

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Située dans la partie Sud-Est de la commune, cette zone correspond à l'emprise aéronautique de la Base aérienne militaire 110 de Creil, qui n'est plus en activité à ce jour.

L'objectif de cette zone peu ou pas desservie par les réseaux est de s'orienter vers une reconversion en lien avec les zones d'activités voisines pour renforcer le rôle de Creil, ville centre de l'agglomération.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU à l'appui d'un projet global portant programmation et orientations d'aménagement. Des études environnementales devront être menées sur ce site lorsque le projet sera précisé et avant son ouverture à l'urbanisation.

---

## ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles admises à l'article 2AU-2.

---

## ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à destination d'entrepôt, leurs extensions ou leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements autorisés.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles aux articles 2AU-6, 2AU-7, 2AU-8, 2AU-10, 2AU- 11, 2AU- 12 et 2AU 13.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles 2AU-3, 2AU-6, 2AU-7, 2AU-8 et 2AU-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Les CINASPIC sous réserve qu'elles concernent des installations d'infrastructures de réseaux (aménagement au sol ou en sous-sol).

Les affouillements et exhaussement de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone.

---

## ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### 3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU ;
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

---

## ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales (se référer au schéma d'assainissement de la CAC dans l'annexe sanitaire)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

### 4.3 Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

---

### ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

---

### ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie.

Le retrait est au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

#### 6.2. Prescriptions spécifiques aux RD 1330 et RD 201

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1330, RD1016 et RD201. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- au changement de destination, à l'extension limitée de constructions existantes.

---

### ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport à la limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

---

## ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L = H/2$ ), sans jamais être inférieure à 4 mètres.

---

## ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

---

## ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

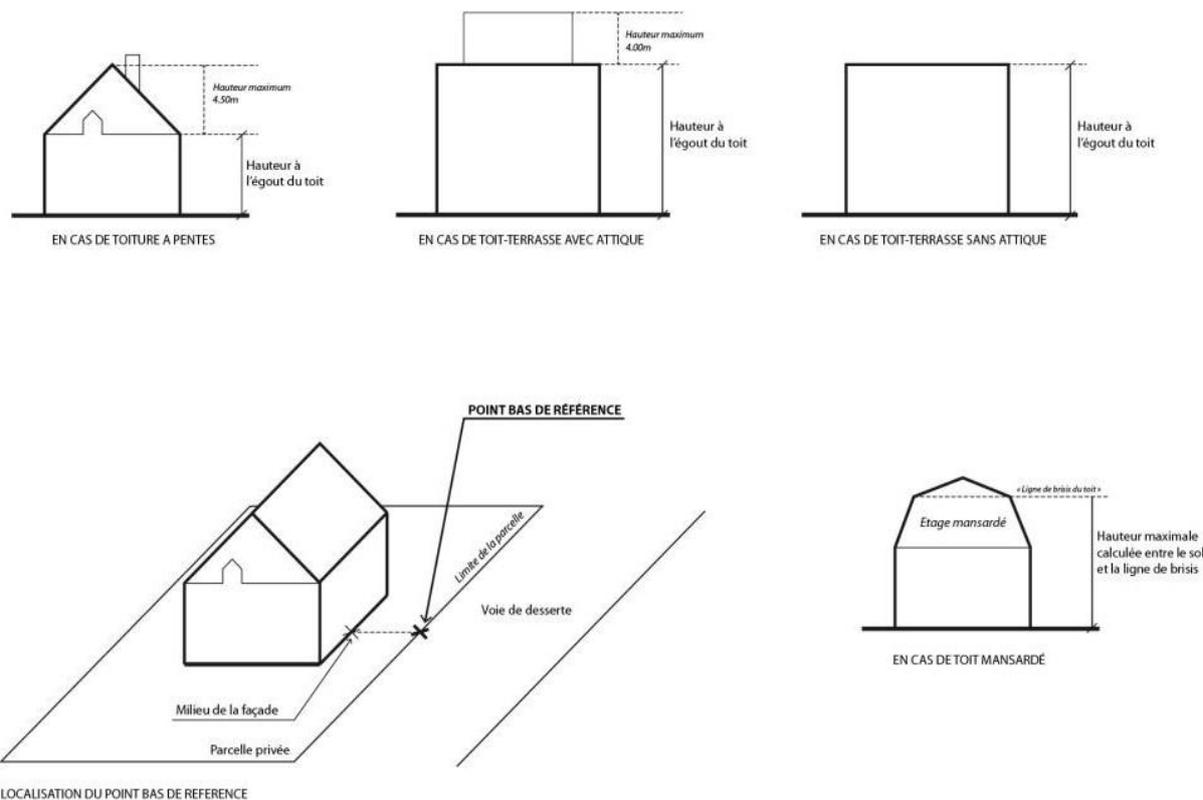
Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma 1).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°1).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 1). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2,50 mètres par rapport à l'acrotère.



**Schéma n° 1 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.**

Un dépassement de la hauteur maximale d’au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d’aération, locaux techniques d’ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

### 10.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Pour les installations techniques militaires, il n’est pas fixé de limitation de hauteur.

---

## ARTICLE 2AU-11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

---

## ARTICLE 2AU-12: 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 réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l’évolution des véhicules.

---

**ARTICLE 2AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non règlementées.

---

**ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

---

**ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementées.

---

**ARTICLE 2AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non

réglementées.

