ou non aux documents graphiques du PAZ, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les différentes opérations existantes ont fait l'objet de conception d'ensemble, les extensions et constructions nouvelles devront s'implanter en cohérence avec les implantations existantes.

A l'exception des ouvrages liés aux équipements collectifs d'infrastructures ou de super structures, et du mobilier urbain, les constructions ne sont autorisées que dans les espaces constructibles indiqués au plan général du P.A.Z.

6.1 le long des voies rapides (A 199 et RN999)

Il est instauré une servitude non aedificandi sur une bande de 38 m de large à partir de l'axe de l'autoroute, sauf cas particulier figuré au plan des servitudes. A l'intérieur de cette bande, ne sont autorisés que les aménagements d'espaces verts, d'espaces sportifs et de stationnement au sol, à l'exclusion de toute superstructure.

Le site de la Z.A.C. est un site urbain constitué, il n'est pas fait application de l'article L.111.1.4. du code de l'urbanisme (Loi 95.101. du 2/2/1995 postérieure à la Z.A.C.).

Les aménagements des abords ont été réalisés au titre du projet urbain du Val Maubué dans le cadre des marges de reculement déjà mises en œuvre.

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

En cas de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessous pourront être mesurées entre façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

Sur les limites latérales du terrain

Les constructions pourront être établies, soit sur une ou deux limites latérales séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou de plusieurs limites.

En cas de marge d'isolement des constructions par rapport aux limites latérales séparatives (excepté en cas d'aménagement de constructions existantes), celle-ci sera au moins égale à :

- a) la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- b) la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

Sur les limites de fond du terrain

Le recul est obligatoire

La marge d'isolement des constructions par rapport aux limites de fond sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes sans création d'ouverture.

Les annexes et abris de jardin, de moins de 10 m² et 3 m de hauteur, pourront s'implanter sur la limite de fond du terrain.

ARTICLE A.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.
- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 m si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles.

Pour les parties aveugles de constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière, il n'est pas imposé de distance minimum entre les façades de bâtiments.

ARTICLE A.9. - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Excepté en cas d'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure, la hauteur maximum des constructions est limitée à rez-de-chaussée plus 9 étages.

ARTICLE A.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les différentes opérations qui constituent ce quartier ont fait l'objet de conception d'ensemble, il convient de respecter, par la composition des volumes, par le choix des matériaux, de la coloration, du type de toiture, de clôtures etc., la cohérence des ensembles construits

Les logements d'immeubles collectifs existants qui pourront être agrandis par des balcons, loggia et verrières devront faire l'objet de projets types d'aménagements définis sur l'ensemble de l'immeuble, pour chaque type d'agrandissement, en harmonie avec les façades existantes.

Les édifices de matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique d'intégration.

Dans la bande des 100 m issue de l'axe de l'A 199 et de 75 m pour la RN 999, les matériaux réfléchissants orientés vers ces infrastructures sont interdits. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies et ouvertures.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit.

Clôtures

Les clôtures à l'alignement et dans les marges de reculement répondront aux règles suivantes :

- a) Les limites de propriété pourront n'être indiquées que par dénivellation ou un changement de nature ou de couleur du matériau du sol.
- b) Le long des voies publiques, les clôtures seront de même type à celles déjà réalisées sur les parcelles voisines d'une même opération.
Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00m (hors aménagement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure).
- c) Dans un ensemble de réalisations, un même type de clôture sera fixé.

Dans certains cas, lorsque le plan masse affirmera le caractère urbain du projet, elles pourront être constituées par des murs ou par des grilles métalliques.
Les clôtures végétales seront constituées par une haie végétale adossée ou non à un grillage à maille rectangulaire verticale 20 x 5 de couleur vert wagon posé sur un piquet métallique situé à l'intérieur de la parcelle.
La hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 2,00m.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée, qu'elles soient disposées sur la toiture des bâtiments ou au sol.

Les antennes seront regroupées et rendues collectives au minimum par immeuble.

ARTICLE A.12. – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles, ou transformées, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou situé à moins de 300 mètres, s'il existe une impossibilité technique de les réaliser sur le terrain de l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.

Dans l'îlot A0 des aires de stationnement banalisées, dans des parcs de stationnement publics ou le long des voies, ont été réalisées en tenant compte de la nature et de l'importance des opérations, compte tenu des différences d'occupation résultant des décalages horaires d'utilisation.

Besoins en stationnement

a) Logements collectifs

1 place construite par logement.

0,5 place au sol par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) et les logements aidés, il ne sera exigé qu'une place par logement.

b) Logements individuels

2 places de stationnement par logement dont une sera couverte,

Pour les logements aidés, il ne sera exigé qu'une place par logement.

c) Commerces

5,5 places pour 100 m² de surface de vente hors œuvre nette de commerces.

d) Bureaux/activités

1,5 places pour 100 m² de plancher hors œuvre nette à proximité de la gare RER (moins de 200 m)

1,7 place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette à plus de 200 m de la gare RER.

e) Hôtels

1 place par chambre jusqu'à 50 chambres.
0,5 place par chambre au delà de 50 chambres.
le stationnement d'au moins un autobus par hôtel.

f) Foyers étudiants, travailleurs

1 place pour 3 chambres à moins de 700 m de la gare RER
1 place pour 2 chambres au delà.

g) Résidence pour personnes âgées

1 place pour 5 chambres.

h) Restaurants

1 place pour 10 m² de salle de restauration

i) Enseignement

2 places pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

j) Equipements localisés dans le centre de quartier du Lizard (îlot A0)

Les parkings nécessaires aux équipements publics sont réalisés à l'intérieur des emprises réservées à ces équipements sur certaines des unités.

Le stationnement banalisé dans le centre de quartier permet une réceptivité de 1 000 places.

k) Autre équipement public de superstructure

Il n'est pas fixé de règle.

l) Pour les autres équipements et constructions accueillant du public (type salles de réunions ou de spectacles etc.)

Les places seront calculées et justifiées par le pétitionnaire en fonction de la nature des établissements, de leur localisation et des possibilités de banalisation avec les parkings publics selon les plages horaires de fréquentation des équipements et services voisins.

ARTICLE A.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une façon générale, les espaces non bâtis publics ou privés qui ne sont pas affectés à la circulation des véhicules tels que marges de reculement ou d'isolement, plates-bandes ou talus, seront traités en pelouses ou plantés ou tapissés de plantes buissonnantes. Les espaces libres traités en jardin seront plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement de véhicules à l'air libre, seront notamment plantés à raison d'un sujet par 100 m² au minimum.

Dans la bande de terrain le long des infrastructures autoroutières (A 199), un tiers de la superficie du terrain sera consacré aux espaces verts .

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réceptivité globale de l'îlot A0 est fixée à 230 000 m² de surface hors œuvre nette et celle de l'îlot A1 à 150 000 m² de SHON² hors équipements publics.

La SHON des Equipements Publics n'est pas limitée par le présent règlement.

