

COMMUNE DE ROZAY-EN-BRIE



Modification n°1 du PLU de Rozay-en-Brie

Notice de présentation

30/03/2023

Sommaire

1. Objets de la modification.....	2
a. Rappel de l'historique du PLU de Rozay-en-Brie.....	2
b. Les objectifs de la présente modification	2
c. Evaluation environnementale :	3
2. Justification de la procédure de modification	4
a. Textes de référence relatifs à la procédure de modification du PLU	4
3. Déroulement de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme	7
a. Le projet est engagé par la commune de Rozay-en-Brie.....	7
b. Notification du projet auprès des personnes publiques associées.....	7
c. Déroulement de l'enquête	7
d. Approbation de la modification	8
4. Le projet de modification du PLU de Rozay en Brie	9
a. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx.....	9
b. Evolution du règlement graphique (zonage).....	11
c. Evolution du règlement écrit.....	11
d. Introduction d'une OAP « ZAC Sources de l'Yerres ».....	24

1. Objets de la modification

a. Rappel de l'historique du PLU de Rozay-en-Brie

- Territoire de Rozay-en-Brie soumis au Règlement National d'Urbanisme depuis le 27 mars 2017 ;
- Prescription de l'élaboration du PLU par arrêté municipal du 30 septembre 2014 et arrêté par délibération municipale du 30 janvier 2019 ;
- Approbation du PLU par délibération du conseil municipal le 17 février 2020 ;
- **Modification de droit commun n° 1 du PLU prescrite le 11 juillet 2022 par délibération du Conseil municipal et le 25 juillet 2022 et par arrêté municipal.**

b. Les objectifs de la présente modification

La Commune a approuvé son document d'urbanisme le 17 février 2020. Elle a inscrit en zone 2AUx un secteur en extension à destination principale d'activités.

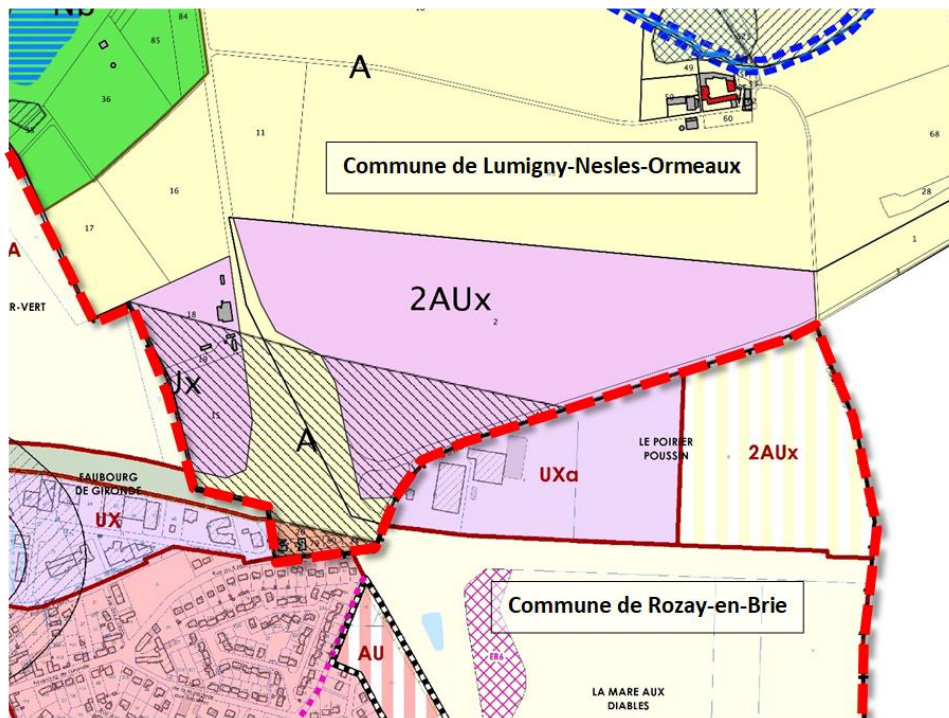
Ce secteur 2AUx est concerné depuis 2014 par le périmètre de création de la ZAC des Sources de l'Yerres, modifié le 22/09/2021. Ce périmètre de ZAC comprend également un secteur classé en 2AUx au PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

La ZAC des « Sources de l'Yerres » est un projet d'aménagement du territoire menée par la Communauté de communes Val Briard, compétente en matière de développement économique sur le territoire. Afin de mettre en œuvre l'aménagement de cette ZAC à vocation d'activités, il est envisagé une ouverture à l'urbanisation des zones 2AUx sur les communes de Rozay-en-Brie et de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

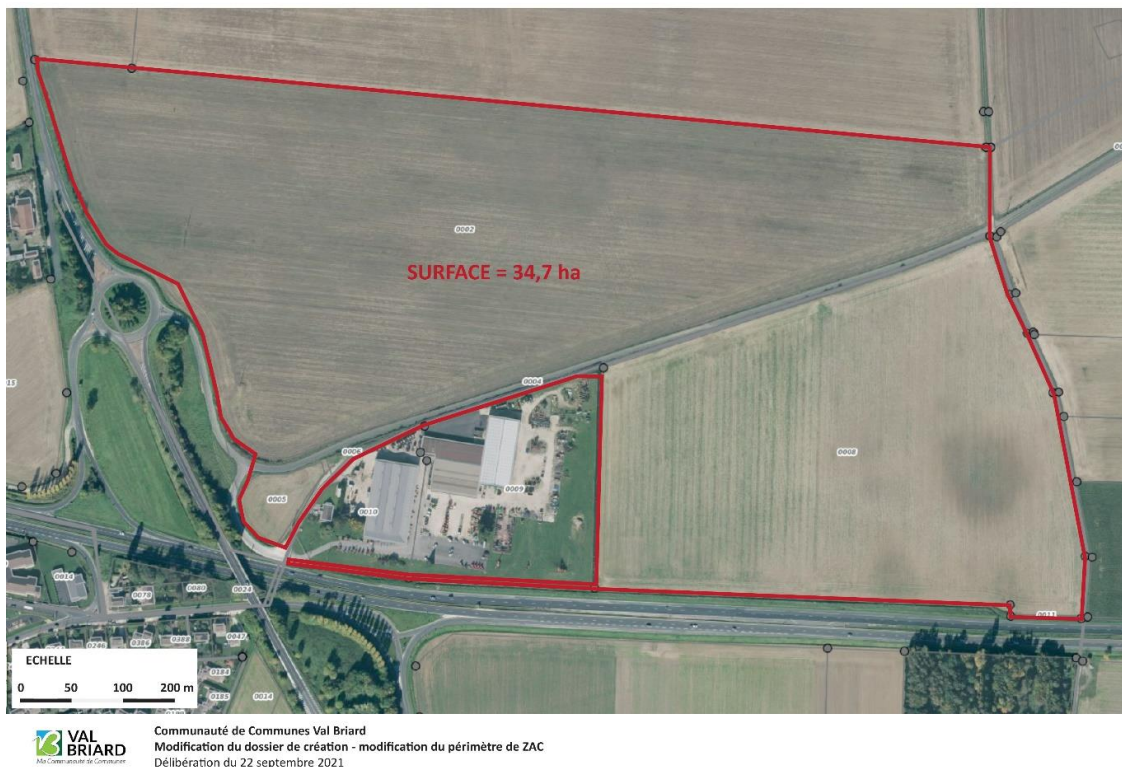
Sur la commune de Rozay-en-Brie, la zone 2AUx représente une superficie d'environ 9 ha, elle se situe au nord-ouest de la commune, au nord de la RN4, à côté de l'entreprise Payen.

