

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UL est destinée à accueillir des espaces ouverts à vocation publique en milieu urbain.

Y figurent d'une part des équipements relatifs aux sports, aux loisirs et à la culture ; et d'autre part, des espaces passifs tels que les deux cimetières communaux ainsi que le parc urbain du quartier Chenonceau.

Une partie de la zone UL 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 UL 1 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ✓ les constructions à usage d'activités commerciales, industrielles, artisanale ou d'entrepôts,
- ✓ les constructions à usage de bureaux ou de services
- ✓ les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visés à l'article UL2
- ✓ l'ouverture des terrains de camping et caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du code de l'urbanisme
- ✓ le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées
- ✓ les carrières
- ✓ les bâtiments à usage agricole.
- ✓ 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 modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition

ARTICLE UL 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- ✓ les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à savoir équipements collectifs de sports et de loisirs.
- ✓ les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.
- ✓ 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 UL 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale, toute construction doit pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeurs.

ARTICLE UL 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 et située en bordure d'une voie équipée d'un réseau eaux usées. Dans le cas contraire, une filière d'assainissement individuel pourra être mise en place conformément à la réglementation technique en vigueur. 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. Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

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 UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTE.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'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.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en observant une marge de reculement égale à :

- ✓ 3,50 m en cas de mur aveugle 8 m en cas de baies assurant l'éclairage de locaux
- ✓ 8,00 m en cas de baies assurant l'éclairage de locaux

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le PPRI (Plan n° 5D 4), les possibilités maximales d'emprise au sol devront être appréciées en fonction des dispositions réglementaires de la zone concernée.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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)

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL 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.

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.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de tout nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les plantations existantes hors de l'emprise de la construction projetée doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs concernés par le PPRI, le coefficient d'occupation des sols défini pour chaque zone sera strictement respecté.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de règles.