Dans les zones d'habitat, les extensions respecteront les principes suivants :

- les logements d'immeubles collectifs existants ne pourront être agrandis que par la fermeture ou l'ajout de balcons, loggia et verrières.
- tout logement individuel ne pourra être agrandi que d'une surface de SHON représentant au maximum 25% de la SHON de son permis de construire initial.
Les extensions seront faites dans le respect de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de l'îlot concerné.

ARTICLE A.15. - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE

- Néant.

² SHON = Surface Hors Œuvre Nette.

CHAPITRE II .DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Ce secteur correspond au quartier proche du centre de quartier du Lizard qui regroupe des habitations, sous forme diversifiée d'immeubles collectifs, intermédiaires, d'habitations individuelles groupées, et des équipements publics, des activités tertiaires, des commerces et services.

Il est composé de 4 îlots B0,B1,B2 et B3.

Dans l'îlot B0 doit être mise en œuvre la restructuration du quartier autour de la Ferme du Buisson et la liaison urbaine à renforcer avec le centre de quartier du Lizard.

La mixité des fonctions urbaines doit être recherchée avec des opérations de logements, l'implantation d'activités tertiaires, de commerces et d'équipements publics ou privés.

Dans l'îlot B1, îlot à dominante d'habitat, les immeubles de logements collectifs, proches de l'avenue Mendes-France occupent les emprises foncières autour d'espaces commun internes à l'opération .

L'îlot B2 est constitué de différentes opérations d'habitat individuel, en frange du quartier du Lizard.

L'îlot B3, sur la commune de Lognes, est constitué de logements collectifs, intermédiaires et individuels, il est relié au centre ancien de la commune par une liaison piétonne et cyclable, sur l'Allée des Marronniers.

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

ARTICLE B.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1) Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux
- les installations de chantier nécessaires à la réalisation de la zone sont autorisées
- Les installations et travaux divers définis aux articles R. 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- la construction de maisons individuelles,
- la construction d'habitations collectives

- l'implantation d'équipements publics et privés de superstructure (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, administratifs, etc...),
- la construction de commerces, de bureaux, d'activités et de services.

3) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de conditions particulières :

- la construction de maisons individuelles sous forme de lotissements sous réserve de l'approbation d'un plan de composition d'ensemble.
- les annexes directement liées aux constructions autorisées (garage, remise, chaufferie, abris de jardins, postes électriques) ; les constructions et installations liées au fonctionnement à l'entretien et au gardiennage des équipements publics sous réserve de leur intégration dans le plan de composition d'ensemble des opérations.
- les constructions d'ouvrages publics ou privés directement liés au service public ou à l'intérêt général sont autorisés dans les espaces verts reportés sur le document graphique R.1.3. "Plan général" à condition que le caractère paysager de ces espaces ne soit pas remis en cause.

ARTICLE B.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article B.1

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE B.3. - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Les accès directs aux parcelles sont interdits à partir des voies primaires : route de la Marne et Route de la Brie.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, les voies de défense de la forêt contre l'incendie, les pistes cyclistes, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques (article L111.2 du code de l'urbanisme).

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, sauf servitude de passage enregistrée conformément à la législation (Article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de

l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagés; notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ilot B1, B2 et B3

Les accès véhicules aux immeubles doivent se faire sur les voies internes aux opérations .

b) Voirie

Les voies principales à créer, non figurées aux documents graphiques, auront une largeur d'emprise minimum de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres.

Sur ces voies, pourront être branchées des voies plus étroites dont la largeur de chaussée devra permettre la circulation des véhicules de secours et des services publics.

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

Leur longueur devra être inférieure à 100 mètres non comprise la surface de rotation.

Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.

Toute voie publique ou privée dans la bande de 100 m de l'axe de l'A 199 -autoroute- et de 75 m de la RN 999 -voie rapide- sera aménagée et paysagée de telle sorte que les éblouissements nocturnes des conducteurs ne puissent se produire. Ces voies devront par conséquent être peu perceptibles depuis ces infrastructures.

ARTICLE B.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 obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagement réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

3 - Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires.

ARTICLE B.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

En bordure des voies publiques figurées ou non aux documents graphiques du PAZ, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les différentes opérations existantes ont fait l'objet de conception d'ensemble, les extensions et constructions nouvelles devront s'implanter en cohérence avec les implantations existantes.

A l'exception des ouvrages liés aux équipements collectifs d'infrastructures ou de super structures, et du mobilier urbain, les constructions ne sont autorisées que dans les espaces constructibles indiqués au plan général du P.A.Z.

6.1 le long des voies rapides (A 199 et RN999)

Il est instauré une servitude non aedificandi sur une bande de 38 m de large à partir de l'axe de l'autoroute, sauf cas particulier figuré au plan des servitudes. A l'intérieur de cette bande, ne sont autorisés que les aménagements d'espaces verts, d'espaces sportifs et de stationnement au sol, à l'exclusion de toute superstructure.

Le site de la Z.A.C. est un site urbain constitué, il n'est pas fait application de l'article L.111.1.4. du code de l'urbanisme (Loi 95.101. du 2/2/1995 postérieure à la Z.A.C.).

Les aménagements des abords ont été réalisés au titre du projet urbain du Val Maubuée dans le cadre des marges de reculement déjà mises en œuvre.

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

En cas de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessous pourront être mesurées entre façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

Sur les limites latérales du terrain

Les constructions pourront être établies, soit sur une ou deux limites latérales séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou de plusieurs limites.

En cas de marge d'isolement des constructions par rapport aux limites latérales séparatives (excepté en cas d'aménagement de constructions existantes), celle-ci sera au moins égale à :

- a) la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- b) la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

Sur les limites de fond du terrain

Le recul est obligatoire

La marge d'isolement des constructions par rapport aux limites de fond sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes sans création d'ouverture.

Les annexes et abris de jardin, de moins de 10 m² et 3 m de hauteur, pourront s'implanter sur la limite de fond du terrain.

ARTICLE B.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.
- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 m si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles.

Pour les parties aveugles de constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière, il n'est pas imposé de distance minimum entre les façades de bâtiments.

ARTICLE B.9. - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE B.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Excepté en cas d'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure, la hauteur maximum des constructions est limitée à :

Ilot B0 :

- rez-de-chaussée plus 9 étages,
- autour de la Ferme du Buisson, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques, la hauteur des constructions nouvelles sera définie en accord avec l'architecte des Bâtiments de France.

Ilot B1 et B3 :

- rez-de-chaussée plus 6 étages

Ilot B2 :

- rez-de-chaussée plus 3 étages

ARTICLE B.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les différentes opérations qui constituent ce quartier ont fait l'objet de conception d'ensemble, il convient de respecter, par la composition des volumes, par le choix des matériaux, de la coloration, du type de toiture, de clôtures etc., la cohérence des ensembles construits

Les logements d'immeubles collectifs existants qui pourront être agrandis par des balcons, loggia et verrières devront faire l'objet de projets types d'aménagements définis sur l'ensemble de l'immeuble, pour chaque type d'agrandissement, en harmonie avec les façades existantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit.