La zone 2AUx correspond à une zone d'extension intercommunale, à urbaniser à long terme, à destination principale d'activités.

Plan de zonage assemblé du PLU de Rozay-en brie et du PLU de Lumigny-Nesles-Ormeaux



Périmètre de la ZAC « Sources de l'Yerres »
Création par délibération communautaire le 23 juin 2014
Modification du périmètre par délibération communautaire le 22 septembre 2021



Conformément aux dispositions du règlement, l'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra s'effectuer après modification, révision du PLU ou déclaration de projet portant mis en comptabilité.

En conséquence, il convient de procéder à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Rozay-en-Brie dont l'objet est :

- **D'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUx,**
- **De définir un règlement écrit et graphique adapté et commun avec le règlement de la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux,**
- **D'introduire une orientation d'aménagement et de programmation.**

L'objectif est d'assurer une cohérence et une similitude des dispositions réglementaires entre les deux PLU, pour harmoniser les prescriptions à l'échelle de la ZAC.

c. Evaluation environnementale :

La procédure d'évaluation environnementale du projet de modification de PLU est régie par l'article R104-12 du code de l'urbanisme :

Article R104-12 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de

la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-12 mentionnées ci-dessus, et celles des articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme, la Commune a saisi l'Autorité Environnementale pour avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification du plan local d'urbanisme. À cet effet, elle a transmis à cette dernière un dossier comprenant :

- 1° Une description des évolutions apportées au plan local d'urbanisme ;
- 2° Un exposé décrivant notamment :
 - a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ;
 - b) L'objet de la procédure d'évolution ;
 - c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
 - d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable.

En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34. L'avis ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire mentionné à l'article R.104-34 sont mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale et joints au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

2. Justification de la procédure de modification

a. Textes de référence relatifs à la procédure de modification du PLU

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est régie par les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44, et L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 du Code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37 du Code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-38 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Article L.153-39 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. »

Article L.153-40 du Code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40-1 du Code de l'urbanisme :

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L.153-41 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Article L.153-42 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L.153-43 du Code de l'urbanisme :

« À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est

approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L.153-44 du Code de l'urbanisme :

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26. »

Article L.153-47 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ». [...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

La procédure de modification de droit commun du PLU de Rozay-en-Brie est retenue dans la mesure où les évolutions détaillées ci-après :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le présent projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx. En l'espèce, la date de référence pour le calcul du délai des six ans visés à l'article L.153-31 est celle de la dernière révision du PLU, soit le 17 février 2020. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx pourra se faire via une procédure de modification à condition que la décision de la Commune intervienne avant la fin de ce délai.

Par ailleurs, la procédure de modification du PLU est retenue dans les cas édictés à l'article L153-36 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

3. Déroulement de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

a. Le projet est engagé par la commune de Rozay-en-Brie

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président du Maire de la commune qui établit le projet de modification. (art. L153-37 du Code de l'urbanisme). Une délibération de la commune autorise le lancement de la procédure de modification du PLU (art. L153-38 du Code de l'urbanisme).

b. Notification du projet auprès des personnes publiques associées

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le Maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci disposeront d'un délai d'un mois pour émettre leurs avis, qui seront joints au dossier d'enquête publique.

c. Déroulement de l'enquête

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-19, et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement). L'enquête publique est organisée et conduite par le Maire de la commune de Rozay-en-Brie. Le commissaire-enquêteur titulaire ainsi que son suppléant sont désignés par le Président du Tribunal Administratif de Melun.

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique est pris conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement, et précise notamment :

- l'objet de l'enquête ;
- la date d'ouverture et sa durée ;
- les mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation ;
- le siège de l'enquête ;
- les lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- les lieux, jours et heures de permanence du commissaire-enquêteur.

Un avis d'enquête est publié dans la presse quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de cette dernière. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affichage.

La durée de l'enquête est fixée par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, et ne peut être inférieure à trente jours.

Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet, désignés par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête directement sur les lieux prévus à cet effet. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, demander une copie du dossier d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur reçoit durant l'enquête publique, les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toute personne ou représentant d'associations qui en ferait la demande. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document qu'il estime nécessaire.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L.122-1 ou au IV de l'article L.122-4,

ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.121-12 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° **La mention des textes qui régissent l'enquête publique** en cause et **l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative** relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que **la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête** et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, **les avis émis** sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L.121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du Code forestier.

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête, le registre est clos par le commissaire-enquêteur. Ce dernier rencontre ensuite sous huitaine le responsable du projet afin de lui communiquer les observations émises durant l'enquête. Le responsable du projet dispose de quinze jours pour faire part de ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établit, dans un délai de trente jours suivant la fin de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont mis à la disposition du public et tenus librement consultables pendant un an à compter de la clôture de cette enquête.

Toute personne pourra obtenir communication, à sa demande et à ses frais, du rapport et des conclusions en s'adressant à la commune de Rozay-en-Brie dans les conditions prévues par le Code de l'environnement et la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

d. Approbation de la modification

La modification du document est approuvée par délibération de l'organe délibérant de la commune après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire-enquêteur. Des mesures de publicité légales suivent l'approbation de la modification (affichage et publication de l'acte).

