



DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
VILLE DE LOGNES

P.L.U. MODIFICATION n°2

2 – Rapport de présentation (partiel)



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012
approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Lognes*

Le Maire

Michel RICART

*Approbation :
14 mai 2007*

*Modification :
22 novembre 2010*

**VI –
DELIMITATION DES ZONES ET
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS ET DES
REGLES FIXEES PAR LE REGLEMENT**

Le P.L.U. a pour objectif de définir un plan de zonage et un ensemble de règles, permettant ou favorisant la mise en œuvre des grandes orientations fixées par le P.A.D.D.

Ainsi, le territoire communal est divisé en plusieurs zones urbaines (U) et naturelles (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du P.L.U. et auxquelles s'applique un ensemble de règles propres à la vocation de chacune d'elles.

Ce chapitre présente ces différentes zones ainsi que leurs caractéristiques principales, mais également les choix qui ont conduit à leur délimitation et aux évolutions par rapport aux règles actuelles.

1. LE PASSAGE DES P.A.Z. AU PLAN DE ZONAGE DU P.L.U.

L'urbanisation de la ville de Lognes s'est réalisée, pour l'essentiel, dans le cadre de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, définie comme Opération d'Intérêt National.

Cette urbanisation, pilotée par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPAMarne), s'est organisée, de manière dérogatoire, sous forme de six Zones d'Aménagement Concertée (dont une, la ZAC du Village, a été clôturée en août 2000). Chaque ZAC disposait de son propre plan de zonage et de son propre règlement.

Seuls deux secteurs du territoire communal, le village et l'aérodrome de Lognes/Emerainville, n'ont pas été intégrés dans le périmètre d'une Z.A.C. et étaient par conséquent soumis au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.), dont les grandes lignes sont définies directement par le Code de l'Urbanisme (article R.111-2 à R.111-24).

Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, **le PLU couvre désormais la totalité du territoire communal et intègre par conséquent les ZAC.**

Aussi, le plan de zonage et le règlement du P.L.U. ont pour but d'harmoniser et de simplifier les différents règlements préexistants et de les intégrer dans un document unique et cohérent à l'échelle du territoire communal.

* * *

Par conséquent, le découpage défini par le plan de zonage du P.L.U. a tenté de dépasser les périmètres des Z.A.C., afin de regrouper dans une même zone des espaces présentant les mêmes caractéristiques ou fonctions urbaines.

Dans la carte et le tableau suivants, sont ainsi répertoriées les différentes Z.A.C. mises en place sur le territoire de Lognes et leur redistribution entre les différentes zones du P.L.U.

Carte de redistribution des ZAC à l'intérieur du plan de zonage du PLU :

