

# ZONE AUD

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

## Caractère de la zone

La zone couvre des terrains urbanisables au S.D.R.I.F. dont la qualité paysagère doit être mise en valeur. Elle est classée en zone d'urbanisation au Schéma Directeur du secteur III de Marne-la-Vallée à vocation d'espaces de sports, de loisirs et de tourisme. Des hôtels, campings, centre équestre, etc., pourront s'implanter dans ces espaces dans le respect de leur qualité paysagère.

La zone se situe à l'entrée nord est de Bussy Saint Georges. Il couvre les bâtiments\* de la ferme de la Jonchère.

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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Les constructions pourront y être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

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

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

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au sens du code de l'environnement
- 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 d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- Les exhaussements et affouillements sauf ceux visés à l'article AUD 2
- Les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat\*\*, à l'industrie, aux commerces et à la fonction d'entrepôt\*.

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

- Les affouillements et exhaussements de sol, selon le Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés aux travaux des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et les installations si elles sont destinées aux espaces de sports, de loisirs et de tourisme.
- Les constructions et les installations si elles sont destinées à l'hébergement hôtelier\*, aux campings
- Les constructions d'équipements publics\* et de services publics ou d'intérêt collectif
- Les bureaux\* et les commerces s'ils sont directement liés aux occupations et utilisations du sol ci-dessus énoncées ainsi que s'ils participent de l'ouverture de ces espaces au public ou de la découverte de ces espaces par le public, tournés vers le caractère naturel ou agricole des lieux.
  - l'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, 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 aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain
- Les constructions si elles sont destinées à l'habitation\* pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation\* sous condition que le nombre de logements soit au minimum de 50 logements à l'hectare et au maximum de 130 logements à l'hectare.
- Le permis de démolir est accordé à condition de ne pas nuire à des bâtiments protégés par le PLU.

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

### **ARTICLE AUD 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 AUD 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 débits 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 – Services numériques

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 seront intégrés dans les murs de façades\*

#### **Antennes relais téléphoniques**

Elles devront être intégrées aux bâtiments\* ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

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

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement\*\* des voies et emprises publiques
- soit en observant une marge de recul de 2 m minimum

#### Exceptions

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être à l'alignement ou en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

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

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions\* de bâtiments\* existants implantés avec un retrait différent. Dans ce cas les extensions\* pourront respecter le retrait existant
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès\*, caves, etc...
- aux éléments techniques : poste de secours, poste de coupure, postes de détente gaz
- aux aires de stationnements nécessaires à l'activité

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en retrait de 2 m minimum
- soit sur l'une ou sur les 2 limites séparatives\* latérales,

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.

#### Exceptions

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être à l'alignement ou en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

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 respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement\* existantes ne soient pas diminuées

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

#### 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 AUD 9 EMPRISE AU SOL\***

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE AUD 10 HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage\* ou l'acrotère\*.

Les nouvelles constructions ne doivent pas excéder une hauteur\* maximale de :

- 10 mètres à l'acrotère\*
- 13 m au faîtage\*.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les éléments techniques tels que souches de cheminées.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment\* existant, sa hauteur\* ne doit pas excéder la hauteur\* du bâtiment\* existant.

Toutefois, une hauteur\* moindre pourra être imposée sur les cônes de vue où les perspectives lointaines l'exigent, ou dans le cas où la hauteur\* des futures constructions porterait atteinte à la qualité des abords des monuments historiques.

#### 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 AUD 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les bâtiments\* annexes\*, les extensions\* doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment\* principal.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours ou tout édifice et matériel technique doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment\* et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment\*.

### **Les toitures**

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes de tuiles plates uniquement en terre cuite ou en matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie et à raison de 12 au m<sup>2</sup> minimum. Les pentes de toit doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasses dans le cadre d'une architecture contemporaine et dans la mesure où il y aurait une justification architecturale évidente peuvent être autorisées.

Les toitures recouvertes de zinc dans le cadre d'une architecture contemporaine et dans la mesure où il y aurait une justification architecturale évidente peuvent être autorisées.