4. Le projet de modification du PLU de Rozay en Brie

La mise en œuvre de la ZAC « Sources de l'Yerres » comprise en partie sur le secteur 2AUx ainsi que la commercialisation des lots à vocation économiques nécessitent la modification du PLU de Rozay-en-Brie.

La zone 2AUx correspond à une zone d'extension intercommunale, à urbaniser à long terme, à destination principale d'activités.

Le projet de modification du PLU a pour objet :

- **L'ouverture de la zone 2AUx à l'urbanisation**
- **La définition d'un règlement adapté**
- **L'introduction d'une orientation d'aménagement et de programmation**

La présente notice vise donc à faire état des différentes modifications apportées aux pièces du PLU concernées par la procédure (règlement écrit et zonage) en rappelant, d'une part, les dispositions en vigueur avant la modification, puis, d'autre part, en exposant les dispositions issues de la modification.

a. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx

- **Engager une démarche opérationnelle sur un site identifié et planifié depuis plusieurs années pour accueillir des activités économiques :**

Les documents d'urbanisme ont identifié le site en bordure de RN4 comme étant un site stratégique pour le développement économique du territoire :

- En 2013, à l'échelle de la région, le SDRIF (Schéma Directeur de la région Ile de France) a identifié le site en bordure de RN4 comme **un secteur d'urbanisation préférentielle**. Le projet de ZAC économique est compris sur ce secteur, situé en limite des communes de Rozay-en-Brie et Lumigny-Nesles-Ormeaux.
- En 2014, la ZAC « Sources de l'Yerres » est créée et doit permettre d'accueillir des activités à caractère productifs type PME/PMI et des activités de grands-comptes.
- Avant sa révision, le POS de Rozay en Brie approuvé en 2009, classait déjà le secteur en zone NAX permettant « l'accueil de constructions à destination d'activités. Aujourd'hui, le PLU de Rozay-en-Brie confirme ce positionnement stratégique et identifie l'ensemble de la zone à vocation économique, avec une partie en zone Uxa pour permettre le développement de l'entreprise Payen déjà installée sur place et l'autre partie en zone 2AUx.
- Enfin, en 2018, la Communauté de Communes Val Briard prend la compétence pour le développement économique de zone d'activités « Sources de l'Yerres ». Dans un souci de continuité, elle poursuit la mise en œuvre des différentes opérations d'aménagements lancées sur les sites économiques et notamment la reprise de la ZAC des « Sources de l'Yerres ».

L'aménagement de la zone d'activité a pour objectif de :

- Poursuivre l'accueil des entreprises sur un site qui présente, à ce jour, une seule activité et faciliter leur installation en proposant une souplesse du découpage parcellaire ;
- Conforter la visibilité et l'accessibilité des grands-comptes aux abords de la RN4 et de la RD201 ;
- Maintenir un secteur à vocation d'équipements en entrée de zone ; En effet, la collectivité souhaite accueillir les entreprises et les actifs dans de bonnes conditions. C'est pourquoi, la zone prévoit d'aménager un espace de covoiturage, une desserte réservée au réseau de transports collectifs, des équipements et de services à destination des employés de la zone et des actifs ;
- De relier cette zone d'avantage dans le tissu urbain avec notamment l'amélioration des conditions de circulation à pied et à vélo. La zone prévoit des aménagements piétons et cyclables sécurisés ainsi que la création d'une piste cyclable jusqu'au bourg de Rozay-en-Brie.

→ **Répondre à la dynamique économique favorable en proposant une offre foncière ciblée et maîtrisée :**

Le territoire de la Communauté de Communes du Val Briard ne dispose que d'une seule grande zone d'activités à vocation logistique, la ZA du Val Bréon, complétée par plusieurs petites zones d'activités artisanales ponctuelles.

Le développement de la zone d'activités sur les communes de Rozay-en-Brie et Lumigny-Nesles-Ormeaux est l'opportunité de proposer une zone d'activités « mixte » proposant à la fois des macro-lots destinés aux grands comptes et des petits lots destinés aux petits et moyennes entreprises.

En effet, la CC Val Briard se constitue un patrimoine économique maîtrisé et ciblé, d'une part pour équilibrer l'offre économique sur le territoire et, d'autre part, pour proposer toutes les typologies d'activités. Pour cela, 3 sites principaux sont en cours de projet :

- La poursuite du développement de la ZA du Val Bréon à vocation mixte sur la commune de Châtres
- L'extension de la zone d'activités des sites « Frégy et Bertaux » à vocation artisanales et commerciales sur la commune de Fontenay-Trésigny
- L'aménagement de la zone d'activités Sources de l'Yerres, à vocation à accueillir des activités productives, des PME/PMI et de l'industrie.

→ **L'étude d'opportunité concernant la création du parc d'activités Sources de l'Yerres a permis de démontrer :**

Que ce site est d'une grande importance pour la collectivité :

- ce parc d'activités, identifié à l'échelle régionale (SDRIF), accueille actuellement une seule entreprise ; son positionnement géographique le long de la RN4 est stratégique ;
- l'implantation d'entreprises nouvelles sur le territoire source d'emplois et d'accueil de nouveaux actifs ;
- la commune de Rozay-en-Brie a prévu l'aménagement de ce site dans le cadre d'une opération d'aménagement dans son PLU, en concertation avec la Communauté de Communes ;
- la Communauté de Communes a réalisé depuis plusieurs années de nombreuses études pour la faisabilité de l'aménagement progressive, rationnelle et mesurée de ce site.

Que la Communauté de Communes Val Briard mène une politique de développement économique harmonieuse :

- les espaces communautaires voués à l'activité économique évoluent de façon complémentaire entre eux, et de manière rationnelle par rapport à leur environnement (accessibilité, surfaces disponibles) ;
- la collectivité est consciente de la nécessité d'anticiper son développement afin de ne pas le subir.

