

ZONE 2AUA

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

Caractère de la zone

Elle est située au sud de la commune, dans le prolongement du parc d'activités Gustave Eiffel (Z.A.C. « Bussy Sud»), du côté sud de l'autoroute A4. Elle correspond au projet de Z.A.C. « La Rucherie ». La zone couvre des terrains urbanisables au S.D.R.I.F. et classés en zone d'urbanisation au Schéma Directeur du secteur III de Marne la-Vallée à dominante d'activités économiques, 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.

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.

La zone sera développée dans le cadre d'une ZAC.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions pour l'exploitation agricole et forestière
- les aires des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et des camping-cars d'une durée inférieure à trois mois
- l'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout hébergement léger de loisirs
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions particulières de l'article 2
- 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 2AUA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'artisanat*, d'entrepôt et d'industrie à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage
- les constructions et installations publics et d'intérêt collectif si elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- 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.
- 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 aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain
- les équipements publics ou d'intérêt collectif dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain
- les installations soumises à déclaration ou à autorisation (au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement) à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances (telles que bruit, pollution, risques sanitaires) pour le voisinage, et qu'elles soient implantées en dehors du périmètre de captage des eaux de Ferrières en Brie.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUA 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 :

- Accès par une chaussée d'une largeur minimum de 3m

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 2AUA 4 LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :

- soit avec un recul au minimum de 8 m de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.
- Soit avec un recul au minimum de 10m de l'alignement ou de la limite d'emprise de l'autoroute A4

Exceptions

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

- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc...
- aux aires de stationnements, auvents, saillies en façades sur rue
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux éléments portant le sigle ou la raison sociale de l'activité

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 12 STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone 2AUA : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 2AUA 1 à 2AUA 13.