Les édifices ou matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront, par un traitement spécifique, faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment\*.

En cas d'extension accolée au bâtiment\* existant, la pente des toitures pourra être différente, dans ce cas elle devra s'intégrer au mieux aux pentes de toitures existantes

Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

Les ouvertures en toiture doivent respecter :

- les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes\*, la forme des toitures des constructions avoisinantes.
- La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture
- Le coloris du châssis doit être en harmonie avec la couleur de la toiture.
  
- Les ouvertures de toit devront être également :
  - plus hautes que larges
  - des lucarnes\* de type traditionnel ou bien
  - des châssis de toit\* contenu dans le pan de toiture et implantés sur le pan de toiture opposé aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation et dont l'emprise ne peut excéder un quart de la largeur du pan de toiture au droit de la base du châssis
  - à au moins 1m du mur pignon le plus proche
  - être formés d'une seule rangée sur le pan de toiture de la façade vue depuis le domaine public.

### **Aspect extérieur des matériaux et des couleurs**

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les couleurs doivent être conformes au coloris définis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Toutes les façades\* des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs. En cas de ravalement de façade : les teintes doivent être en cohérence avec l'environnement existant.

### **Les clôtures**

Les clôtures en bordure de voie avoir une hauteur\* maximum de 2m.

Elles devront être constituées par :

- soit de murs ou de murets en harmonie avec les constructions existantes
- soit de grilles du modèle « Bussy »\* annexé au présent règlement
- soit de grillages rigides implantés directement dans le sol, doublés de haies bocagères l'ensemble ne pouvant excéder 1,50m

Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris

Les clôtures sur les limites séparatives\* ne devront pas dépasser 1,50 m. Elles seront constituées de :

- grillage de couleur vert doublé de haie bocagère ou de panneaux de bois ou de plastique vert

### 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

Les installations diverses :

Les installations techniques du type citernes à gaz liquéfié ou à mazout ou autres seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public

Les antennes paraboliques doivent seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public si possible sinon elles devront être peintes dans le même coloris que la façade et être masqué par un écran végétal.

**ARTICLE AUD 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les équipements publics\* devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

Les Normes de stationnement

Nature de la construction Construction destinée à :	Nombre de places imposé <u>véhicules</u>	Nombre de places imposé <u>Vélos avec 1 place = 1m2 surface de plancher*</u>
<p><b>l'habitation*</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions dont la surface bâtie est inférieure à 200m2 de surface de plancher*</li> <li>- Pour les constructions dont la surface bâtie est supérieure à 200m2 de surface de plancher*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement dont 1 place couverte</li> <li>- 1,5 places par logement dont 1 place couverte</li> </ul>	<p><b>Logement collectif uniquement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place</li> </ul>
<p><b>l'hébergement hôtelier* et/ou à la restauration</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par chambre ;</li> <li>- 1 place pour 10 m2 de salle de restauration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par 10 chambres</li> <li>- 1 place pour 100m2 de restauration avec un minimum de 10 places</li> </ul>
<p><b>les bureaux*</b></p> <p>Jusqu'à 100m2 de surface de plancher*</p> <p>Au delà de 100m2 surface de plancher*</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par 50 m2 de surface de plancher*</li> <li>- 2,5 places par tranche de 100m2 surface de plancher*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par 50m2 surface de plancher*</li> </ul>
<p><b>les équipements publics* ou d'intérêt collectif</b></p>	<p>Nombre de places correspondant aux besoins des constructions</p>	<p>Nombre de places correspondant aux besoins des constructions</p>

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

## **ARTICLE AUD 13 ESPACES LIBRES\* ET PLANTATIONS**

### Aménagement des espaces libres\*, plantations

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de stationnement voirie comprise.

Les espaces libres\* non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Ces espaces libres\* doivent être conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces verts publics déjà réalisés.

La surface des espaces verts et plantés doit couvrir au moins 40 % de la superficie totale de la propriété.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

### 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