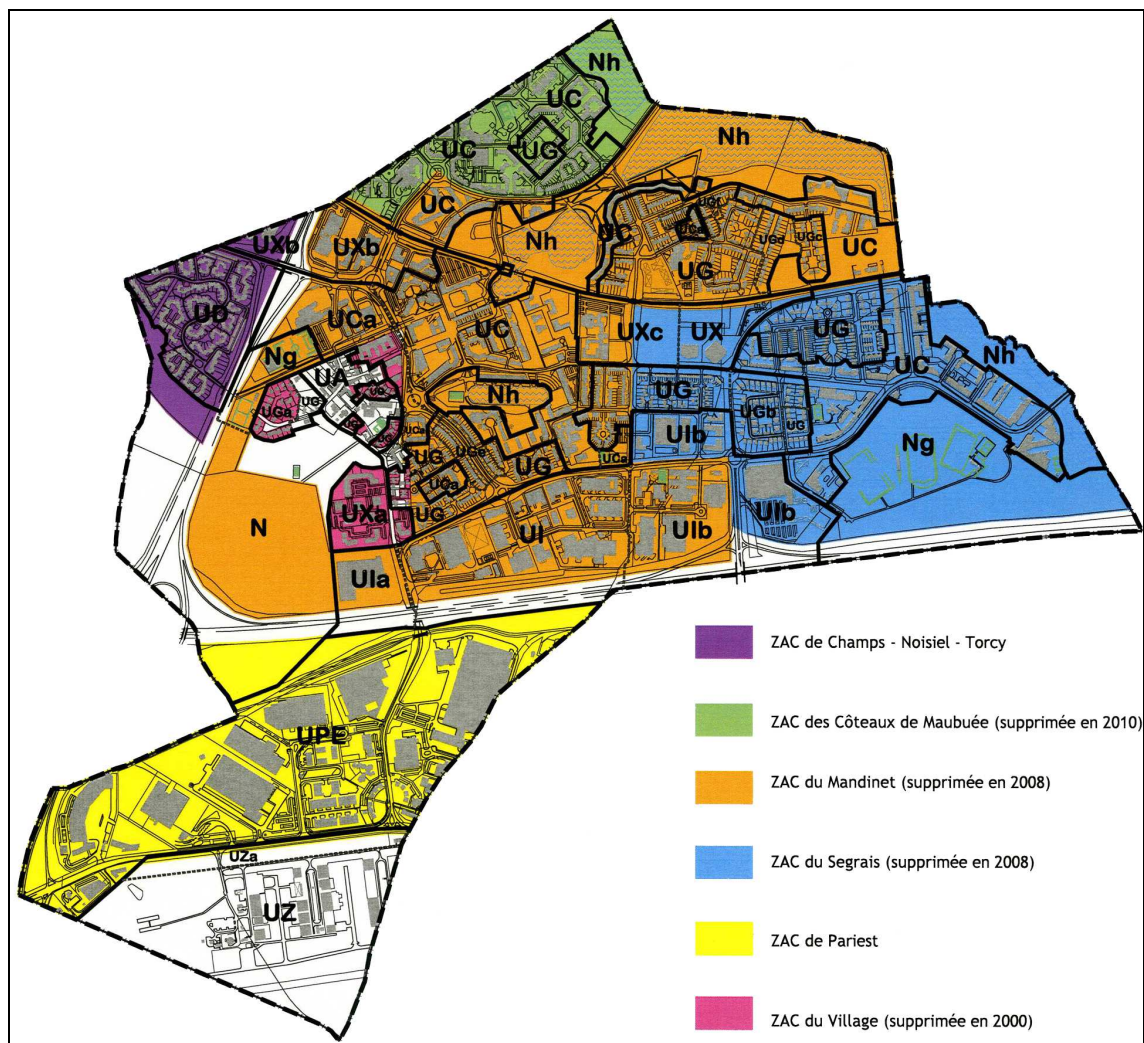


Tableau de répartition des zones du PLU en fonction des ZAC :

Les Zones d'Aménagement Concerté de Lognes	Zonage du PLU	
	Zones	Secteurs
ZAC de Champs/Noisiel/Torcy	UD	
	UX	UXb
	N	
ZAC des Coteaux de Maubuée Supprimée par arrêté préfectoral en date du 19/07/2010	UC	
	UG	
	N	Nh
ZAC du Mandinet Supprimée par arrêté préfectoral en date du 26/05/2008	UC	
	UC	UCa
	UG	
	UG	UGc UGd UGe UGf
	UI	
	UI	Ula Ulb

	UX	
	UX	UXb UXc
	N	
	N	Ng Nh
ZAC du Segrais Supprimée par arrêté préfectoral en date du 12/12/2008	UC	
	UG	
	UG	UGb
	UX	
	UX	UXc
	UI	
	UI	UIb
	N	Ng Nh
ZAC de Pariest	UPE	
	N	
ZAC du Village de Lognes Déclarée achevée par arrêté préfectoral en date du 04/08/2000	UA	
	UC	UCa
	UG	UGa
	UX	UXa
	N	
R.N.U.	UA	
	UC	UCa
	UG	
	UZ	
	UZ	UZa
	N	