Les édifices de matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique d'intégration.

Les logements individuels groupés existants qui pourront être agrandis par des balcons, loggia et verrières etc., devront faire l'objet de projets types d'aménagements définis sur l'ensemble de l'opération, pour chaque type d'agrandissement, en harmonie avec les façades et l'organisation urbaine existantes. A l'exception des reconstruction à l'identique, les toitures des logements individuels devront être recouvertes de tuiles ou d'ardoises. Les toitures terrasses sont interdites (hors terrasses accessibles).

Dans la bande des 100 m issue de l'axe de l'A 199 et de 75 m pour la RN 999, les matériaux réfléchissants orientés vers ces infrastructures sont interdits. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies et ouvertures.

Clôtures

Les clôtures à l'alignement et dans les marges de reculement répondront aux règles suivantes :

- a) Les limites de propriété pourront n'être indiquées que par dénivellation ou un changement de nature ou de couleur du matériau du sol.
- b) Le long des voies publiques, les clôtures seront de même type à celles déjà réalisées sur les parcelles voisines d'une même opération.
Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00m (hors aménagement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure).
- c) Dans un ensemble de réalisations, un même type de clôture sera fixé.
Dans certains cas, lorsque le plan masse affirmera le caractère urbain du projet, elles pourront être constituées par des murs ou par des grilles métalliques.
Les clôtures végétales seront constituées par une haie végétale adossée ou non à un grillage à maille rectangulaire verticale 20 x 5 de couleur vert wagon posé sur un piquet métallique situé à l'intérieur de la parcelle.
La hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 2,00m.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée, qu'elles soient disposées sur la toiture des bâtiments ou au sol.

Les antennes seront regroupées et rendues collectives au minimum par immeuble.

ARTICLE B.12. – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles, ou transformées, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou situé à moins de 300 mètres, s'il existe une impossibilité technique de les réaliser sur le terrain de l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.

Dans l'îlot B0 des aires de stationnement banalisées, dans des parcs de stationnement publics ou le long des voies, ont été ou seront réalisées en tenant compte de la nature et de l'importance des opérations, compte tenu des différences d'occupation résultant des décalages horaires d'utilisation, en particulier entre les équipements tels que la Ferme du Buisson et les commerces situés à proximité.

Besoins en stationnement

a) Logements collectifs

1 place construite par logement.

0,5 place au sol par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) et les logements aidés, il ne sera exigé qu'une place par logement.

b) Logements individuels

2 places de stationnement par logement dont une sera couverte,

Pour les logements aidés, il ne sera exigé qu'une place par logement.

c) Commerces

5,5 places pour 100 m² de surface de vente hors œuvre nette de commerces.

d) Bureaux/activités

1,5 places pour 100 m² de plancher hors œuvre nette à proximité de la gare RER (moins de 200 m)

1,7 place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette à plus de 200 m de la gare RER.

e) Hôtels

1 place par chambre jusqu'à 50 chambres.

0,5 place par chambre au delà de 50 chambres.

le stationnement d'au moins un autobus par hôtel.

f) Foyers étudiants, travailleurs

1 place pour 3 chambres à moins de 700 m de la gare RER

1 place pour 2 chambres au delà.

g) Résidence pour personnes âgées

1 place pour 5 chambres.

h) Restaurants

1 place pour 10 m² de salle de restauration

i) Enseignement

2 places pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

j) équipement public de superstructure

Il n'est pas fixé de règle.

k) Pour les autres équipements et constructions accueillant du public (type salles de réunions ou de spectacles etc.)

Les places seront calculées et justifiées par le pétitionnaire en fonction de la nature des établissements, de leur localisation et des possibilités de banalisation avec les parkings publics selon les plages horaires de fréquentation des équipements et services voisins.

ARTICLE B.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une façon générale, les espaces non bâtis publics ou privés qui ne sont pas affectés à la circulation des véhicules tels que marges de reculement ou d'isolement, plates-bandes ou talus, seront traités en pelouses ou plantés ou tapissés de plantes buissonnantes. Les espaces libres traités en jardin seront plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement de véhicules à l'air libre, seront plantés à raison d'un sujet par 100 m² au minimum.

Dans la bande de terrain le long des infrastructures autoroutières (A 199), un tiers de la superficie du terrain sera consacré aux espaces verts .

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE B.14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réceptivité globale de l'îlot (hors équipements publics) est fixée à :

- Ilot B0 : 130 000 m² de surface hors œuvre nette
- Ilot B1 : 30 000 m² de SHON³.
- Ilot B2 : 120 000 m² de SHON.
- Ilot B3 : 51 000 m² de SHON.

La SHON des Equipements Publics n'est pas limitée par le présent règlement.

Dans les zones d'habitat existantes, les extensions respecteront les principes suivants :

- les logements d'immeubles collectifs existants ne pourront être agrandis que par la fermeture ou l'ajout de balcons, loggia et verrières.
- tout logement individuel ne pourra être agrandi que d'une surface de SHON représentant au maximum 25% de la SHON de son permis de construire initial.
Les extensions seront faites dans le respect de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de l'îlot concerné.

ARTICLE B.15. - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE

- Néant.

³ SHON = Surface Hors Œuvre Nette.

CHAPITRE III .DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Ce secteur correspond au quartier à l'ouest du centre de quartier et du parc du Luzard, sur la commune de Champs-sur-Marne. Il regroupe des habitations, à dominante d'habitations individuelles groupées avec quelques immeubles collectifs et intermédiaires, ainsi que quelques équipements publics de voisinages, et des activités de commerces et services autour d'une place.

Il est composé de 3 îlots C0, C1 et C2.

L'îlot C0 est directement relié au centre de quartier du Luzard, et au RER, par une liaison piétonne. Il se compose de logements individuels, intermédiaires et collectifs de densité croissante en se rapprochant du centre de quartier. Quelques services et équipements sont regroupés autour d'une place.

La mixité des fonctions urbaines doit être maintenue ou recherchée avec des opérations de logements, l'implantation d'activités tertiaires, de commerces et d'équipements publics ou privés.

L'îlot C1, îlot à dominante d'habitat individuel, constitue la frange ouest et nord-ouest du Parc du Luzard. Les opérations de logements individuels groupés marque la transition avec les lotissements proches du centre ancien de Champs-sur-Marne.

L'îlot C2 est constitué de différentes opérations d'habitat intermédiaire, qui organise la transition entre le centre du quartier du Luzard et les quartiers d'habitat individuels traditionnels.

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

ARTICLE C.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1) Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux
- les installations de chantier nécessaires à la réalisation de la zone sont autorisées
- Les installations et travaux divers définis aux articles R. 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- la construction de maisons individuelles,
- la construction d'habitations collectives

- l'implantation d'équipements publics et privés de superstructure (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, administratifs, etc...),
- la construction de commerces, de bureaux, d'activités et de services.

3) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de conditions particulières :

- la construction de maisons individuelles sous forme de lotissements sous réserve de l'approbation d'un plan de composition d'ensemble.
- les annexes directement liées aux constructions autorisées (garage, remise, chaufferie, abris de jardins, postes électriques) ; les constructions et installations liées au fonctionnement à l'entretien et au gardiennage des équipements publics sous réserve de leur intégration dans le plan de composition d'ensemble des opérations.
- les constructions d'ouvrages publics ou privés directement liés au service public ou à l'intérêt général sont autorisés dans les espaces verts reportés sur le document graphique R.1.3. "Plan général" à condition que le caractère paysager de ces espaces ne soit pas remis en cause.

ARTICLE C.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article C.1

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE C.3. - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Les accès directs aux parcelles sont interdits à partir des voies primaires : route de la Marne et Route de la Brie.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, les voies de défense de la forêt contre l'incendie, les pistes cyclistes, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques (article L111.2 du code de l'urbanisme).

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, sauf servitude de passage enregistrée conformément à la législation (Article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagés; notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Voirie

Les voies principales à créer, non figurées aux documents graphiques, auront une largeur d'emprise minimum de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres.

Sur ces voies, pourront être branchées des voies plus étroites dont la largeur de chaussée devra permettre la circulation des véhicules de secours et des services publics.

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

Leur longueur devra être inférieure à 100 mètres non comprise la surface de rotation.

Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.

Toute voie publique ou privée dans la bande de 100 m de l'axe de l'A 199 -autoroute- sera aménagée et paysagée de telle sorte que les éblouissements nocturnes des conducteurs ne puissent se produire. Ces voies devront par conséquent être peu perceptibles depuis ces infrastructures.

ARTICLE C.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 obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagement réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

3 - Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires.

ARTICLE C.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

En bordure des voies publiques figurées ou non aux documents graphiques du PAZ, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.
Les différentes opérations existantes ont fait l'objet de conception d'ensemble, les extensions et constructions nouvelles devront s'implanter en cohérence avec les implantations existantes.

A l'exception des ouvrages liés aux équipements collectifs d'infrastructures ou de super structures, et du mobilier urbain, les constructions ne sont autorisées que dans les espaces constructibles indiqués au plan général du P.A.Z.

6.1 le long de la voie rapide (A 199)

.Il est instauré une servitude non aedificandi sur une bande de 38 m de large à partir de l'axe de l'autoroute, sauf cas particulier figuré au plan des servitudes. A l'intérieur de cette bande, ne sont autorisés que les aménagements d'espaces verts, d'espaces sportifs et de stationnement au sol, à l'exclusion de toute superstructure.

Le site de la Z.A.C. est un site urbain constitué, il n'est pas fait application de l'article L.111.1.4. du code de l'urbanisme (Loi 95.101. du 2/2/1995 postérieure à la Z.A.C.).
Les aménagements des abords ont été réalisés au titre du projet urbain du Val Maubuée dans le cadre des marges de reculement déjà mises en œuvre.

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

En cas de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessous pourront être mesurées entre façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

Sur les limites latérales du terrain

Les constructions pourront être établies, soit sur une ou deux limites latérales séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou de plusieurs limites.

En cas de marge d'isolement des constructions par rapport aux limites latérales séparatives (excepté en cas d'aménagement de constructions existantes), celle-ci sera au moins égale à :

- a) la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- b) la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

Sur les limites de fond du terrain

Le recul est obligatoire

La marge d'isolement des constructions par rapport aux limites de fond sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes sans création d'ouverture.

Les annexes et abris de jardin, de moins de 10 m² et 3 m de hauteur, pourront s'implanter sur la limite de fond du terrain.

ARTICLE C.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.
- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 m si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles.

Pour les parties aveugles de constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière, il n'est pas imposé de distance minimum entre les façades de bâtiments.

ARTICLE C.9. - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE C.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Excepté en cas d'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure, la hauteur maximum des constructions est limitée à :

Ilot C0 :

- rez-de-chaussée plus 9 étages,

Ilot C1:

- rez-de-chaussée plus 3 étages

Ilot C2 :

- rez-de-chaussée plus 4 étages

ARTICLE C.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les différentes opérations qui constituent ce quartier ont fait l'objet de conception d'ensemble, il convient de respecter, par la composition des volumes, par le choix des matériaux, de la coloration, du type de toiture, de clôtures etc., la cohérence des ensembles construits

Les logements d'immeubles collectifs existants qui pourront être agrandis par des balcons, loggia et verrières devront faire l'objet de projets types d'aménagements définis sur l'ensemble de l'immeuble, pour chaque type d'agrandissement, en harmonie avec les façades existantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit.

Les édifices de matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique d'intégration.

Les logements individuels groupés existants qui pourront être agrandis par des balcons, loggia et verrières etc., devront faire l'objet de projets types d'aménagements définis sur l'ensemble de l'opération, pour chaque type d'agrandissement, en harmonie avec les façades et l'organisation urbaine existantes . A l'exception des reconstruction à l'identique, les toitures des logements individuels devront être recouvertes de tuiles ou d'ardoises. Les toitures terrasses sont interdites (hors terrasses accessibles).

Dans la bande des 100 m issue de l'axe de l'A 199, les matériaux réfléchissants orientés vers ces infrastructures sont interdits. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies et ouvertures.

Clôtures

Les clôtures à l'alignement et dans les marges de reculement répondront aux règles suivantes :

- a) Les limites de propriété pourront n'être indiquées que par dénivellation ou un changement de nature ou de couleur du matériau du sol.
- b) Le long des voies publiques, les clôtures seront de même type à celles déjà réalisées sur les parcelles voisines d'une même opération.
Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00m (hors aménagement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure).
- c) Dans un ensemble de réalisations, un même type de clôture sera fixé.
Dans certains cas, lorsque le plan masse affirmera le caractère urbain du projet, elles pourront être constituées par des murs ou par des grilles métalliques.
Les clôtures végétales seront constituées par une haie végétale adossée ou non à un grillage à maille rectangulaire verticale 20 x 5 de couleur vert wagon posé sur un piquet métallique situé à l'intérieur de la parcelle.
La hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 2,00m.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée, qu'elles soient disposées sur la toiture des bâtiments ou au sol.

Les antennes seront regroupées et rendues collectives au minimum par immeuble.

ARTICLE C.12. – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles, ou transformées, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou situé à moins de 300 mètres, s'il existe une impossibilité technique de les réaliser sur le terrain de l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.

Besoins en stationnement

a) Logements collectifs

1 place construite par logement.

0,5 place au sol par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) et les logements aidés, il ne sera exigé qu'une place par logement.

b) Logements individuels

2 places de stationnement par logement dont une sera couverte,

Pour les logements aidés, il ne sera exigé qu'une place par logement.

c) Commerces

5,5 places pour 100 m² de surface de vente hors œuvre nette de commerces.

d) Bureaux/activités

1,7 place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette

e) Hôtels

1 place par chambre jusqu'à 50 chambres.

