

# Zone AUb

---

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle est réservée prioritairement à l'installation d'activités industrielles économiques et artisanales. Elle est située dans le prolongement de la ZAE de Pontillault.

Les voies publiques et les réseaux d'eau et d'assainissement existent à la périphérie de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Toutefois, les voies d'accès et les réseaux à l'intérieur de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter ; la zone ne peut donc être classées en zone U. La délivrance des autorisations de construire sera subordonnée aux conditions d'équipement de la zone.

Rappel : les dispositions des articles AU b 1 à AU b 14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues à l'article 5 du titre 1.

## **Article AUb 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles réglementées à l'article AU b 2.
- Les carrières.
- Les stationnements de caravanes.
- Les caravanages et terrains de camping.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides.
- L'industrie de casses de voitures.
- Les constructions à usage exclusif d'entreposage.

## **Article AUb 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, les constructions et installations autres que celles visées à l'article précédent, à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur est prévue, et qu'elles respectent les conditions ci-après :

### **Constructions admises sous conditions**

Les services publics ou d'intérêt collectif ou d'intérêt collectif, les constructions à vocation industrielle, artisanale et économique dans la mesure où elles viennent en confortement de la zone économique et commerciale de Pontillault.

### **Les affouillements, exhaussement de sols**

Les affouillements, exhaussement de sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'établissement de parkings souterrains, d'insertion des bâtiments, ou de quai de déchargement, ou à tout dispositif lié à l'assainissement ou à l'aménagement des voiries.

### **Les installations classées**

Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sont autorisées sous réserve :

- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Que soient mises en place toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

### **La construction d'habitations**

Les habitations nouvelles sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de logements de fonction liés à l'exploitation des activités.

### **Les constructions à usage de commerce**

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **Article AUb 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les dispositions de l'article AU b 3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit :

- Avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.
- Pouvoir être desservi par les engins de lutte contre l'incendie.

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale 5 m pour les voies de moins de 50 m de long;
- Largeur minimale 8 m pour les voies de 50 m de long ou plus.

La création d'impasses de plus de 50 m de long est interdite. Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

Les cheminements piétonniers doivent être aménagés de manière à interdire toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

## **Article AUb 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **Réseaux publics d'eau**

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

### **Réseaux publics d'électricité**

Les installations nouvelles ou branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Pour les opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire. Le raccordement au réseau de téléphone doit être prévu. L'installation d'un éclairage public est obligatoire.

### **Réseaux publics d'assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département.

La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

En cas d'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du terrain, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets d'effluents industriels liquides des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel.

Débit de fuite admissible (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

### **Déchets**

Toute construction ou installation nouvelle devra permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain.

## **Article AUb 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

Cet article est sans objet dans la zone AU b.

## **Article AUb 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait.

Les autres constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimum de 7 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Néanmoins, les postes de gardiennage, halls d'accueil, postes de transformation électrique, détente de gaz peuvent s'implanter à moins de 6 m de l'alignement.

## **Article AUb 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour les autres constructions, les règles sont les suivantes :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives avec une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-dessous.

La distance minimum (D) correspond à la distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite latérale la plus proche. Elle est calculée de la manière suivante :

- D = hauteur de la façade, sans que D puisse être inférieure à 8 m, si la façade comporte des baies.
- D = ½ hauteur de façade si la façade comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 6 m.

## **Article AUb 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions de l'article AU b 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance minimale entre deux bâtiments construits sur une même propriété est de :

- La hauteur totale du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 m si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- La hauteur totale du bâtiment le plus bas avec un minimum de 4 m si la façade de celui-ci est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance.

## **Article AUb 9 – L'emprise au sol des constructions**

Les dispositions de l'article AU b 9 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 %.

## **Article AUb 10 – La hauteur maximale des constructions**

Les dispositions de l'article AU b 10 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

Pour les constructions édifiées à l'alignement sur des terrains en pente, la hauteur sera mesurée à partir du niveau de la voie (alignement), au milieu de la façade du bâtiment ou de chaque séquence de façade s'il en existe.