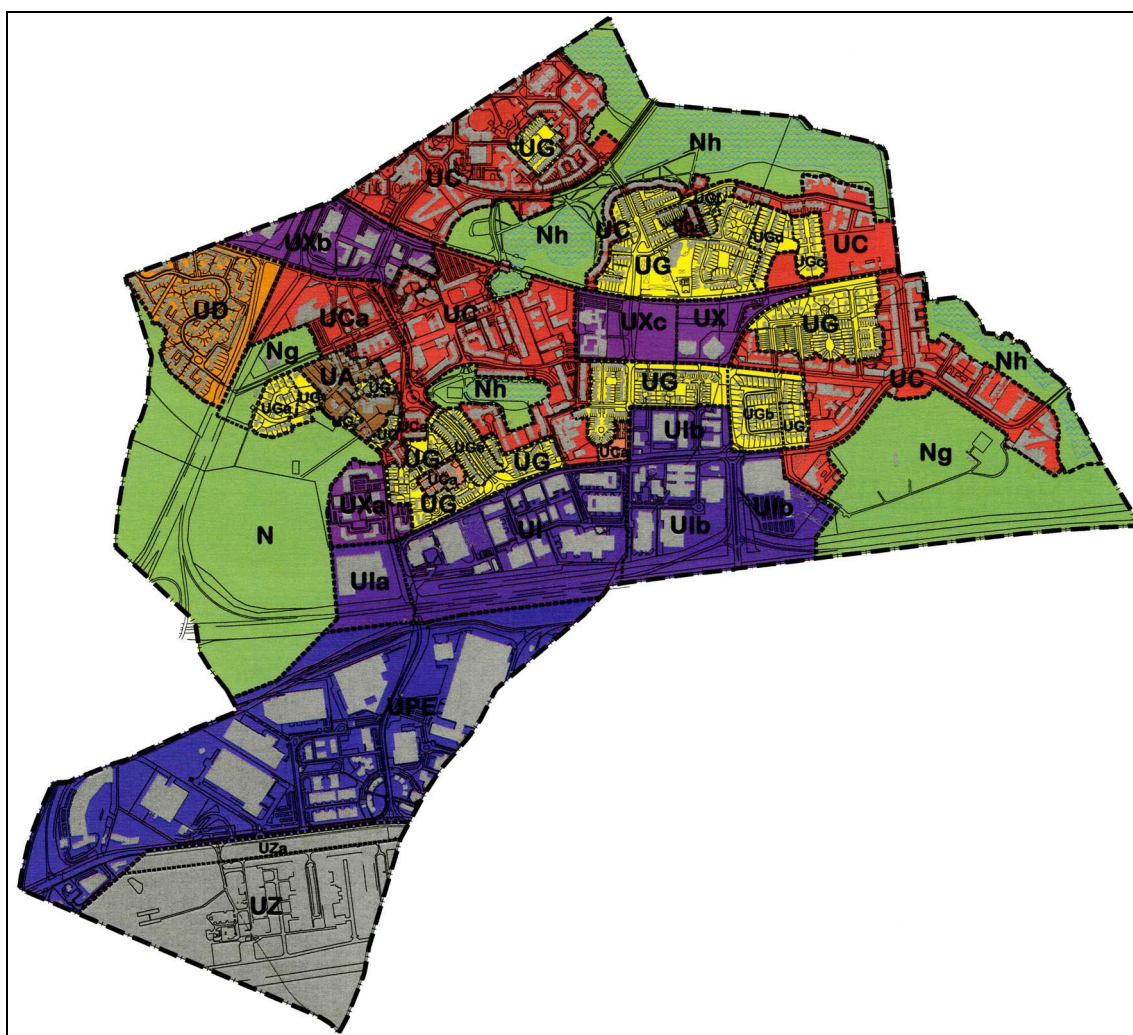
2. PRESENTATION DES ZONES DU P.L.U. ET DE LEURS CARACTERISTIQUES

Le P.L.U. de Lognes propose de découper le territoire communal de Lognes en deux grandes types de zones : des zones urbaines (ou zones U) et des zones naturelles et forestière (ou zones N).

Ainsi, **huit zones urbaines** et **une zone naturelle** ont été délimitées. A chacune de ces zones s'applique un règlement qui lui est propre.

En effet, l'intégration de la commune dans le périmètre de la ville nouvelle a supprimé toute zone agricole (ou zone A). Par ailleurs, toutes les zones constructibles disposant d'équipements publics suffisants pour desservir toute nouvelle construction, il n'a pas été nécessaire de délimiter des zones à urbaniser (ou zone AU).

Figure 55 : Plan de zonage du P.L.U



2.1. Les zones urbaines : zones U

Au sein des 8 zones urbaines, **4 zones présentent une dominante d'habitat :**

Zone UA : le bâti ancien du village de Lognes

Cette zone correspond au centre ancien de Lognes, village briard traditionnel, vestige de l'histoire rurale de Lognes. Il est composé d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement, et de maisons bourgeoises implantées en milieu de parcelles, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes.

Il présente un mélange d'habitat et de services, équipements et commerces de proximité, qui en sont le complément normal.

Zone UC : zone à dominante d'habitat collectif

Cette zone possède une vocation résidentielle, sous forme principale d'habitat collectif, mais accueille également des activités compatibles avec l'habitat (activités tertiaires, services et commerces), en particulier dans les centres de proximité.

Cette zone comporte un secteur dénommé **UCa**, localisé dans différents sites de la ville :

- La zone tertiaire à l'ouest du boulevard du Mandinet, entre les ronds-points Andreï Sakharov et Martin Luther King ;
- Les petits ensembles de collectifs, au cœur de zones pavillonnaires, comme la Résidence de la Ferme et Le Cantilène, qui participent à la mixité sociale de l'habitat ;
- Le secteur nord-ouest à l'angle de la rue Gabriel et du boulevard du Segrais, susceptible d'accueillir un petit programme de logements.

Dans ce secteur, la proximité immédiate de zones pavillonnaire ou du village de Lognes a conduit à limiter la hauteur maximale autorisée des constructions.

Zone UD : zone d'habitat mixte des « Hameaux de Lognes »

Cette zone englobe le « quartier des Hameaux de Lognes ». Il s'agit d'une zone résidentielle qui se caractérise à la fois par son caractère excentré par rapport au reste de la commune, mais également par une composition urbaine originale, mêlant habitat individuel groupé et petits collectifs intermédiaires, organisés en alvéoles autour d'une voie centrale, la rue du Bois de la Grange. Cette zone a fait l'objet d'une conception d'ensemble, qui lui confère son homogénéité et sa spécificité.

Elle est séparée du reste du territoire communal par le passage de la VPO (RN999) et est reliée au village par une liaison piétonne et cyclable, l'allée des Marronniers.

Zone UG : zone à dominante pavillonnaire

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle, sous forme d'habitat individuel, mais qui peut éventuellement accueillir des activités artisanales ou de services compatibles avec l'habitat.