Par conséquent, eu égard :

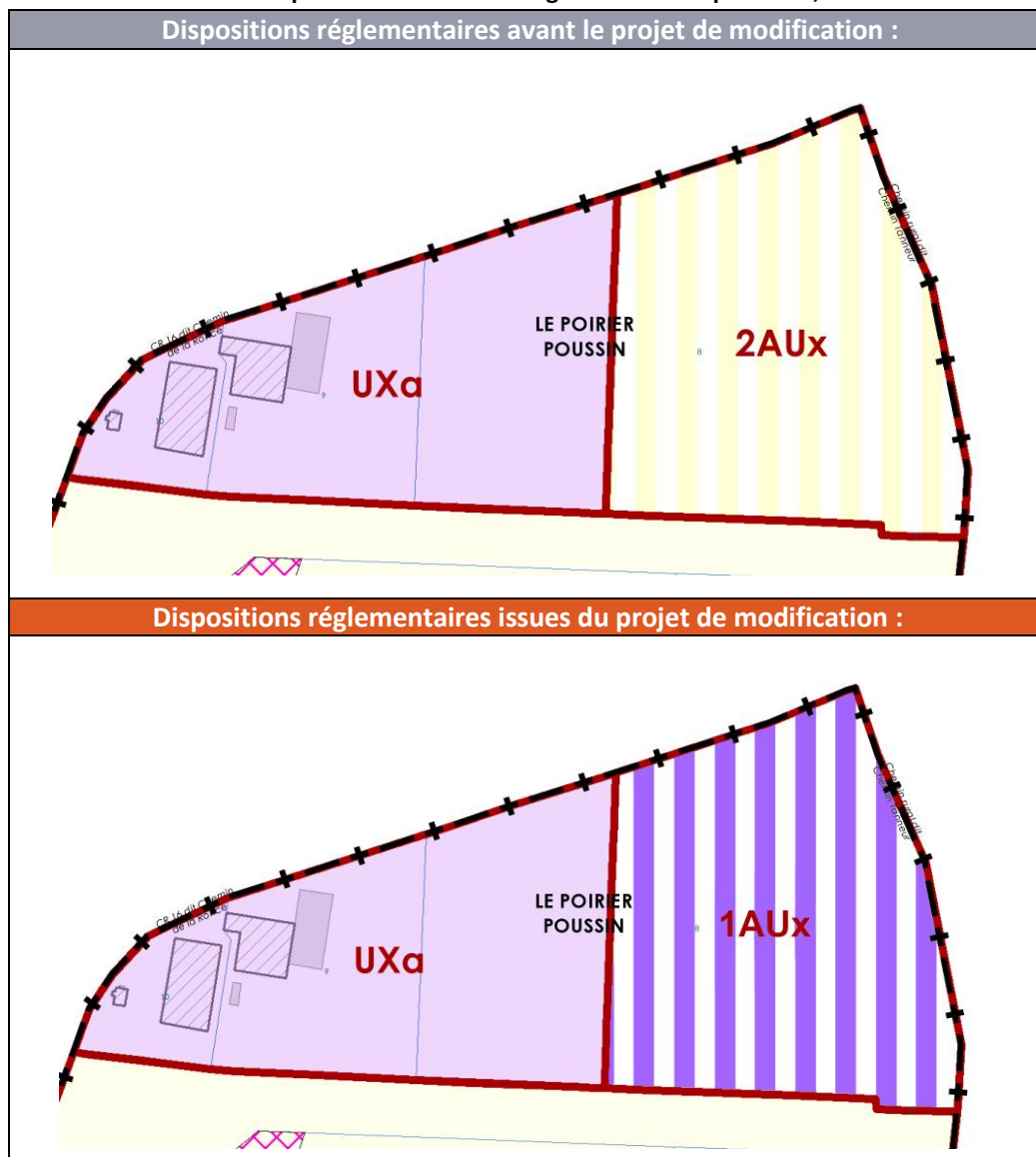
- **à la pénurie de foncier pour permettre le développement des entreprises endogènes et l'accueil de nouvelles entreprises ;**
- **au positionnement géographique stratégique du secteur ;**
- **à la complémentarité entre les ZA communautaires et les alentours, au regard des entreprises ciblées ;**
- **à la nécessité des collectivités d'anticiper le développement pour ne pas le subir ;**
- **à la volonté de la collectivité d'aménager de façon progressive et maîtrisée le site, à long terme et sur une surface totale rationnelle ;**

Il est utile et nécessaire de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx correspondant au périmètre de la ZAC « Sources de l'Yerres ».

b. Evolution du règlement graphique (zonage)

La modification du zonage concerne l'évolution de la zone 2AUx, fermée à l'urbanisation en zone 1AUx, ouverte à l'urbanisation.

La surface de la zone concernée par l'évolution du zonage reste identique soit 8,8 ha.



c. Evolution du règlement écrit

Dispositions réglementaires avant le projet de modification	Dispositions réglementaires issues du projet de modification
<p><u>TITRE I – Dispositions générales</u></p> <p><u>Article II – Division de territoire en zone</u></p> <p>1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs</p>	<p><u>TITRE I – Dispositions générales</u></p> <p><u>Article II – Division de territoire en zone</u></p> <p>1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs</p>

