

## CHAPITRE III

---

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUD***

---

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone AUD est un secteur actuellement non équipé situé au Sud du quartier de Beauval.

Elle présente une certaine mixité permettant de recevoir des équipements publics ainsi que des activités économiques.

Les opérations seront admises sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires à leur fonctionnement.

En outre, des dossiers au titre de la loi sur l'eau de 1992 avec études hydrauliques seront réalisés à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation. Ils préciseront l'impact des constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et sur l'écoulement des eaux, ainsi que les mesures prises pour compenser les éventuelles modifications des écoulements.

Une étude géotechnique sera également nécessaire afin de déterminer d'un point de vue technique le potentiel constructible de la zone.

Une partie de la zone AUD est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Marne, les dispositions particulières à ces secteurs figurent dans le règlement du PPRI (Pièce n°5 D1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions urbanistiques et constructives édictées pour chaque zone concernée.

#### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE AUD 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits

- ✓ les constructions à usage d'habitation, sauf dans les cas visés à l' article AUd2 ci-dessous,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective ainsi que les établissements recevant du public à l'intérieur de la zone de protection de 480 m instituée autour de l'usine COGNIS (dispositions qualifiées Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral du 12/10/1988)
- ✓ les bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ les terrains aménagés de camping et de caravanes sauf les cas visés à l'article AUD2
- ✓ le stationnement des caravanes isolées
- ✓ les modes particuliers d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles R 442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,
- ✓ les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- ✓ les modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

#### ARTICLE AUD 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisées sous conditions :

- ✓ les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exploitation ou au gardiennage des constructions admises dans la zone AUD,
- ✓ L'aménagement de terrains familiaux destinés à l'habitat des Gens du Voyage tels que définis dans les dispositions de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 (article R.443-7-1 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRI (article 2) en fonction de la zone concernée.

## Section II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUD 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

**1° Accès particuliers** : ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes,
- ✓ avoir au moins 3,50 m de largeur
- ✓ avoir moins de 50 m de longueur

Pièce N°4 REGLEMENT

P.L.U. de MEAUX – Approuvé le 8/04/2004 – Révisé le 21/03/2008 – Mis à jour le 8/04/2008

**2° Voies secondaires** : elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ avoir une largeur totale d'emprise au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Une emprise plus étroite sera autorisée à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.
- ✓ les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- ✓ la hauteur sous porche sera au moins égale à 3,30 m.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

**ARTICLE AUD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - 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.

**2 - Assainissement**

- ✓ **Eaux usées** : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment leur traitement préalable.
- ✓ **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Afin de ne pas trop accroître le débit dans les réseaux d'eaux pluviales existants (due à une augmentation de la surface imperméabilisée) et de ne pas concentrer les rejets d'eaux pluviales, des techniques alternatives telles que chaussée réservoir, noues, dispositifs de stockage tampon, seront utilisés de préférence aux réseaux classiques d'assainissement pluvial, si les études hydrologiques détaillées en révèlent la nécessité et la faisabilité technique.

**3 – Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### ARTICLE AUD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

#### ARTICLE AUD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions nouvelles seront implantées soit sur l'alignement actuel ou futur des voies, soit en observant une marge de recul d'au moins 4 m par rapport au dit alignement.

Au long du canal de l'Ourcq, les constructions nouvelles devront observer une marge de reculement de 10 mètres mesurée à partir de l'emprise du canal.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ Pour les équipements collectifs.

#### ARTICLE AUD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives de propriété
- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété

En cas de retrait, la marge de recul ainsi définie sera au moins égale à

- ✓ à la hauteur de façade (cf art.10) avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (salon, salle à manger, chambre, cuisine, bureau)
- ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage des WC, salles de bains, escaliers, caves.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives sera admise lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, commerce, activité industrielle ou équipements publics, et que sa hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m.

#### ARTICLE AUD 8 – IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- ✓ à la hauteur de façade (cf art.10) avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (salon, salle à manger, chambre, cuisine, bureau). Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 m.