Les ensembles d'habitation ont été conçus sous forme de plan d'ensemble, ce qui a permis de constituer des ensembles d'architecture homogène.

Cette zone comporte **six secteurs** présentant une unité et une qualité de formes urbaines particulières, et qui, à ce titre, bénéficieront de règles permettant de préserver leurs caractéristiques.

Il s'agit des ensembles suivants :

- Le Lotissement de la Forêt (UGa) ;
- Le Domaine du Segrais (UGb) ;

- La Résidence Claude Monet (UGc) ;
- Les Cottages de la Tour (UGd) ;
- Les Maisons de la Place et la Cour de Récréation, réparties de part et d'autre du boulevard du Mandinet, entre le rond point Martin Luther King et le rond point Nelson Mandela (UGe) ;
- Le Talweg (UGf).

* * *

En complément de ces 4 zones d'habitat, **4 zones urbaines à dominante d'activités** ont également été définies.

Zone UI : zone d'activités économiques et commerciales

Cette zone possède une vocation principale d'activités, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou de services. Elle correspond à la zone d'activités du Mandinet-Segrais et au pôle commercial Valorée. Elle est bordée au nord et à l'est, voire localement intégrée, à des zones d'habitat tant collectif qu'individuel.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un **secteur UIa** qui a été défini à l'ouest de la rue de la Maison Rouge. Il correspond à la deuxième phase de réalisation de la zone d'activités du Parc de Lognes, où la hauteur maximale autorisée des constructions a été limitée en raison de la proximité du Bois de Lognes ;
- un **secteur UIb** qui correspond à une zone à dominante commerciale, zone de transition entre les zones d'habitat au nord et à l'est et la zone UI proprement dite, où dans un souci de mixité urbaine, les constructions à usage d'habitat sont autorisées et l'implantation d'activités industrielles réglementées, afin de garantir leur compatibilité avec la proximité de zones d'habitation.

Zone UX : zone d'activités tertiaires

Ces zones d'activités, à dominante tertiaire, accueillent principalement des bureaux et/ou des activités compatibles avec l'habitat. Elles possèdent la particularité d'être proches, voire même intégrées, à des zones d'habitat.

Cette zone comporte trois secteurs :

- un **secteur UXa**, correspondant à la première phase de réalisation de la zone d'activités du Parc de Lognes, à l'ouest de la rue de la Maison Rouge, où la hauteur maximale autorisée des constructions a été limitée en raison de la proximité du village et du Bois de Lognes ;
- un **secteur UXb**, correspondant au centre urbain de Lognes, où l'affirmation d'un caractère plus urbain liée à la proximité de la gare RER s'accompagne d'une possibilité d'implantation des constructions à l'alignement ;
- un **secteur UXc**, correspondant à une zone de transition entre le centre du quartier des Colliberts à l'ouest et des locaux d'activités à l'est où, dans un souci de mixité urbaine, les constructions à usage d'habitat sont autorisées et l'implantation d'activités industrielles règlementées, afin de garantir leur compatibilité avec la proximité de zones d'habitation.

Zone UPE : zone d'activités de Pariest

Cette zone possède des caractéristiques similaires à la zone UI. Cependant, à la demande d'EPAMarne, elle a fait l'objet d'une délimitation particulière. En effet, elle correspond à la partie de la ZAC de Pariest implantée sur le territoire communal de Lognes. Cette ZAC a vocation à accueillir des activités économiques « classiques », profitant de l'excellente desserte par des axes routiers majeurs (A4, Francilienne). Elle s'étend sur 4 communes (Lognes, Croissy-Beaubourg, Emerainville et Pontault-Combault) et est toujours en cours d'urbanisation. Certains terrains peuvent donc être implantés sur deux communes limitrophes, d'où l'importance pour cette zone d'un règlement commun à l'ensemble des communes concernées. C'est ce qui a conduit à définir une zone spécifique.

Zone UZ : plate forme aéroportuaire

La zone UZ correspond à la plate-forme aéroportuaire de Lognes – Emerainville et aux installations annexes qui l'accompagnent. Elle occupe toute la partie sud du territoire communal de Lognes.

Elle est destinée à recevoir des équipements publics aéronautiques et aéroportuaires, mais également des activités et des services en relation économique ou fonctionnelle avec ces activités aéronautiques et aéroportuaires et leurs acteurs.

Cette zone comprend un **secteur UZa**. Il s'agit d'une bande d'environ 40 mètres de large, localisée au sud du boulevard de Courcerin. Ce secteur a pour vocation d'accueillir des activités économiques, dans le prolongement de la ZAC de Pariest, et de créer ainsi un front urbain de qualité de part et d'autre du boulevard de Courcerin.