0,5 place par chambre au delà de 50 chambres.

le stationnement d'au moins un autobus par hôtel.

f) Foyers étudiants, travailleurs

1 place pour 3 chambres à moins de 700 m de la gare RER

1 place pour 2 chambres au delà.

g) Résidence pour personnes âgées

1 place pour 5 chambres.

h) Restaurants

1 place pour 10 m² de salle de restauration

i) Enseignement

2 places pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

J) équipement public de superstructure

Il n'est pas fixé de règle.

k) Pour les autres équipements et constructions accueillant du public (type salles de réunions ou de spectacles etc.)

Les places seront calculées et justifiées par le pétitionnaire en fonction de la nature des établissements, de leur localisation et des possibilités de banalisation avec les parkings publics selon les plages horaires de fréquentation des équipements et services voisins.

ARTICLE C.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une façon générale, les espaces non bâtis publics ou privés qui ne sont pas affectés à la circulation des véhicules tels que marges de reculement ou d'isolement, plates-bandes ou talus, seront traités en pelouses ou plantés ou tapissés de plantes buissonnantes. Les espaces libres traités en jardin seront plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement de véhicules à l'air libre, seront plantés à raison d'un sujet par 100 m² au minimum.

Dans la bande de terrain le long des infrastructures autoroutières (A 199), un tiers de la superficie du terrain sera consacré aux espaces verts .

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE C.14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réceptivité globale de l'îlot (hors équipements publics) est fixée à :

- Ilot C0 : 70 000 m² de surface hors œuvre nette
- Ilot C1 : 55 000 m² de SHON⁴.
- Ilot C2 : 30 000 m² de SHON.

La SHON des Equipements Publics n'est pas limitée par le présent règlement.

Dans les zones d'habitat existantes, les extensions respecteront les principes suivants :

- les logements d'immeubles collectifs existants ne pourront être agrandis que par la fermeture ou l'ajout de balcons, loggia et verrières.
- tout logement individuel ne pourra être agrandi que d'une surface de SHON représentant au maximum 25% de la SHON de son permis de construire initial.
Les extensions seront faites dans le respect de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de l'îlot concerné.

⁴ SHON = Surface Hors Œuvre Nette.

ARTICLE C.15. - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE

Néant.

CHAPITRE IV .DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR D

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Ce secteur correspond au quartier de l'Arche Guédon qui regroupe des habitations, sous forme diversifiée d'immeubles collectifs, intermédiaires, d'habitations individuelles groupées, et des équipements publics, des activités tertiaires, des commerces et services.

Il est composé de 4 îlots D0,D1,D2 et D3.

L'îlot D0 comprend le centre de quartier de l'Arche Guédon et les opérations de logements collectifs du plateau.

La mixité des fonctions urbaines doit être recherchée avec des opérations de logements, l'implantation d'activités tertiaires, de commerces et d'équipements publics ou privés.

L'îlot D1, proche de la cité Menier sur la commune de Noisiel, a pour vocation d'accueillir des logements, ouverts sur le Parc du Maubuée.

L'îlot D2 est constitué de différentes opérations d'habitat individuel, en frange du quartier de l'Arche Guédon, sur le coteau du Parc du Maubuée.

L'îlot D3, sur la commune de Noisiel, est constitué de logements individuels, à proximité de la maison de retraite de l'ancienne cité ouvrière.

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

ARTICLE D.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1) Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux
- les installations de chantier nécessaires à la réalisation de la zone sont autorisées
- Les installations et travaux divers définis aux articles R. 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- la construction de maisons individuelles,

- la construction d'habitations collectives
- l'implantation d'équipements publics et privés de superstructure (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, administratifs, etc...),
- la construction de commerces, de bureaux, d'activités et de services.

3) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de conditions particulières :

- la construction de maisons individuelles sous forme de lotissements sous réserve de l'approbation d'un plan de composition d'ensemble.
- les annexes directement liées aux constructions autorisées (garage, remise, chaufferie, abris de jardins, postes électriques) ; les constructions et installations liées au fonctionnement à l'entretien et au gardiennage des équipements publics sous réserve de leur intégration dans le plan de composition d'ensemble des opérations.
- les constructions d'ouvrages publics ou privés directement liés au service public ou à l'intérêt général sont autorisés dans les espaces verts reportés sur le document graphique R.1.3. "Plan général" à condition que le caractère paysager de ces espaces ne soit pas remis en cause.

ARTICLE D.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article D.1

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE D.3. - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de la voie primaire (route de la Marne).

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, les voies de défense de la forêt contre l'incendie, les pistes cyclistes, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques (article L111.2 du code de l'urbanisme).

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, sauf servitude de passage enregistrée conformément à la législation (Article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de

l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagés; notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Voirie

Les voies principales à créer, non figurées aux documents graphiques, auront une largeur d'emprise minimum de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres.

Sur ces voies, pourront être branchées des voies plus étroites dont la largeur de chaussée devra permettre la circulation des véhicules de secours et des services publics.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres.
Leur longueur devra être inférieure à 100 mètres non comprise la surface de rotation.

Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.

Toute voie publique ou privée dans la bande de 100 m de l'axe de l'A 199 -autoroute- -voie rapide- sera aménagée et paysagée de telle sorte que les éblouissements nocturnes des conducteurs ne puissent se produire. Ces voies devront par conséquent être peu perceptibles depuis ces infrastructures.

ARTICLE D.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 obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

3 - Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires.

ARTICLE D.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

En bordure des voies publiques figurées ou non aux documents graphiques du PAZ, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les différentes opérations existantes ont fait l'objet de conception d'ensemble, les extensions et constructions nouvelles devront s'implanter en cohérence avec les implantations existantes.

A l'exception des ouvrages liés aux équipements collectifs d'infrastructures ou de super structures, et du mobilier urbain, les constructions ne sont autorisées que dans les espaces constructibles indiqués au plan général du P.A.Z.

6.1 le long de la voie rapide (A 199)

Il est instauré une servitude non aedificandi sur une bande de 38 m de large à partir de l'axe de l'autoroute, sauf cas particulier figuré au plan des servitudes. A l'intérieur de cette bande, ne sont autorisés que les aménagements d'espaces verts, d'espaces sportifs et de stationnement au sol, à l'exclusion de toute superstructure.

Le site de la Z.A.C. est un site urbain constitué, il n'est pas fait application de l'article L.111.1.4. du code de l'urbanisme (Loi 95.101 du 2/2/1995 postérieure à la Z.A.C.). Les aménagements des abords ont été réalisés au titre du projet urbain du Val Maubué dans le cadre des marges de reculement déjà mises en œuvre.

ARTICLE D.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessous pourront être mesurées entre façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

Sur les limites latérales du terrain

Les constructions pourront être établies, soit sur une ou deux limites latérales séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou de plusieurs limites.

En cas de marge d'isolement des constructions par rapport aux limites latérales séparatives (excepté en cas d'aménagement sans extension de constructions existantes), celle-ci sera au moins égale à :

- a) la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail.
- b) la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

Sur les limites de fond du terrain

Le recul est obligatoire

La marge d'isolement des constructions par rapport aux limites de fond sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes sans création d'ouverture.