<p>existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Le plan de zonage définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - trois zones urbaines distinctes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone UA correspond au tissu urbain ancien de ROZAY-EN-BRIE ; Elle comporte un secteur UAa qui comprend le tissu urbain inscrit dans l'enceinte des remparts de la vieille ville et un secteur UAb qui comprend les entrées Ouest et Sud de la ville ancienne. ▪ La zone UB correspond à du tissu urbain moins dense, comportant principalement de l'habitat et des équipements publics ; ▪ La zone UX correspond au tissu urbain économique, comportant les principales activités industrielles, artisanales et commerciales de la commune ; Elle comporte un secteur UXa situé au Nord de la RN4, qui comprend des activités. - deux zones à urbaniser : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone AU correspondant à une zone d'extension à destination principale d'habitat ; ▪ La zone 2AUx correspondant à une zone d'extension intercommunale, 	<p>existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Le plan de zonage définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - trois zones urbaines distinctes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone UA correspond au tissu urbain ancien de ROZAY-EN-BRIE ; Elle comporte un secteur UAa qui comprend le tissu urbain inscrit dans l'enceinte des remparts de la vieille ville et un secteur UAb qui comprend les entrées Ouest et Sud de la ville ancienne. ▪ La zone UB correspond à du tissu urbain moins dense, comportant principalement de l'habitat et des équipements publics ; ▪ La zone UX correspond au tissu urbain économique, comportant les principales activités industrielles, artisanales et commerciales de la commune ; Elle comporte un secteur UXa situé au Nord de la RN4, qui comprend des activités. - deux zones à urbaniser : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone AU correspondant à une zone d'extension à destination principale d'habitat ; ▪ La zone 2AUx correspondant à une zone d'extension intercommunale, ▪ La zone 1AUx est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté intercommunale « Les Sources de l'Yerres » à vocation économique.
<p><u>CHAPEAU INTRODUCTIF DU RÈGLEMENT</u></p> <p>La zone 2AUx correspond à une zone d'extension intercommunale, à urbaniser à long terme, à destination principale d'activités.</p> <p>La zone 2AUx est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone de bruit liée au trafic de la RN4, <p>Un périmètre de création de ZAC.</p>	<p><u>CHAPEAU INTRODUCTIF DU RÈGLEMENT</u></p> <p>La zone 2AUx correspond à une zone d'extension intercommunale, à urbaniser à long terme, à destination principale d'activités.</p> <p>La zone 2AUx est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Une zone de bruit liée au trafic de la RN4, - Un périmètre de création de ZAC. <p>La zone 1 AUx est une zone dont la vocation actuelle est principalement naturelle, mais dont la situation au regard du schéma directeur régional présente l'opportunité d'une urbanisation vouée, à court terme, aux activités économiques.</p> <p>La zone 1 AUx est une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté « Sources de l'Yerres » à vocation dominante d'activités économiques à caractère industriel, artisanal, d'entreposage, de commerces de gros et de service relevant de la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Val Briard</p> <p>Toutefois, les entrepôts logistiques ne pourront pas être admis dans ce secteur.</p> <p>L'urbanisation de la zone doit se faire dans le cadre du schéma d'aménagement cohérent de la ZAC, ainsi que dans le respect de l'OAP ZAC des Sources de l'Yerres et du présent Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>La zone est également concernée :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Par un périmètre de création de ZAC, annexé en pièce xx du PLU » - Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC des Sources de l'Yerres. (CPAPE) - Une zone de bruit liée au trafic de la RN4 : les constructions seront soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral DAI 1 CV 070 du 19 avril 1999 (joint en annexe), relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. - Une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie, réduite à 30 mètres au titre de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme.
<p><u>2AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sont interdits dans l'ensemble de la zone 2AUx :</p> <p>1.1 Les constructions à destination d'habitat.</p> <p>1.2 Les constructions à destination d'artisanat.</p> <p>1.3 Les constructions à destination de commerce.</p> <p>1.4 Les constructions à destination de bureau.</p> <p>1.5 Les constructions à destination d'activité agricole et/ou forestière.</p> <p>1.6 Les constructions à destination d'entrepôt.</p> <p>1.7 Les constructions à destination d'industrie.</p> <p>1.8 Les terrains aménagés de camping et de caravanes.</p>	<p><u>1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article 1AUx.2.</p>
<p><u>2AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :</u></p> <p>Non règlementé.</p>	<p><u>1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p> <p>Constructions à destination d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements, dans la limite de 60 m² de surface de plancher, sous réserve qu'ils soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et de gardiennage des équipements implantés sur le terrain, et sous réserve que le logement soit inséré dans les bâtiments liés à l'activité. <p>Constructions à destination de commerce et d'activité de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce de gros. - Artisanat et commerce de détail, sous réserve que l'activité commerciale soit liée à l'activité artisanale développée sur place. - Restauration. - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elle soit liée aux activités

	<p>autorisées au sein de la zone (par exemple une conciergerie).</p> <p>Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (médecine du travail, centre de formation, par exemple). - Equipements sportifs. <p>Constructions à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industries. - Entrepôts, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité industrielle développée sur place. - Bureaux <p>Sont par ailleurs admis au sein de la zone les occupations et utilisations du sol suivant :</p> <p>L'aménagement et l'extension, ainsi que le changement de destination, des constructions existantes et leurs annexes dans la zone.</p> <p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructure. L'équilibre des déblais/remblais est obligatoire pour toute implantation de bâtiment.</p> <p>Les activités relevant de la réglementation des installations classées, ainsi que leurs extensions, sous réserve que leurs périmètres de protection n'engendrent pas d'inconstructibilité au sein de la zone et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec la destination de la zone, les infrastructures existantes et la protection de l'environnement.</p>
<p><u>2AUX3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :</u></p> <p>3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères et répondre aux caractéristiques suivantes :</p> <p>3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>3.3 Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques</p>	<p><u>1AUX3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :</u></p> <p>3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères et répondre aux caractéristiques suivantes :</p> <p>3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>3.3 Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques</p>

<p>techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres et si elles sont en impasse de plus de 15 mètres linéaires, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>3.4 Les accès directs sur la RN4 sont interdits.</p> <p>3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>3.6 Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès ou un portail d'accès sur voie d'au moins 5ml. Ce linéaire peut être d'un seul tenant où en plusieurs accès sans qu'aucun ne puisse être inférieur à 3 ml.</p> <p>3.7 Les accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules sortant de vérifier que la voie est dégagée, et aux véhicules entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.</p> <p>3.8 D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment ceux affectés au ramassage des ordures ménagères, puissent tourner sans manœuvre. Les voies de desserte devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 10 mètres.</p> <p>3.9 Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.</p>	<p>techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 6 mètres et si elles sont en impasse de plus de 15 mètres linéaires, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>3.4 Les accès directs sur la RN4 sont interdits.</p> <p>3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>3.6 Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès fermé ou non par un portail d'accès sur la voie. Cet accès sera réalisé conformément aux dispositions du CPAPE de la ZAC « Sources de l'Yerres ».</p> <p>3.7 Les accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules sortant de vérifier que la voie est dégagée, et aux véhicules entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.</p> <p>3.8 D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment ceux affectés au ramassage des ordures ménagères, puissent tourner sans manœuvre. Les voies de desserte devront présenter une largeur d'emprise suffisante pour permettre l'accès au matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>3.9 Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.</p>
<p><u>2AUX4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</u></p> <p><u>Alimentation en eau potable</u></p> <p>Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un ou des réservoirs d'eau installés dans l'unité foncière, doivent permettre d'assurer cette défense.</p> <p><u>Assainissement</u></p> <p><i>Eaux usées</i></p> <p>En l'absence de réseau collectif, le branchement à un réseau non collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être éventuellement mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera éventuellement réalisé.</p> <p>Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>Le rejet dans le réseau collectif, ou dans le milieu naturel, des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et à un</p>	<p><u>1AUX4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</u></p> <p><u>Alimentation en eau potable</u></p> <p>Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'eau potable.</p> <p>Lors de la réalisation d'ensemble immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'opération.</p> <p>Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un ou des réservoirs d'eau installés dans l'unité foncière, doivent permettre d'assurer cette défense.</p> <p><u>Assainissement</u></p> <p><i>Eaux usées</i></p> <p>En l'absence de réseau collectif, le branchement à un réseau non collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être éventuellement mis</p>