* * *

2.2. Les zones naturelles : zones N

La zone N regroupe l'ensemble des espaces boisés et paysagers du territoire communal, qui contribuent fortement à l'identité paysagère de Lognes.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **un secteur Ng** destiné à accueillir des équipements ou installations (publics ou privés) liés à des activités de loisirs et/ou sportives. Il regroupe le Parc des Sports du Segrais, le club-house et les tennis couverts Arthur Ashe, ainsi que la piste d'athlétisme Colette Besson.
- **un secteur Nh** correspondant aux plans d'eau et aux parcs paysagers entourant ces plans d'eau, qui constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain et des espaces de détente de proximité.

Une partie de la zone N, correspondant aux bois de Lognes et de la Grange, a été définie comme Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Elle a vocation à accueillir des visiteurs occasionnels et doit, à ce titre, pouvoir recevoir des aires de stationnement, des constructions de taille modeste et bien intégrées dans le paysage, permettant la découverte de la faune et de la flore, ainsi que de petites installations de jeux et de détente.

3. CHOIX A L'ORIGINE DE LA DELIMITATION DES ZONES

La délimitation des futures zones et la réglementation proposée découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, élaboré à partir du diagnostic communal, qui a permis de préciser les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de service, au regard des prévisions économiques et démographiques.

Les grandes lignes directrices, qui ont guidé l'élaboration tant du plan de zonage que du règlement de chaque zone, sont fondées sur :

- Un redécoupage du territoire et une adaptation du plan de zonage à l'évolution des besoins de la commune. Chaque quartier a ainsi été replacé dans des zones ayant des caractéristiques et des fonctions urbaines communes, afin de mieux adapter leurs évolutions aux besoins futurs de la population lognote. Ceci implique l'intégration des règlements des Z.A.C. dans le Plan Local d'Urbanisme, mais dans un souci de cohérence générale à l'échelle du territoire communal.
- La préservation de l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis, par la définition de zones naturelles au cœur même de l'urbanisation, afin de préserver l'identité et la qualité paysagère de Lognes, fondées sur la présence des plans d'eau accompagnés de vastes espaces verts de proximité.
- La volonté de préserver les espaces boisés en édictant des règles de protection.
- La protection du bâti ancien de Lognes, qui occupe une partie très restreinte du territoire communal. Ce bâti se trouve aujourd'hui rattaché à l'urbanisation de la ville nouvelle. Cependant, il a gardé un caractère villageois, avec sa rue principale et ses maisons rurales à l'alignement. Cette spécificité justifie la création d'une zone propre permettant d'assurer sa protection, tout en autorisant son évolution.
- L'affirmation de la mixité urbaine (habitat / activités / commerces / équipements) dans la plupart des zones du P.L.U. Cependant, le caractère résidentiel de certaines zones (zone UG) ou leur caractère naturel (zone N) a conduit à y exclure certaines activités incompatibles avec leur vocation (générant des nuisances, d'importants trafics routiers, ...).
- De la même manière, le maintien de la vocation exclusivement économique de certains secteurs de la ville (zones UPE et UZ) a pour objectif de protéger les zones d'habitat des nuisances occasionnées par ces activités. Ces zones ne peuvent donc accueillir de l'habitat, que si celui-ci est nécessaire au fonctionnement de la zone (surveillance, gardiennage).
- La volonté de préserver et favoriser les commerces de proximité, en particulier dans les centres de quartiers.

4. LES GRANDES LIGNES DU REGLEMENT ZONE PAR ZONE

Chaque zone est dotée d'un règlement qui lui est propre. Chaque règlement de zone s'organise en 14 articles qui encadrent un aspect particulier de la construction (hauteur, emprise au sol, éloignement par rapport aux voies, éloignements par rapport aux limites de voisinage,...).

Article 1	<i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>
Article 2	<i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>
Article 3	<i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>
Article 4	<i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</i>
Article 5	<i>Superficie minimale des terrains constructibles</i>
Article 6	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>
Article 7	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>
Article 8	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>
Article 9	<i>Emprise au sol des constructions</i>
Article 10	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
Article 11	<i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger</i>
Article 12	<i>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</i>
Article 13	<i>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</i>
Article 14	<i>Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</i>

* * *

ZONE UA :

L'objectif de ce règlement est de respecter les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions du village, grâce à des règles qui ne bloquent pas son développement, mais assurent le respect du patrimoine existant. Les constructions nouvelles sont autorisées, à condition de respecter l'identité paysagère du village et de s'intégrer dans le cadre bâti existant. A ce titre, un **cahier de recommandations architecturales** est joint au dossier de P.L.U. et permet de compléter les prescriptions du présent règlement en ce qui concerne l'aspect des constructions.

Ce règlement vise également à préserver une certaine mixité des fonctions.

Article 1	<u>Sont interdites :</u> Les activités industrielles et en particulier les activités nuisantes
Article 2	<u>Sont autorisées sous condition :</u> Les activités artisanales, les services et hôtellerie Les commerces d'une surface de vente < à 500m ² Les extensions des constructions existantes
Article 3	Largeur minimum des accès : 3,5m
Article 5	Il n'est pas fixé de règles
Article 6	Implantation à l'alignement. Respect de l'alignement soit par la construction, soit par le mur de clôture (dans ce cas retrait de 6,5 m pour la construction).