Les annexes et abris de jardin, de moins de 10 m² et 3 m de hauteur, pourront s'implanter sur la limite de fond du terrain.

ARTICLE D.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.
- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 m si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles.

Pour les parties aveugles de constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière, il n'est pas imposé de distance minimum entre les façades de bâtiments.

ARTICLE D.9. - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE D.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Excepté en cas d'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure, la hauteur maximum des constructions est limitée à :

Ilot D0 :

- rez-de-chaussée plus 7 étages,

Ilot D1, D2 et D3 :

- rez-de-chaussée plus 3 étages

ARTICLE D.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les différentes opérations qui constituent ce quartier ont fait l'objet de conception d'ensemble, il convient de respecter, par la composition des volumes, par le choix des matériaux, de la coloration, du type de toiture, de clôtures etc., la cohérence des ensembles construits

Les logements d'immeubles collectifs existants qui pourront être agrandis par des balcons, loggia et verrières devront faire l'objet de projets types d'aménagements définis sur

l'ensemble de l'immeuble, pour chaque type d'agrandissement, en harmonie avec les façades existantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit.

Les édifices de matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique d'intégration.

Les logements individuels groupés existants qui pourront être agrandis par des balcons, loggia et verrières etc., devront faire l'objet de projets types d'aménagements définis sur l'ensemble de l'opération, pour chaque type d'agrandissement, en harmonie avec les façades et l'organisation urbaine existantes. A l'exception des reconstructions à l'identique, les toitures des logements individuels devront être recouvertes de tuiles ou d'ardoises. Les toitures terrasses sont interdites (hors terrasses accessibles).

Dans la bande des 100 m issue de l'axe de l'A 199, les matériaux réfléchissants orientés vers ces infrastructures sont interdits. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies et ouvertures.

Clôtures

Les clôtures à l'alignement et dans les marges de reculement répondront aux règles suivantes :

- a) Les limites de propriété pourront n'être indiquées que par dénivellation ou un changement de nature ou de couleur du matériau du sol.
- b) Le long des voies publiques, les clôtures seront de même type à celles déjà réalisées sur les parcelles voisines d'une même opération.
Leur hauteur ne pourra pas excéder 1,80 m (hors aménagement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure).
- c) Dans un ensemble de réalisations, un même type de clôture sera fixé.
Dans certains cas, lorsque le plan masse affirmera le caractère urbain du projet, elles pourront être constituées par des murs ou par des grilles métalliques.
Les clôtures végétales seront constituées par une haie végétale adossée ou non à un grillage à maille rectangulaire verticale 20 x 5 de couleur vert wagon posé sur un piquet métallique situé à l'intérieur de la parcelle.
La hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 2,00m.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée, qu'elles soient disposées sur la toiture des bâtiments ou au sol.

Les antennes seront regroupées et rendues collectives au minimum par immeuble.

ARTICLE D.12. – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles, ou transformées, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou situé à moins de 300 mètres, s'il existe une impossibilité technique de les réaliser sur le terrain de l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.

Dans l'îlot D0 des aires de stationnement banalisées, dans des parcs de stationnement publics ou le long des voies, ont été ou seront réalisées en tenant compte de la nature et de l'importance des opérations, compte tenu des différences d'occupation résultant des décalages horaires d'utilisation, en particulier entre les équipements et les commerces situés à proximité.

Besoins en stationnement

a) Logements collectifs

1 place construite par logement.

0,5 place au sol par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) et les logements aidés, il ne sera exigé qu'une place par logement.

b) Logements individuels

2 places de stationnement par logement dont une sera couverte,

Pour les logements aidés, il ne sera exigé qu'une place par logement.

c) Commerces

5,5 places pour 100 m² de surface de vente hors œuvre nette de commerces (pour l'îlot D0 voir ci-dessus).

d) Bureaux/activités

1,7 place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette .

e) Enseignement

2 places pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

f) Hôtels

1 place par chambre jusqu'à 50 chambres.

0,5 place par chambre au delà de 50 chambres.

le stationnement d'au moins un autobus par hôtel.

g) Foyers étudiants, travailleurs

1 place pour 2 chambres.

h) Résidence pour personnes âgées

1 place pour 5 chambres.

i) Restaurants

1 place pour 10 m² de salle de restauration

j) Equipement public de superstructure

Il n'est pas fixé de règle.

k) Pour les autres constructions accueillant du public (type salles de réunions ou de spectacles etc.)

Les places seront calculées et justifiées par le pétitionnaire en fonction de la nature des établissements, de leur localisation et des possibilités de banalisation avec les parkings publics selon les plages horaires de fréquentation des équipements et services voisins.

ARTICLE D.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une façon générale, les espaces non bâtis publics ou privés qui ne sont pas affectés à la circulation des véhicules tels que marges de reculement ou d'isolement, plates-bandes ou talus, seront traités en pelouses ou plantés ou tapissés de plantes buissonnantes. Les espaces libres traités en jardin seront plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement de véhicules à l'air libre, seront notamment plantés à raison d'un sujet par 100 m² au minimum.

Dans la bande de terrain le long des infrastructures autoroutières (A 199), un tiers de la superficie du terrain sera consacré aux espaces verts .

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE D.14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réceptivité globale de l'îlot (hors équipements publics) est fixée à :

- Ilot D0 : 150 000 m² de surface hors œuvre nette
- Ilot D1 : 4 500 m² de SHON⁵.
- Ilot D2 : 50 000 m² de SHON.
- Ilot D3 : 50 000 m² de SHON.

La SHON des Equipements Publics n'est pas limitée par le présent règlement.

Dans les zones d'habitat existantes, les extensions respecteront les principes suivants :

- les logements d'immeubles collectifs existants ne pourront être agrandis que par la fermeture ou l'ajout de balcons, loggia et verrières.
- tout logement individuel ne pourra être agrandi que d'une surface de SHON représentant au maximum 25% de la SHON de son permis de construire initial.
Les extensions seront faites dans le respect de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de l'îlot concerné.

ARTICLE D.15. - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE

- Néant.

⁵ SHON = Surface Hors Œuvre Nette.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EMPLOIS UNITES Q1 ET Q2

CARACTERE ET VOCATION DES ILOTS

Deux îlots Q1, Noisiel I, et Q2, Noisiel II, sont réservés aux établissements industriels, artisanaux et commerciaux intégrés à proximité des quartiers d'habitat et participant à la diversité des fonctions urbaines.

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

ARTICLE .Q1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1) Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux
- les installations de chantier nécessaires à la réalisation de la zone sont autorisées
- Les installations et travaux divers définis aux articles R. 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

- bureaux, artisanat et activités industrielles à caractère artisanal,
- équipements publics d'infrastructure ou de superstructure,
- commerces,
- services aux entreprises et aux secteurs d'habitation voisins (hôtels, restaurants, librairie, imprimerie, photocopie)

3) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les logements et hébergements s'ils sont indispensables au fonctionnement des activités (surveillance, gardiennage, repos),
- les constructions pour le personnel dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance.

