

- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- bureau.

Les activités préexistantes le long de ce linéaire qui ne correspondraient pas à ces sous-destinations peuvent soit changer de destination pour se mettre en conformité avec la réglementation soit être maintenue à condition qu'elles ne changent pas de destination.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3,50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu inférieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1er étage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

L'entrée des logements sera toujours distincte de l'entrée commerciale. La création de nouveaux logements par division de logements existants, par changement de destination de surface de plancher ou par extension de constructions existantes n'est autorisée qu'à condition que ces nouveaux logements disposent d'une entrée distincte de l'entrée commerciale.

3.4 Mixité sociale

Dans la commune de Bois-le-Roi :

Des secteurs, listés ci-après, sont concernés par la prescription « *mixité sociale* » (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) : en cas de réalisation d'un programme de logements, une part des logements de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux, dans les proportions indiquées.

Les règles définies ci-dessous s'appliquent pour les constructions nouvelles, ainsi que pour les constructions existantes (extension des constructions, création de logements par division de bâtiment, changement de destination au profit de l'habitat).

Les règles définies ci-dessous ne s'imposent pas aux constructions à destination d'hébergement telles que des résidences autonomie (qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou de constructions existantes).

Définition : est considéré comme **logement social** pour l'application des prescriptions ci-dessous le logement en accession sociale décomptée au titre de l'article 55 de la loi SRU tel que Bail réel solidaire ou Prêt social location-accession et/ou le logement locatif social tel que défini au code de la construction et de l'habitation.

- **Secteurs de mixité sociale de type 1 :**

Dans ces secteurs représentés au règlement graphique, les règles suivantes s'imposent :

- Pour toute opération de logements collectifs comprenant de 3 à 15 logements, est imposée la réalisation de 80% de logements sociaux ;
- Pour toute opération de logements collectifs comprenant au moins 16 logements, est imposée la réalisation de 75% de logements sociaux.

Si le calcul donne un nombre décimal, le nombre sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : si le résultat est 2,4 logements, il faudra réaliser 3 logements sociaux).

- **Secteurs de mixité sociale de type 2 :**

Dans ces secteurs représentés au règlement graphique, les logements réalisés devront constituer à 80 % du logement social.

Si le calcul donne un nombre décimal, le nombre sera arrondi au nombre entier supérieur.

3.5 Secteur de protection des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique

Dans le secteur de protection des constructions destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques, seules les sous-destinations « *hôtels* » ou « *autres hébergements touristiques* » sont autorisées.

Toutefois, à condition qu'elles soient liées aux hôtels ou aux autres hébergements touristiques, les destinations suivantes sont autorisées :

- la restauration ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- le cinéma ;
- le centre de congrès et d'exposition.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Chaque article 4 du présent règlement recouvre les éléments réglementaires relatifs à la volumétrie et l'implantation des constructions :

- L'emprise au sol maximale des constructions ;
- La hauteur maximale des constructions ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions sur une même unité foncière.

4.1 – Emprise au sol

La définition de l'emprise au sol est indiquée dans le lexique figurant en annexe du présent règlement. L'emprise au sol des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » est limitée à 70% de l'unité foncière sauf quand les dispositions sur l'emprise au sol de la zone dépassent ces 70% à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions dans leur environnement proche. Dans ce cas, l'emprise au sol pourra atteindre le pourcentage maximum prescrit dans la zone.