	Possibilité d'adaptation aux bâtiments existants situés en retrait.
Article 7	Mitoyenneté sur au moins une des limites latérales, si les constructions sont situées à l'alignement, Respect d'une marge de recul par rapport aux limites latérales en cas de retrait de plus de 10 m
Article 8	Marge de recul de 3 m minimum
Article 9	Il n'est pas fixé de règles
Article 10	Hauteur totale de 11 m au faîtage et 7 m à l'égout (soit R+1+C)
Article 11	Respect du caractère traditionnel des constructions
Article 13	Espaces libres et aires de stationnement devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 100m ²
Article 14	COS = 2

* * *

ZONE UC :

L'objectif de ce règlement est de préserver la mixité des fonctions de cette zone, tout en favorisant le maintien ou l'installation des commerces en pied d'immeuble dans les centres de quartier (place Charles Cros, place des Colliberts, boulevard du Segrais,...).

Article 1	<u>Sont interdites :</u> Les activités incompatibles avec l'habitat
Article 2	<u>Sont autorisées sous condition :</u> Les établissements classés s'ils répondent à un usage de proximité, Les activités artisanales, si elles ne produisent pas de nuisances pour le voisinage
Article 3	Les voies à double sens : 8m dont 5m de chaussée Les voies à sens unique : 6m dont 3,5 de chaussée
Article 5	Il n'est pas fixé de règles
Article 6	Constructions soit à l'alignement, soit en retrait imposé de 3m
Article 7	Mitoyenneté autorisée sur une ou deux limites latérales
Article 8	Respect des marges de recul
Article 9	Il n'est pas fixé de règles
Article 10	Dans le secteur UCa : hauteur totale de 12m Dans le reste de la zone : hauteur totale de 21m
Article 11	Mesures peu contraignantes
Article 13	Espaces libres = 10% de la superficie du terrain Espaces libres et aires de stationnement plantés à raison d'1 arbre pour 100m
Article 14	Dans UCa, COS = 1,5 Dans le reste de la zone : COS = 2 COS différentiel pour inciter l'implantation de commerces, COS = 2,5 COS de 3 pour les constructions dont l'emprise au sol était à la date de l'approbation du PLU déjà > à 80%

* * *

ZONE UD :

L'objectif de ce règlement est de préserver la spécificité de l'habitat mêlant logements individuels en bande et petits immeubles collectifs, tout en permettant son évolution modérée.

Ainsi, certains éléments du cahier des charges de la copropriété ont été intégrés, afin de mieux encadrer les agrandissements possibles (fermeture de loggias, édification de vérandas ou d'abris de jardins) et d'obtenir également une plus grande homogénéité en matière de clôture.

Article 1	<u>Sont interdites :</u> Les activités incompatibles avec l'habitat
Article 2	<u>Sont autorisées sous condition :</u> Les activités artisanales, les services et les bureaux d'une surface <300m ² Les commerces d'une surface de vente <300 m ²
Article 3	Les voies à double sens : 8m dont 5m de chaussée Les voies à sens unique : 6m dont 3,5 de chaussée
Article 5	Il n'est pas fixé de règles
Article 6	Constructions implantées conformément aux emprises constructibles définies aux documents graphiques
Article 7	Mitoyenneté autorisée sur une ou deux limites latérales
Article 8	Respect des marges de recul
Article 9	Il n'est pas fixé de règles
Article 10	Hauteur totale maximale de 13m, soit R+2+C
Article 11	Mesures relativement souples, en raison de la mixité des types de constructions
Article 13	Espaces libres et aires de stationnement plantés à raison d'1 arbre pour 100m
Article 14	Pas de COS

* * *

ZONE UG :

L'objectif de ce règlement est de préserver le caractère résidentiel de ces espaces, en interdisant l'implantation d'activités nuisantes.

Plusieurs ensembles d'habitation, qui présentent une homogénéité et une indéniable qualité architecturale et paysagère, ont été identifiés dans le P.A.D.D. Intégrés dans des secteurs spécifiques, ils bénéficieront de prescriptions particulières garantissant le respect de leurs caractéristiques (implantation du bâti, hauteur des constructions, formes de toiture, dimension des ouvertures, aspect des façades et des clôtures,...).