Pièce N°4 REGLEMENT

P.L.U. de MEAUX – Approuvé le 8/04/2004 – Révisé le 21/03/2008 – Mis à jour le 8/04/2008

- ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairiment des WC, salles de bains, escaliers, caves.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ Pour les équipements collectifs.

#### **ARTICLE AUD 9 – EMPRISE AU SOL**

NON REGLEMENTE

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

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- ✓ La hauteur de façade n'excédera pas 15 m
- ✓ Le nombre de niveaux habitables y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 5 (R+4 ou R+3+c).
- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la hauteur de façade est limitée à 8m et le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 3 (R+1 +c).

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n°5 D4), la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions admises devra respecter la réglementation de chaque zone du PPRI (article 4-1 du règlement de PPRI)

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ pour les équipements collectifs (ceux-ci doivent toutefois respecter les prescriptions relatives au PPRI).

#### **ARTICLE AUD 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

##### a) Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

##### b) Clôtures

Les clôtures, tant sur les voies publiques que sur les limites séparatives ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m.

Elles seront constituées de grilles ou de grillages sur un éventuel mur bahut dont la hauteur ne dépassera pas 0,60 m.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 5 D4) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

### c) Dispositions diverses

Les citernes à combustibles ainsi que les dépôts de matériaux devront être implantés de telles manière à ne pas être visible de la voie publique.

## ARTICLE AUD 12 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf adaptation technique rendue nécessaire par la configuration du terrain.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement orthogonal : 5,50 mètres

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

### 2 - Nombre d'emplacements

#### a) Constructions à usage d'habitat collectif

- ✓ Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de la construction avec un minimum de 1,5 places par logement.
- ✓ Les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) seront comptés à part pour une surface hors œuvre nette forfaitaire de 50 m<sup>2</sup> et il sera exigé 1 place de stationnement pour chacun d'eux.
- ✓ 50 % au moins, de ces emplacements devront être réalisés dans le volume construit ou en sous-sol.
- ✓ Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif des logements.

#### b) Constructions à usage d'habitat individuel :

- ✓ Il sera créé deux places de stationnement par logement.
- ✓ Dans les ensembles comportant plus 20 logements ou dans les lotissements comportant plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 %

du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif des logements.

**c) Constructions à usage de bureaux privés ou publics :**

Une surface au moins égale à 60 % de la surface développée de planchers , hors œuvre nette, de la construction sera affectée au stationnement.

**d) Établissements industriels et entrepôts :**

- ✓ Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.
- ✓ En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**e) Établissements commerciaux :**

Il sera créé 5 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON affectée à la vente avec un minimum de 2 places par commerce.

**f) Hôtels, restaurants, salles de spectacles , de jeux, de dancing etc... :**

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

- ✓ 2 chambres d'hôtel
- ✓ 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, salle de jeux, dancing etc...
- ✓ 5 places de spectacle

**g) Hôpitaux, cliniques :**

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.

Ce chiffre peut être ramené à :

- ✓ 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive ;
- ✓ 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite

**h) Établissements d'Enseignement :**

Il doit être aménagé :

- ✓ - pour les établissements du premier degré : 1 place par classe
- ✓ - pour les établissements du deuxième degré et d'enseignement supérieur : 2 places par classe

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

**Il n'est pas fixé de règles :**

- ✓ Pour les équipements collectifs

**ARTICLE AUD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige / 200 m<sup>2</sup> de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysagé adapté.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément, hors accès et desserte des immeubles.

La clôture prévue à l'article 11 du présent règlement en ce qui concerne les établissements industriels ou les dépôts, sera doublée, si elle n'est pas totalement opaque, d'une rangée de plantations de basses tiges susceptible de créer un masque de visibilité jusqu'à une hauteur de 2 mètres, sous réserve, le cas échéant, du respect de la réglementation édictée dans le PPRI.

### **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUD 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

NON REGLEMENTE.