<p>prétraitement permettant notamment d'assurer l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'YERRES de sa source à CHAUMES EN BRIE.</p> <p><i>Eaux pluviales</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.</p> <p>Pour les eaux pluviales issues des constructions nouvelles et des espaces aménagés, il est mis en oeuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux (noues, bassins paysagers ..) avec des rejets limités à 1l/s/ha pour une pluie décennale ainsi que les dispositifs éventuels de prétraitement permettant d'assurer la qualité des eaux rejetés et l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'YERRES de sa source à CHAUMES-EN-BRIE.</p> <p><u>Alimentation en électricité et desserte téléphonique</u></p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</p>	<p>hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera éventuellement réalisé.</p> <p>Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la norme en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.</p> <p>Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, sous le domaine public.</p> <p>L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation. Le déversement n'est acceptable que, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration. - Si la pollution industrielle rejeté en milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome. - Si sa composition est conforme aux dispositions du règlement du service d'assainissement collectif. <p>Le rejet dans le réseau collectif, ou dans le milieu naturel, des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et à un prétraitement permettant notamment d'assurer l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'YERRES de sa source à CHAUMES EN BRIE.</p> <p><i>Eaux pluviales</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.</p> <p>Pour les eaux pluviales issues des constructions nouvelles et des espaces aménagés, il est mis en oeuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux (noues, bassins paysagers ..) avec des rejets limités à 1l/s/ha pour une pluie décennale ainsi que les dispositifs éventuels de prétraitement permettant d'assurer la qualité des eaux rejetés et l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'YERRES de sa source à CHAUMES-EN-BRIE.</p> <p>Un débit de fuite supérieur pourra être admis sous réserve qu'une étude démontrant que les ouvrages projetés sont conçus et gérés pour stocker et vidanger les eaux en fonction des capacités d'évacuation des ouvrages aval sans accroître l'aléa sur les secteurs aval et que les dispositifs éventuels de prétraitement permettant d'assurer la qualité des eaux rejetées et l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'YERRES de sa source à CHAUMES EN BRIE soit réalisés.</p> <p>En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les</p>
---	--

	<p>emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.</p> <p>Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu nature. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vanne permettant la retenue des eaux de la parcelle en cas de pollution. Ma vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après l'accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées et transportées en centre de traitement agréé pour destruction.</p> <p>Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m² doivent subir un pré-traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/hectare.</p> <p>Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels et de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, ... Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents.</p> <p><u>Alimentation en électricité et desserte téléphonique</u></p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</p>
<p><u>2AUX5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u></p> <p>Non règlementé.</p>	<p><u>1AUX 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u></p> <p>Non règlementé.</p>
<p><u>2AUX6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.</p> <p>6.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.</p> <p>6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 1 mètre. Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation de bâtiments de faible importance destinés au fonctionnement de</p>	<p><u>1AUX 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>6.1 Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 7 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, le recul minimum de 7 mètres est applicable par rapport à au moins l'une des voies bordant le terrain. Dans ce cas, l'implantation de la construction par rapport aux autres voies bordant le terrain pourra être soit à l'alignement, soit avec un recul diminué à 5 mètres.</p> <p>6.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.</p>

<p>l'établissement (poste électrique, local poubelles, sas de livraisons, etc...).</p> <p>6.4 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 30 mètres de l'emprise de la RN4.</p>	<p>6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 1 mètre. Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation de bâtiments de faible importance destinés au fonctionnement de l'établissement (poste électrique, local poubelles, sas de livraisons, etc...).</p> <p>6.4 Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 30 mètres par rapport à la limite de la RN4.</p>
<p><u>2AUX7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>7.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, comme par exemple les postes de gardiennage, peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, soit avec un retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.</p> <p>7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.</p> <p>7.3 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.</p>	<p><u>1AUX 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>7.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, comme par exemple les postes de gardiennage, peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, soit avec un retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.</p> <p>7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.</p> <p>7.3 Les nouvelles constructions et les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal doivent être implantés soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 5 mètres calculés à partir des limites séparatives.</p>
<p><u>2AUX8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Non règlementé.</p>	<p><u>1AUX 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière que les exigences de la sécurité (protection civile) et de la salubrité publique (soient assurées L'implantation des constructions sur une même propriété respectera les dispositions reportées au plan réglementaire.</p>
<p><u>2AUX9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>9.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.</p>	<p><u>1AUX 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière ou de la parcelle.</p> <p>9.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.</p>

<p><u>2AUX10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>10.1 Les dispositions des articles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>10.2 La hauteur de toutes les constructions nouvelles, ne doit pas excéder 14.5 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.</p>	<p><u>1AUX 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>10.1 Les dispositions des articles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>10.2 La hauteur de toutes les constructions nouvelles, ne doit pas excéder 15 mètres jusqu'au point le plus haut de la construction (hors cheminée, antennes et autres équipements de superstructure) mesurée depuis le point le plus haut du terrain naturel.</p> <p>10.3 La hauteur est limitée à 12 mètres jusqu'au point le plus haut de la construction, mesurés depuis le point le plus haut du terrain naturel pour toutes les constructions nouvelles situées dans la zone de gradation indiquée à l'OAP « ZAC Sources de l'Yerres » bande de 150 mètres calculée à partir de la limite nord du périmètre de la ZAC. Le plan réglementaire de la ZAC indiquera précisément les lots impactés par cette zone de gradation.</p>
<p><u>2AUX11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></p> <p>11.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.</p> <p>11.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.</p> <p>11.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.</p> <p>11.4 Les dispositions édictées par le présent article 2AUX 11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.</p> <p><u>11.5 Toitures et ouvertures de toit</u></p> <p>Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p><u>11.6 Volumétrie et matériaux des constructions</u></p> <p>11.6.1 L'entrée et (ou) une partie significative des constructions doit être traitée distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume...).</p> <p>11.6.2 Les façades orientées vers la RN 4 seront traitées avec un soin qualitatif particulier. Elles présenteront des décrochements en volume et (ou) des ruptures de coloris respectant les principes énoncés ci-après.</p>	<p><u>1AUX 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></p> <p>11.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.</p> <p>11.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.</p> <p>11.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.</p> <p>11.4 Les dispositions édictées par le présent article 1AUX 11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.</p> <p>Sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée, les matériaux utilisés pour les revêtements de sols (aires de stationnement, espaces de circulations motorisées ou douces) doivent au maximum permettre l'infiltration des eaux de pluie.</p> <p><u>11.5 Toitures et ouvertures de toit</u></p> <p>Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p><u>11.6 Volumétrie et matériaux des constructions</u></p>