- les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires aux activités (groupes électrogènes, chaufferies, postes EDF et de détente gaz, etc...) s'ils sont intégrés aux bâtiments ou clôtures ou à l'aménagement des espaces extérieurs de la zone .
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et des utilisations du sol autorisées dans le secteur.
- les garages, les ateliers de réparations, les stations-service ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

ARTICLE .Q2. - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article Q.1, et notamment les bâtiments à usage exclusif d'entrepôts.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE .Q3. - ACCES ET VOIRIES

a) Accès

Les accès directs aux parcelles sont interdits à partir des voies primaires : route de la Marne et Route de la Brie.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment les pistes cyclables, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques (article L111.2 du code de l'urbanisme).

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, sauf servitude de passage enregistrée conformément à la législation (Article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagés; notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ilot Q1 : les accès véhicules aux parcelles privatives se feront sur la voie de desserte interne de l'îlot (rue de la Mare Blanche).

Ilot Q2 : Au nord de l'îlot, les accès véhicules aux parcelles privatives se feront sur la voie de desserte interne (Grande Allée du 12 février 1934.)

b) Voirie

Les voies principales à créer non figurées aux documents graphiques, auront une largeur d'emprise minimum de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres.

Sur ces voies, pourront être branchées des voies plus étroites dont la largeur de chaussée devra permettre la circulation des véhicules de secours et des services publics.

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

Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.

Toute voirie publique ou privée dans la bande de 100 m de l'axe de l'A 199 -autoroute- de 75 m de la RN 999 -voie rapide- sera aménagée et paysagée de telle sorte que les éblouissements nocturnes des conducteurs ne puissent se produire. Ces voies devront par conséquent être peu perceptibles depuis ces infrastructures.

ARTICLE .Q4. - 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 obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagement réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

c) Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires.

ARTICLE .Q5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE .Q6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les zones non aedificandi définies au document graphique du PAZ intitulé "Plan Général".

A l'intersection des deux voies, et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 3 mètres.

Certaines voiries comportent des marges de recul imposées :

- Noisiel I (Q1)
 - . de 3 m le long du Cours de l'Arche Guédon (CD 217)
 - . de 3 m le long du Boulevard Salvador Allende
- Noisiel II (Q2)
 - . de 50 m de l'axe de la VPO (RN 999)
 - . de 5 m le long de l'Avenue Forestière
 - . de 4,5 m le long du Boulevard Salvador Allende

Les voiries internes aux îlots suivants comportent les servitudes de recul mesurées à partir de la limite cessible :

- Noisiel I (Q1) : 15 m, à l'exception du secteur d'activités de restauration et de services à l'angle de la rue de la Mare Blanche et du Cours de l'Arche Guédon, recul de 3 m
- Noisiel II (Q2): 7,5 m

Le long des voies rapides A 199 et RN 999

Il est instauré une servitude non aedificandi sur une bande de 38 m de large à partir de l'axe de l'autoroute, sauf cas particulier figuré au plan des servitudes. A l'intérieur de cette bande, ne

sont autorisés que les aménagements d'espaces verts, d'espaces sportifs et de stationnement au sol, à l'exclusion de toute superstructure.

Le site de la Z.A.C. est un site urbain constitué, il n'est pas fait application de l'article L.111.1.4. du code de l'urbanisme (Loi 95.101. du 2/2/1995 postérieure à la Z.A.C.). Les aménagements des abords ont été réalisés au titre du projet urbain du Val Maubuée dans le cadre des marges de reculement déjà mises en œuvre.

ARTICLE .Q7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Orientation

L'implantation des constructions sera faite en référence à deux directions orthogonales précisées au plan.

La mitoyenneté autorise une emprise construite au sol de 70 %.

Lorsque le bâtiment ne sera pas implanté sur la limite séparative, la distance horizontale de toute baie de cette construction au point le plus proche de la limite séparative sera définie conformément à la règle $H/2 = D$ sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 m.

Pour Noisiel I (Q1) par rapport à la limite Est de la zone d'activités, le recul sera de 6 mètres minimum.

Deux acquéreurs voisins peuvent s'entendre pour établir des parkings visiteurs et personnel communs et une voie interne commune, à condition qu'ils respectent la règle du prospect entre bâtiments voisins (largeur entre bâtiments égale à la hauteur du bâtiment le plus haut).

Ces parties communes autorisent une emprise construite au sol maximale de 70%.

ARTICLE .Q8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.

ARTICLE .Q9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol, hors oeuvre, des constructions sera égal ou inférieur à 50% de la superficie du terrain. En raison de la taille limitée des zones d'activités, ce coefficient d'emprise au sol s'applique aux bandes des 100 m et 75 m issues de l'axe de l'A 199 et de la RN 999.

Ce C.E.S. pourra atteindre 70% en cas de mitoyenneté ou de cour commune.

ARTICLE .Q10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'îlot Q1 Noisiel I, la hauteur maximum des constructions est limitée à 10 m à l'acrotère ou à l'égout des toits.

Dans l'îlot Q2 Noisiel II, la hauteur maximum des construction est limitée à 16 m.

ARTICLE .Q11. - ASPECT EXTERIEUR

a) Composition des plans masse

En raison de la proximité des îlots d'habitation, les constructions devront permettre une intégration des volumes au site naturel et construit du quartier.

La qualité architecturale des bâtiments, le traitement des façades et des espaces extérieurs paysagés, les parkings et stockage soustraits à la vue par des modelés de sols plantés ou clôtures végétales, ainsi que des dispositions techniques éliminant les risques de pollution ou de nuisances, contribueront à cette bonne intégration.

b) Matériaux, coloration

Trois types de règles sont définis :

1. Lorsque les matériaux de remplissage tels que briques creuses, parpaings, etc... seront utilisés, ils ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
2. Les halles de production seront de teinte claire : elles seront de forme parallélépipédiques. Leur soubassement rappellera le matériau des murets d'entrée des lots (type briques de Vaugirard ou béton de gravillon lavé).
En particulier, les toitures en pentes ne pourront être visibles de l'extérieur.
3. Dans la bande des 100 m issue de l'axe de l'A 199 et de 75 m pour la RN 999, les matériaux réfléchissants orientés vers ces infrastructures sont interdits. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies et ouvertures.

c) Les édifices de matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique et intégrés à l'architecture du bâtiment.

Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrera au site et à l'agglomération.

d) Publicité, sigles ou raisons sociales

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur les clôtures sont interdits.

Aucun titre ne pourra être accroché au-dessus de la toiture des bâtiments.

Les indications des raisons sociales, lumineuses ou non, seront implantées sur les murs des entrées du lot.

Elles pourront aussi être accrochées sur la façade des bâtiments. La hauteur maximale sera de 1,20 m.

e) Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée, qu'elles soient disposées sur la toiture des bâtiments ou au sol.

Les antennes seront regroupées et rendues collectives au minimum par immeuble.

f) Clôtures

f1) Entrée des lots

L'entrée sera en retrait de 5 m environ de la limite sur rue et aura au moins 6 m de large.

