

ZONE 2AU

Caractère de la zone :

Zone à urbaniser, en extension de la zone industrielle, selon les dispositions réglementaires de la zone urbaine spécialisée Ue, affectée aux activités économiques,

avec un réseau d'infrastructures à réaliser en continuité des réseaux existants, dans le cadre d'opérations d'ensemble portant chacune sur une superficie de terrain de quatre hectares au-moins,

intégrant la zone d'aménagement concerté Nangisactipole.

Article 2AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques, sauf celles prévues à l'article 2AU.2 ;
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités économiques, sauf ceux prévus à l'article 2AU.2 ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les aires de jeu et de loisir ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial.

Article 2AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les ensembles immobiliers et les lotissements à usage d'activités économiques, portant sur une surface minimale de terrain de quatre hectares ;
- les constructions à usage de commerce de détail, incluses dans une opération d'ensemble, dans la limite d'une surface de vente de 2500 m² (deux mille cinq cents m²) ;
- les constructions à usage d'habitation, strictement nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements autorisés et incluses dans une opération d'ensemble, dans la limite d'une surface hors œuvre nette SHON de 300 m² (trois cents m²) ;
- les constructions d'équipements techniques liés à la réalisation d'une opération d'ensemble pour l'alimentation en eau, l'assainissement, la sécurité, l'énergie, les télécommunications ;
- les infrastructures de circulation (route, piste cyclable ou allée piétonnière) liées à la réalisation d'une opération d'ensemble ;
- les clôtures liées aux occupations autorisées.

Toute construction à usage d'habitation, ou à usage d'enseignement ou de santé, située dans la zone de servitude de bruit indiquée sur le plan des servitudes d'urbanisme, doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Article 2AU.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les voies doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites, d'une largeur minimale de 3,5 m peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

Aucun nouvel accès, autre que celui indiqué au document graphique, n'est possible sur la route à grande circulation RN19.

Article 2AU.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Alimentation en eau potable :

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. Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Assainissement des eaux usées :

Le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation. Le déversement n'est acceptable que, notamment,

- si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration,
- si la pollution industrielle résiduelle rejetée au milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome,
- si sa composition ne s'écarte pas trop de celle d'effluents domestiques correctement traités.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant, en tenant compte de ses caractéristiques.

Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité et de télécommunication est obligatoire pour toute construction qui requiert l'un ou l'autre de ces services ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain. Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité des réseaux doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Les réseaux publics doivent être enterrés.

Article 2AU.5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain dans la zone.

Article 2AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique, avec un reculement au-moins égal à 6 m (six mètres).

Les bâtiments comportant des accès pour des véhicules doivent être implantés de telle sorte que ces accès soient utilisables sans manœuvre excessive sur la voie, et en fonction du gabarit des véhicules.

Article 2AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative (façade ou pignon aveugle) soit avec un reculement au-moins égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 m (six mètres). La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ou l'acrotère, ou le faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Néanmoins, en limite de la zone **A**, les constructions doivent être implantées avec un reculement au-moins égal à 6 m (six mètres).

Article 2AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un reculement au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m (deux mètres) si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ou l'acrotère, ou le faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Article 2AU.9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 50% (cinquante pour cent) de la superficie de la parcelle. En cas de division parcellaire, ce pourcentage maximal doit être respecté dans chaque nouvelle parcelle.

Article 2AU.10 - Hauteur maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

Article 2AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site et au paysage. Les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,2 m (deux mètres et vingt centimètres) ; cette limite est réduite à 2,0 m (deux mètres) sur l'alignement d'une voie publique ou privée, ou d'un espace public.

L'aspect d'une clôture peut être en dur (mur enduit ou gravillonné, portail ou portillon plein), à claire-voie (grille au-dessus d'un muret, grillage maintenu par piquets, avec ou sans mur bahut, barrière) ou végétal (haie vive taillée ou non). En alignement d'une voie publique ou privée, ou d'un espace public, le linéaire de clôture doit être pour un tiers en dur et pour deux tiers à claire-voie ou végétal.

En limite de la zone **A**, les clôtures ne peuvent être constituées que de grillages verts.

Article 2AU.12 - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs :

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

La notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement. Il doit être réalisé sur la parcelle au minimum :

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement automobile par logement,
- pour toute autre construction à usage d'habitation une place de stationnement automobile par logement et par tranche de 60 m² de SHON, surface hors-œuvre nette,
- pour toute construction à usage d'activité économique une place de stationnement automobile par établissement et par tranche de 60 m² de SHON, surface hors-œuvre nette.

Il n'est autorisé, dans une voie de desserte publique ou privée, qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique, à chaque unité bâtie et aux places de stationnement. Dans le cas de stationnement en sous-sol, la pente des rampes doit être limitée à 5% sur une longueur de 5,0 m à compter de l'alignement.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain une partie des emplacements requis, le constructeur peut être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain distant de moins de 300 m (trois cents mètres) des constructions ou installations à desservir.

Article 2AU.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs :

La marge de reculement, en bordure d'une voie de desserte, publique ou privée, ou d'une emprise publique, doit être traitée, pour le tiers de sa surface, en espace vert planté.

La marge de reculement, en limite de la zone **A**, doit être traitée avec des haies d'arbustes et des bosquets d'arbres.

Le stockage de véhicules, d'engins ou de matériaux, par exemple, ne doit pas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par des plantations ou tout autre dispositif similaire à celui des clôtures.

Article 2AU.14 - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à 0,9 (neuf dixièmes) dans la zone.

Ce COS n'est pas applicable à la réalisation d'équipement public.