<p>11.6.3 En cas d'ouvrages annexes, ceux-ci doivent être traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal.</p> <p>11.6.4 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.</p> <p>11.6.5 Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>11.6.6 Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues. Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres.</p> <p>11.6.7 Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment.</p> <p><u>11.7 Clôtures</u></p> <p>11.7.1 Le long de la RN4, les clôtures doivent être constituées d'un grillage gris, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales, excluant les conifères.</p> <p>11.7.2 En limite des voies de desserte, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Un mur plein enduit par un ravalement uniforme, d'une hauteur de 2 mètres maximum, peut toutefois être admis ponctuellement, lorsqu'il sert à recevoir les coffrets techniques, les enseignes ou dissimuler des dépôts et aires de stockage.</p>	<p>11.6.1 L'entrée et (ou) une partie significative des constructions doit être traitée distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume...).</p> <p>11.6.2 Les façades orientées vers la RN 4 seront traitées avec un soin qualitatif particulier. Elles présenteront des décrochements en volume et (ou) des ruptures de coloris respectant les principes énoncés ci-après.</p> <p>11.6.3 En cas d'ouvrages annexes, ceux-ci doivent être traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal.</p> <p>11.6.4 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.</p> <p>11.6.5 Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les couleurs autorisées sont précisées dans le nuancier du CPAPE de la ZAC.</p> <p>11.6.6 Les enduits des maçonneries et des bardages seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais neutres et dans des tonalités peu soutenues. Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres. Les couleurs autorisées sont précisées dans le nuancier du CPAPE de la ZAC.</p> <p>11.6.7 Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment.</p> <p><u>11.7 Clôtures</u></p> <p>11.7.1 Le long de la RN4, les clôtures doivent être constituées doivent être constitué <i>a minima</i> d'une haie vive composée d'essences locales, excluant les conifères, et doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé qualitatif.</p> <p>11.7.2 En limite des voies de desserte, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Un mur plein enduit par un ravalement uniforme, d'une hauteur de 3 mètres maximum, peut toutefois être admis ponctuellement, lorsqu'il sert à recevoir les coffrets techniques, les enseignes ou dissimuler des dépôts et aires de stockage. La typologie des clôtures autorisées au sein de la zone est précisée dans le CPAPE de la ZAC Sources de l'Yerres.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés à intervalles réguliers, de façon à permettre les déplacements de la petite faune.</p>
--	---

2AUX12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

12.2 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification.

12.3 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places de stationnements (véhicules et cycles) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.4 Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace réservé aux cycles (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) doit représenter une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher totale.

12.5 Pour les constructions à destination d'activités économiques et d'équipements publics et collectifs, l'espace réservé aux cycles doit comprendre un minimum d'1 place pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

12.6 Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, il est exigé la réalisation d'une surface de stationnement au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.

12.7 Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement par emploi.

12.8 Pour les constructions à usage commercial, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 55 m² de Surface de Plancher.

12.9 Pour les constructions à usage commercial de plus de 1000 m² de Superficie de Plancher, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement de 100% de la Superficie de Plancher affectée au commerce.

1AUX12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques **et sur l'unité foncière**. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante. ~~Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.~~

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Le stationnement souterrain n'est pas autorisé au sein de la zone.

Les places de stationnement vélos devront être situées dans un local couvert et fermé.

Les aires de stationnement vélos devront intégrer un nombre suffisant de places destinées aux visiteurs.

12.2 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification.

12.3 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places de stationnements (véhicules et cycles) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.4 Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace réservé aux cycles (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) doit représenter une superficie représentant **1,5 m² pour 100 m²** de Superficie de Plancher totale.

12.5 Pour les constructions à destination d'activités **industrielles ou artisanales, de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** et d'équipements publics et collectifs, l'espace réservé aux cycles doit comprendre un minimum d'1 place pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

12.6 Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, **et de services, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement quelle que soit la surface de plancher, puis une place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher nouvellement créée.**

12.7 Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement ~~par emploi~~ **quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche de 400 m² de surface plancher nouvellement créée.**

~~12.8 Pour les constructions à usage commercial, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 55 m² de Surface de Plancher.~~

12.8 Pour les constructions à usage commercial de plus de 1000 m² de Superficie de Plancher, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement de 100% de la Superficie de Plancher affectée au commerce.

	<p>12.9 Pour les constructions à destination de logement de fonction, il est exigé 2 places de stationnement par logement.</p> <p>12.10 Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.</p> <p>12.11 Les aires de stationnement réalisées doivent comporter <i>a minima</i> les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride ; Ces équipements devront concerner au moins 10 % des places, avec un minimum d'une place.</p> <p>Cas particuliers et règles alternatives :</p> <p>Au regard d'une note justificative détaillée et argumentée fournie par le pétitionnaire, les normes générales ci-avant exposées pourront être adaptées (en plus ou en moins) en fonction de la particularité du commerce, du service ou de l'activité accueillie, de la spécificité du rapport attendu entre la surface de plancher (vente, accueil du public, personnel, ...) et le niveau de fréquentation réel.</p> <p>Des règles alternatives en minoration pourront également être examinées dans le cas de réhabilitations et / ou réaffectation de locaux existants.</p> <p>Il sera également tenu compte des dispositions prises le cas échéant en faveur d'une mutualisation des places de stationnement entre entreprises et établissements.</p>
<p><u>2AUX13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</u></p> <p>13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.</p> <p>13.2 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite.</p> <p>13.3 Dans les zones humides avérées, Il est interdit de planter des haies monospécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.</p> <p>13.4 Les espaces verts devront être constitués de milieux prairiaux, de haies bocagères d'essences locales, d'arbrisseaux à baies, d'arbres de haute tige (et /ou) et représenter au minimum 10% de l'unité foncière.</p> <p>13.5 En limite Est, un espace paysager de transition, de 10 mètres minimum de largeur, devra être traité est espace vert, planté d'arbustes et d'arbres de haute tige.</p>	<p><u>1AUX 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</u></p> <p>13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. Cette règle ne s'applique pas en cas de réalisation d'ombrières recouverte de panneaux solaires ou photovoltaïques.</p> <p>13.2 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite.</p> <p>13.3 Dans les zones humides avérées, Il est interdit de planter des haies monospécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.</p> <p>13.4 Une emprise représentant 50 % de l'espace libre de toute occupation doit être conservée en pleine terre et en espaces verts. La surface à conserver en espaces verts libres s'entend hors aires de stationnement, hors espaces de stockage et hors espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des stationnements doivent être plantés à raison de, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un arbre de basse tige (fruitier) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 250 m².

