

# ZONE 2AUD

\* : Définition dans le lexique situé à la fin du règlement

## Caractère de la zone

Elle est située à nord est de la commune, dans le prolongement de la ferme de la Jonchère. La zone couvre des terrains urbanisables au S.D.R.I.F. et classée en zone d'urbanisation au Schéma Directeur du secteur III de Marne la-Vallée à dominante d'activités de loisirs, sports et tourisme, d'équipements et services d'intérêt collectifs.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U. La Commune veillera à la bonne intégration paysagère du projet.

Il s'agit d'une zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants en périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AUD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement
- les aires des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et des camping-cars d'une durée inférieure à trois mois
- les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions particulières de l'article 2
- les constructions à usage d'activité industrielle
- les constructions à usage d'activité artisanale
- les constructions à usage d'activité d'entrepôt
- les constructions à usage d'activités commerciales
- les constructions à usage de bureaux
- les exhaussements et affouillements
- les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

### **ARTICLE 2AUD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations publics et d'intérêt collectif
- Les constructions d'habitation si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage de commerces et/ou de bureaux si elles sont liées à l'activité sportive, ludique et de tourisme, et s'ils participent de l'ouverture de ces espaces au public en étant tournés vers la découverte des milieux naturels, agricoles
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative:
  - l'activité existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits selon l'article R421-19 et R421-23 lorsqu'ils sont liés à des constructions autorisés dans la zone.
- les équipements publics ou d'intérêt dans la mesure d'un paysagement végétal et d'une bonne intégration au paysage urbain

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AUD 3 ACCÈS\* ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout terrain devra avoir un accès satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile et respecter un accès répondant à la règle suivante :

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil répondant aux caractéristiques précisées à l'alinéa 1er.

Le permis de construire peut être refusé ou notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE 2AUD 4 LES RÉSEAUX**

#### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### ***Assainissement***

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- ***Eaux pluviales***

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public enterré ou à l'air libre (fossés, noues). Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Un mode d'assainissement de surface, complémentaire à l'assainissement par réseaux pour l'évacuation des eaux pluviales, existe dans cette zone.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau collectif. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas.

Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au projet paysager.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

#### **Autres réseaux**

- Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs.

Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement\* du domaine public ou bien intégrés aux façades

#### **Antennes relais téléphoniques**

Elles devront s'intégrer visuellement aux bâtiments, aux infrastructures et aux paysages.

### **ARTICLE 2AUD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUD 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :

- soit à l'alignement\* des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- Soit avec un recul au minimum de 3m de l'alignement et emprises publiques ouvertes à la circulation publique

#### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE 2AUD 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

#### Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 3 m des limites séparatives

#### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respectent pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE 2AUD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUD 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUD 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUD 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUD 12 STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2 AUD 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone 2AUD : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 2AUD 1 à 2AUD13.