Pour les constructions implantées différemment la hauteur maximale est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximum est fixée à 12 m au faîtage.

## **Article AUb 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les dispositions de l'article AU b 11 ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes.
- la qualité des matériaux.
- l'harmonie des couleurs.
- leur tenue générale.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

### **Toitures**

#### **Volume :**

Afin d'aboutir à un traitement de qualité des constructions adapté à la situation spécifique de la zone, les constructions doivent comprendre une unité de volume réalisée par des toitures végétalisées sur au moins 50 % de leur surface. Celles-ci devront être perceptibles depuis les points de vue environnants et conférer une unité d'ensemble des volumes de constructions.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastique translucide, carton, etc.) est interdit.

Les équipements techniques et de sécurité, habituellement placés sur les toitures des constructions, devront être intégrés à celle-ci sans qu'ils puissent être perceptibles depuis les points de vue au pourtour de la construction.

### **Façades, pignons**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les bardages en tôle non traitée, appliqués en façade, sont interdits. Les couleurs des bardages et huisseries ne peuvent excéder 3 teintes au total. 50% au moins des surfaces des bardages devront revêtir un aspect bois.
- Les matériaux de parement et les peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage métallique à maille soudée d'une hauteur maximum de 2 m. Celles-ci seront doublées ou non d'une haie végétale dont les essences devront être adaptées écologiquement à l'environnement. Les clôtures sont facultatives le long des voies publiques, implantées à l'alignement ou en retrait, elles sont obligatoires en limites séparatives et le long des terrains qui bordent la Francilienne.

### **Annexes**

- Les annexes doivent être conçues en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions principales.
- L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.

### **Dispositions diverses**

- Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## **Article AUb 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, suivant les normes définies ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

(Dimensions portées en dispositions générales)

### **Nombre minimal d'emplacements :**

Le nombre obtenu par application des règles ci-dessous devra être arrondi à l'unité supérieure.

#### Constructions à usage d'habitation :

- Automobiles : 1 place minimum par logement.
- Motocycles : 1 place pour 10 logements.
- Cycles : 1 place pour 2 logements.

#### Constructions à usage de bureaux, de services :

- Automobiles : 2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à usage commercial :

- Automobiles : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Vélos et motocycles : 0,5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec 1 place minimum par boutique.

#### Constructions à usage hôtelier ou de restauration :

- Automobiles : 1 place par chambre d'hôtel et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Constructions à usage de salle de spectacle :

- Automobiles : 1 place pour 3 places de spectacle.

#### Constructions à usage d'activités :

- Automobiles : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Partie des constructions destinées au stockage :

- Automobiles : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à usage de lieux de cultes, salles de réunions :

- Automobiles : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Vélos et motocycles : 5 places par établissement.

Une surface suffisante doit être aménagée pour permettre le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

En cas d'extension, les places existantes doivent être maintenues (elles peuvent être déplacées), sauf si les normes ci-dessus sont respectées au vu de la surface totale de plancher.

En cas de changement de destination, si le nombre de places existantes satisfait aux normes ci-dessus, aucune nouvelle place ne pourra être demandée.

### **Article AUb 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- La part minimum de la surface du terrain devant être végétalisée en pleine terre est de 10 %.
- Les plantations doivent être effectuées avec des essences locales.
- Les aires de stationnement extérieures non couvertes de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les arbres et arbustes doivent être plantés à raison d'1 sujet, d'une hauteur atteignant au moins 1,50 m à l'âge adulte, pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.

En outre :

- Les limites séparatives constituant fond de parcelle doivent être végétalisées sur une largeur de 8,5 m minimum.
- Des arbres de haute tige et arbustes doivent être plantés en limite des lots.
- Le long des terrains longeant la zone pavillonnaire de Roissy-en-Brie et une bande végétalisée paysagère doit être prévue sur une largeur d'au moins 4 m.

### **Article AUb 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

Cet article est sans objet dans la zone AU b.