	<p>- Un arbre de haute tige par tranche entamée de 250 m² de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 250 m².</p> <p>13.5 En limite Est, un espace paysager de transition, de 10 mètres minimum de largeur, devra être traité est espace vert, planté d'arbustes et d'arbres de haute tige.</p> <p>13.5 En cas de gestion des eaux pluviales imposée à la parcelle, un espace suffisant au fonctionnement de ce dispositif devra être dédié sur l'unité foncière.</p>
<p><u>2AUX14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u></p> <p>Non réglementé.</p>	<p><u>1AUX14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u></p> <p>Non réglementé.</p>
<p><u>2AUX15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u></p> <p>Non réglementé.</p>	<p><u>1AUX15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u></p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L 111 18 1 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que les constructions et installations nouvelles soit qui créent plus de 1000 m² d'emprise au sol, soit qui sont soumises à autorisation d'exploitation commerciale, soit qui sont à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ne peuvent être autorisées que si elles intègrent</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit un procédé de production d'énergies renouvelables, - Soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, - Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat <p>Ces obligations doivent être réalisées soit en toiture du bâtiment, soit sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.</p>
<p><u>2AUX16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</u></p> <p>Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être mis en place entre la voie et les bâtiments.</p>	<p><u>1AUX16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</u></p> <p>Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être mis en place entre la voie et les bâtiments.</p>

d. Introduction d'une OAP « ZAC Sources de l'Yerres »

Le secteur 1AUx sera concerné par une orientation d'aménagement et de programmation désigné OAP « ZAC Sources de l'Yerres ». Cette dernière sera introduite dans le cadre de la création d'une nouvelle pièce au PLU « orientation d'aménagement et de programmation ».

Cette OAP comprend également une partie du secteur classé en UXa mitoyen de la future zone 1AUx. Par conséquent, dans le cadre de la présente modification, le règlement écrit de la zone UXa sera adapté.

Dispositions réglementaires avant le projet de modification	Dispositions réglementaires issues du projet de modification
<p><u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></p> <p><u>CHAPEAU INTRODUCTIF DE LA ZONE UX</u></p> <p>La zone UX correspond au tissu urbain dédié à l'activité économique et commerciale de la commune.</p> <p>La zone UX comporte un secteur UXa, situé au Nord de la RN4.</p> <p>La zone UX est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Une zone de bruit liée au trafic de la RN4, – Des zones à risques avec des secteurs protégés (ICPE silos), <p>Le secteur UXa est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Un périmètre de création de ZAC. – Une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie, réduite à 30 mètres au titre de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme. 	<p><u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></p> <p><u>CHAPEAU INTRODUCTIF DE LA ZONE UX</u></p> <p>La zone UX correspond au tissu urbain dédié à l'activité économique et commerciale de la commune.</p> <p>La zone UX comporte un secteur UXa, situé au Nord de la RN4.</p> <p>La zone UX est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Une zone de bruit liée au trafic de la RN4, – Des zones à risques avec des secteurs protégés (ICPE silos), <p>Le secteur UXa est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Un périmètre de création de ZAC. – L'OAP « ZAC Sources de l'Yerres » – Une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie, réduite à 30 mètres au titre de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme.
<p><u>UX 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Dans le secteur UXa :</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 30 mètres de l'emprise de la RN4.</p>	<p><u>UX 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Dans le secteur UXa :</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 30 mètres de l'emprise de la RN4. Les nouvelles constructions et les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal doivent être implantés avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite de la RN 4.</p>

Dans le cadre de la présente procédure de modification, le PLU de Rozay-en-Brie intègre une pièce complémentaire pour introduire l'OAP « ZAC Sources de l'Yerres ». Ci-après, la description du règlement de l'OAP.

Les orientations programmatiques de l'OAP « ZAC Sources de l'Yerres » :

1) Programmation de la zone

L'aménagement de la zone sera réalisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (« Sources de l'Yerres ») à vocation dominante d'activités économiques et de services, relevant de la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Val Briard.

Il est prévu un programme prévisionnel de constructions à vocation principale d'activités économiques de types industrielles, tertiaires et artisanales (PME PMI à caractère productif, gros artisanat et grands comptes), représentant au total une surface de plancher maximale autorisée d'environ 200 000 m².

Les hauteurs de constructions de bâtiments sont limitées à 15 mètres au nord de la zone, dans une bande de 150 m calculée à partir de la limite nord du périmètre de la ZAC Les hauteurs des autres constructions dans le reste de la ZAC, sont limitées à 20 mètres.

2) Orientations paysagères

Objectif 1 : assurer une transition paysagère qualitative avec les espaces agricoles mitoyens et limiter les nuisances visuelles avec les habitations alentours Pour cela, il est prévu l'aménagement de bandes paysagères de protection en limite Nord et Est de la zone.

Objectif 2 : assurer un traitement qualitatif en bordure de RN 4 en frange ouest en limite de RD 201 Pour cela, il est prévu un recul des constructions de 30 m par rapport à la limite de la voie de la RN 4 et l'aménagement paysager de cet espace.

3) Principe d'accès et de desserte

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, il est prévu :

- La création d'un nouvel accès sur le giratoire existant de la RD 201 pour accéder à la zone.
- Un principe de desserte de la zone en bouclage, par une voie principale de circulation en double sens.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclables qui assurent une continuité de parcours à l'intérieur de la zone et avec l'existant hors de la zone. Un emplacement réservé au bénéfice de la Communauté de Communes du Val Briard a été intégré afin d'anticiper la réalisation d'une voie cyclable jusqu'à Rozay en Brie.
- Le maintien de l'accès vers la route de Voinsles pour les véhicules légers L'accès aux poids lourds et aux véhicules usagers de la future zone d'activités sera réglementé.

4) Orientations fonctionnelles et techniques :

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles et des espaces aménagés seront gérées par des ouvrages techniques d'infiltration et de rétention des eaux (bassins paysagers...).

Le cas échéant, le fonctionnement hydraulique et le dimensionnement des ouvrages respecteront les dispositions réglementaires en vigueur pour l'aménagement de la zone.

Les orientations graphiques de l'OAP « ZAC Sources de l'Yerres » :