Elle sera constituée de murs de 0,22 m d'épaisseur et de 1,20 m de hauteur en brique de parement pour Noisiel I (Q1) ; en béton de gravillons lavés pour Noisiel II (Q2), de 1,00 m, 1,50 m ou 2,00 m de hauteur.
Ses retours supporteront le portail.

f2) Limites de propriétés sur voirie et le long de la zone d'équipement

Muret en brique de parement de 0,50 m de haut pour Noisiel I et en béton de gravillon lavé pour Noisiel II.

f3) Grillages de sécurité sur voiries

A maille rectangulaire verticale sur potelet métallique plastifié vert de 1,20 m de haut en retrait de 5 m ou à l'alignement des façades.
Pour Noisiel II (Q2), un treillage bois de 1,20 m de haut pourra être disposé sur muret en gravillon lavé de 0,5 m de hauteur.

f4) Grillages de sécurité sur les autres limites

Grillage à maille verticale plastifié vert, selon les hauteurs prescrites précédemment sur muret à l'identique en brique de parement ou béton de gravillon lavé.
Habillage par des haies végétales préconisé. Haies végétales impératives de 1,20 m de haut en l'absence de clôture.

g) Constructions annexes

Les constructions annexes telles que transformateurs d'énergie électrique, détendeurs de gaz, logement de gardien, etc... ne pourront être édifiées sur les marges de reculement.

Elles seront de préférence intégrées aux bâtiments principaux.

ARTICLE .Q12 - STATIONNEMENT

La réalisation des installations destinées à assurer hors des voies publiques le stationnement des véhicules est obligatoire et devra permettre de satisfaire les besoins propres de chaque ensemble, établissement ou immeuble.

Les parkings des véhicules utilitaires, les parcs à vélo et à moto, ne pourront être implantés dans les marges de reculement situées en façade et en bordure des voies.

Ils seront localisés soit latéralement, soit à l'arrière des bâtiments.

Les parkings construits sont autorisés dans la mesure où 20% de la superficie du lot sont consacrés aux espaces verts.

Selon la nature de l'affectation des immeubles, le nombre de places de stationnement, ou le nombre de droits à stationner dans les cas de banalisation des emplacements, correspondra aux dispositions minimales ci-dessous :

a) Logements de fonction

1,5 place par logement.

b) Equipements commerciaux

6,5 places pour 100 m² de surface de vente.

c) Bureaux

Dans l'îlot Q2 (Noisiel II), 1,4 place pour 100 m² de plancher de bureaux hors oeuvre.
Dans l'îlot Q1 (Noisiel I), la norme est de 2 places pour 100 m².

d) Enseignement

2 places pour 100 m²

e) Hôtels

1 place par chambre jusqu'à 50 chambres
0,5 place par chambre au delà de 50 chambres

f) Foyer, hébergement

1 place pour 3 chambres.

g) Restaurants

1 place pour 10 m² de salle de restauration

h) Equipement public de superstructure

Il n'est pas fixé de règle.

i) Pour les autres constructions accueillant du public (type salles de réunions ou de spectacles etc.)

Les places exigées seront calculées en fonction de la nature des établissements, de leur localisation et des possibilités de banalisation avec les parkings publics selon les plages horaires de fréquentation des équipements et services voisins.

Dans la bande de 100 m issue de l'axe de l'A 199 et de 75 m issue de l'axe de la RN 999, les stationnements au sol seront paysagés de telle sorte que les éblouissements nocturnes ne puissent se produire. Les stationnements au sol ne devront par conséquent pas être perceptibles depuis l'infrastructure routière.

ARTICLE .Q13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20% de la superficie des lots seront consacrés aux espaces paysagers.

D'une façon générale, les espaces non bâtis publics ou privés qui ne sont pas affectés à la circulation des véhicules tels que marges de reculement ou d'isolement, plates-bandes ou talus, seront traités en pelouses ou plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes. Les aires de

stationnement de véhicules à l'air libre réservées au public, seront plantés à raison d'un sujet par 100 m² au minimum.

Les espaces extérieurs seront éclairés par des luminaires de même type que ceux employés sur la voirie interne et sur le secteur d'équipements communs.

Dans la bande de 100 m et de 75 m le long des infrastructures autoroutières (A 199 et RN 999), les espaces verts seront renforcés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Q.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réceptivité globale de l'unité Q1 Noisiel I est de 150.000 m² SHON.

La réceptivité globale de l'unité Q2 Noisiel II est de 130.000 m² SHON.

ARTICLE Q.15 - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPEE HORS OEUVRE MAXIMALE

Néant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS

CHAPITRE I .DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Ce secteur couvre les grands espaces verts de sports et de loisirs de la ZAC.

L'îlot N1 reprend les terrains de sports des différentes communes.

L'îlot N2 regroupe le Parc du Maubuée et le Parc du Lizard.

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

ARTICLE N.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1) Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux
- les installations de chantier nécessaires à la réalisation de la zone sont autorisées
- Les installations et travaux divers définis aux articles R. 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier
- Les coupes et 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.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

N1 :

- locaux techniques, vestiaires, tribunes et autres constructions ou installations nécessaires au bon fonctionnement des terrains de sports
- les logements de gardiennage nécessaires à la surveillance des installations, parkings publics liés à l'activité.
- ouvrages publics ou privés liés à un service public ou d'intérêt général

N2 :

- locaux techniques et de dépôt nécessaires à la gestion et au bon fonctionnement du cimetière, des espaces verts et de loisirs.
- cimetière.

ARTICLE N.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N.1

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE N.3. - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Les accès directs sont interdits à partir des voies primaires : route de la Marne et Route de la Brie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, sauf servitude de passage enregistrée conformément à la législation (Article 682 du Code Civil).

b) Voirie

Les créations et aménagements de voies sont autorisés dans le respect de l'environnement.

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

Leur longueur devra être inférieure à 100 mètres non comprise la surface de rotation.

ARTICLE N.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 obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagement réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE N.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

En bordure des voies publiques figurées ou non aux documents graphiques du PAZ, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Le site de la Z.A.C. est un site urbain constitué, il n'est pas fait application de l'article L.111.1.4. du code de l'urbanisme (Loi 95.101. du 2/2/1995 postérieure à la Z.A.C.).

Les aménagements des abords ont été réalisés au titre du projet urbain du Val Maubuée dans le cadre des marges de reculement déjà mises en œuvre.

ARTICLE N.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter en retrait ou en limite des limites séparatives.

ARTICLE N.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9. - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'intégrer dans le caractère paysager du site.

ARTICLE N.12. – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles, ou transformées, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou situé à moins de 300 mètres, s'il existe une impossibilité technique de les réaliser sur le terrain de l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.

ARTICLE N.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de véhicules à l'air libre, seront plantés à raison d'un sujet par 100 m² au minimum.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de réceptivité globale ; les équipements à créer devront respecter le caractère paysagé des lieux.

ARTICLE N.15. - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE

Sans objet.