Article 1	<u>Sont interdites :</u> Toutes les activités incompatibles avec l'habitat
Article 2	<u>Sont autorisées sous condition :</u> Les activités artisanales, les services et les bureaux d'une surface <300m ² Les commerces d'une surface de vente <300m ²
Article 3	Les voies à double sens : 8m dont 5m de chaussée Les voies à sens unique : 6m dont 3,5 de chaussée
Article 5	Il n'est pas fixé de règles
Article 6	Pour le secteur UGa, retrait de 10m par rapport à la bordure de l'allée des Marronniers, sinon 5m par rapport aux autres voies Pour les secteurs UGb et UGc, constructions édifiées conformément aux emprises constructibles définies aux documents graphiques Pour UGd : retrait de 2,5m par rapport à la rue Hector Guimard Pour UGe : retrait de 2,5m par rapport au boulevard du Mandinet

	Pour UGf : retrait de 3,5m par rapport à la rue de la Tour d'Auvergne et à la rue Pierre Lescot Dans le reste de la zone, implantation à l'alignement autorisée.
Article 7	Dans les différents secteurs, maintien de l'état existant (édification des constructions sur les limites latérales possibles pour UGb et UGc) Pour le reste de la zone, soit mitoyenneté sur une ou deux limites latérales, soit respect des marges de recul.
Article 8	Respect des marges de recul
Article 9	Dans les différents secteurs, CES de 30 à 50% Pour le reste de la zone, emprise différentielle selon la taille des parcelles : < à 200m ² = 55% entre 200 et 500m ² = 50% > à 500m ² = 45%
Article 10	Hauteur totale maximale allant de 7 à 11,5m selon les secteurs, 12 m dans le reste de la zone
Article 11	Dans les secteurs, préservation du caractère homogène des constructions. Dans le reste de la zone, mesures plus souples
Article 13	Espaces libres = 20% de la surface du terrain Espaces libres et aires de stationnement plantés à raison d'1 arbre pour 100m
Article 14	Pas de COS

* * *

ZONE UI :

L'objectif de ce règlement est de permettre une adaptation des constructions aux évolutions des besoins des entreprises et notamment une plus forte densification des parcelles, tout en préservant la qualité paysagère des zones d'activités que ce soit par l'aspect soigné des constructions, des clôtures ou la forte présence de la végétation.

Article 1	<u>Sont interdites :</u> Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article UI.2 Les installations classées de type SEVESO Dans le secteur UIb : les constructions à usage d'activités industrielles, à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2
Article 2	<u>Sont autorisées sous condition :</u> Les habitations pour les personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire Dans le secteur UIb : Les constructions à usage d'activités industrielles, si elles ne produisent pas de nuisances pour le voisinage Les constructions à usage d'habitation, non situées dans la zone non aedificandi le long de l'autoroute A4
Article 3	Les voies à double sens : 8m dont 5m de chaussée Les voies à sens unique : 6m dont 3,5 de chaussée
Article 5	Il n'est pas fixé de règles
Article 6	Construction soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 5m Dans le secteur UIb : construction en retrait minimum de 5m
Article 7	Mitoyenneté autorisée sur une ou deux limites latérales.
Article 8	Respect des marges de recul
Article 9	Emprise au sol de 60% (sauf dans le secteur UIb où il n'est pas fixé de règles)
Article 10	Dans le secteur UIa : hauteur maximale de 15m Dans le reste de la zone : hauteur totale maximale de 20m
Article 11	Préservation de la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités (réglementation détaillée des clôtures)
Article 13	Préserver le caractère vert des zones d'activités Espaces libres = 20% de la superficie du terrain et plantés à raison d'1 arbre pour 100m ²

	Aires de stationnement plantées à raison d'1 arbre pour 100m ²
Article 14	Pas de COS

* * *

ZONE UX :

L'objectif de ce règlement est de maintenir la vocation tertiaire de cette zone, à proximité immédiate de la gare RER, qui participe à la mixité des activités économiques et à l'animation quotidienne de la ville, tout en y interdisant l'implantation d'activités incompatibles avec la proximité d'habitation.

Article 1	<u>Sont interdites :</u> Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article UX.2 Les entrepôts Les installations classées de type SEVESO Dans le secteur UXc : les constructions à usage d'activités industrielles, à l'exception de celles autorisées à l'article UX.2
Article 2	<u>Sont autorisées sous condition :</u> Les habitations pour les personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire Les activités artisanales et les installations classées, si elles ne produisent pas de nuisances pour le voisinage Dans le secteur UXc : Les constructions à usage d'habitation non situées dans la zone non aedificandi le long de la voie ferrée Les constructions à usage d'activités industrielles
Article 3	Les voies à double sens : 8m dont 5m de chaussée Les voies à sens unique : 6m dont 3,5 de chaussée
Article 5	Il n'est pas fixé de règles
Article 6	Dans le secteur UXa : construction en retrait d'au moins 10m par rapport aux voies Dans le secteur UXb : construction à l'alignement ou en retrait de 5m Dans le reste de la zone : retrait minimum de 10 m en bordure du Cours des Petites Ecuries et de 5m pour les autres voies
Article 7	Mitoyenneté autorisée sur une ou deux limites latérales sous réserve de respecter les normes incendie
Article 8	Respect des marges de recul
Article 9	Emprise au sol de 60% (sauf pour le secteur UXb, où il n'est pas fixé de règles)
Article 10	Dans le secteur UXa : hauteur maximale de 15m Dans le reste de la zone : hauteur totale maximale de 20m
Article 11	Préservation de la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités.
Article 13	Espaces libres = 10% de la superficie du terrain et plantés à raison d'1 arbre pour 50m ² Aires de stationnement plantées à raison d'1 arbre pour 100m ²
Article 14	Pas de COS

* * *

ZONE UPE :

L'objectif de ce règlement est de permettre une adaptation des constructions aux évolutions des besoins des entreprises et notamment une plus forte densification des parcelles, tout en préservant la qualité paysagère des zones d'activités.

Article 1	<u>Sont interdites :</u> Toutes les constructions, sauf celles autorisées à l'article UPE.2
Article 2	<u>Sont autorisées sous condition :</u> Constructions autorisées seulement dans les emprises constructibles définies aux

	documents graphiques Activités industrielles, commerciales, bureaux, services, équipements Extension ou aménagement des aires d'accueil des gens du voyage
Article 3	Accès d'une largeur minimum de 6m
Article 5	Il n'est pas fixé de règles
Article 6	Implantation des constructions conformément aux emprises constructibles définies aux documents graphiques
Article 7	Entre les lots, marge de recul égale ou supérieure à 6m
Article 8	Respect des marges de recul
Article 9	CES maximum de 50% Pas de règle pour les commerces, hébergements hôteliers, équipements de superstructures
Article 10	Hauteur maximale de 20m
Article 11	Préservation de la qualité architecturale et paysagère de la zone d'activités.
Article 13	Espace planté ou engazonné devra couvrir l'ensemble des espaces non utilisés et sera au moins égal à 20% de la surface du lot. Aires de stationnement : 1 arbre pour 50m ²

* * *

ZONE UZ :

L'objectif de ce règlement est de pérenniser la vocation aéroportuaire de la zone, tout en permettant l'urbanisation le long du boulevard du Courcerin, conformément au Schéma Directeur de la Région Ile de France.

Article 1	<u>Sont interdites :</u> Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article UZ.2 Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voirie
Article 2	<u>Sont autorisées sous condition :</u> Les habitations pour les personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire ou liée à l'activité aéronautique Les établissements commerciaux si ils sont liés à l'activité aéronautique Les constructions à usage exclusif de stationnement
Article 3	Les voies à double sens : 8m dont 5m de chaussée Les voies à sens unique : 6m dont 3,5 de chaussée
Article 5	Il n'est pas fixé de règles
Article 6	Dans le secteur UZa : retrait d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et de la voie d'accès principal à la plateforme Dans le reste de la zone : retrait d'au moins 1,50m
Article 7	Dans le secteur UZa : marge de recul de 10m par rapport aux limites de l'unité foncière Dans le reste de la zone : implantation permettant le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie
Article 8	Dans le secteur UZa : mitoyenneté autorisée sous condition que le linéaire de façade soit <à 80m et respecte les normes incendies, sinon retrait minimum de 10m Dans le reste de la zone : il n'est pas fixé de règles
Article 9	Il n'est pas fixé de règles
Article 10	Dans toute la zone : respect des servitudes aéronautiques de dégagement Dans le secteur UZa : hauteur totale maximale de 13m
Article 11	Préserver la qualité architecturale et paysagère de la plateforme
Article 13	Dans le secteur UZa : paysagement des marges de recul Dans le reste de la zone : végétation conforme aux prescriptions liées aux risques

	aviaires et paysagement des aires de stationnement (1 arbre pour 4 places)
Article 14	COS = 0,5

* * *

ZONES N :

L'objectif de ce règlement est de préserver la valeur paysagère de ces espaces verts de proximité, tout en permettant leur fréquentation occasionnelle et l'adaptation des équipements sportifs et de loisirs existants.

Article 1	<u>Sont interdites :</u> Toutes nouvelles constructions ou installations, autres que celles autorisées à l'article N.2
Article 2	<u>Sont autorisées sous condition :</u> Les constructions ayant un rapport avec l'entretien ou la mise en valeur des espaces boisés Les aires de jeux et de sports Dans le secteur Ng : les constructions d'équipements de sports ou de loisirs Dans le secteur Nh : les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 10% de la SHON existante
Article 3	Les voies à double sens : 8m dont 5m de chaussée Les voies à sens unique : 6m dont 3,5 de chaussée
Article 5	Il n'est pas fixé de règles
Article 6	Les constructions doivent respecter la marge de recul indiquée aux documents graphiques. A défaut, elles s'implanteront en retrait d'au moins 4m par rapport aux voies
Article 7	Marge de recul d'au moins 6m
Article 8	Respect des marges de recul
Article 9	Il n'est pas fixé de règles
Article 10	Hauteur maximum : 12m
Article 11	Intégration paysagère des constructions
Article 13	Dans les secteurs Ng et Nh : les aires de stationnement devront être plantées à raison d'1 arbre pour 100m ²
Article 14	Il n'est pas fixé de règles