

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone présentant une assez forte densité composée essentiellement d'habitations collectives implantées en ordre discontinu pouvant éventuellement accueillir des ensembles pavillonnaires groupés ainsi que des commerces et activités de proximité.

Cette zone comprend deux secteurs :

1° Le secteur UBa composé d'une part de collectifs de moyenne hauteur, et d'autre part de quartiers devant faire l'objet d'un renouvellement urbain mélangeant petits collectifs et ensembles pavillonnaires :

- ✓ secteur lycée Pierre de Coubertin/Orgemont
- ✓ quartier Hôpital/Clémenceau
- ✓ quartier Grosse Pierre/avenue du Président Roosevelt
- ✓ quartier Foch/Guynemer
- ✓ quartier Henri Dunant
- ✓ petits collectifs de Beauval

Une partie de la zone UBa est soumise aux risques d'inondation de type A

2° Le secteur UBb composé de grands collectifs entérinant une situation qu'il n'est pas envisagé de remettre en cause et comprenant les quartiers suivants :

- ✓ quartier Parc Frot / rue Louis Braille / route de Senlis
- ✓ ensemble "le Connétable de Richemont"
- ✓ à Beauval , le secteur compris entre l'avenue de l'Appel du 18 juin et le mail des Allobroges; le secteur des squares au Sud du Mail des Corses ; le secteur Verrière / Buffon / Bazin.

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

Sont interdits dans tous les secteurs :

- ✓ les bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ la création des installations classées soumises à autorisation au titre de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, à l'exception des cas prévus à l'article UB 2
- ✓ les terrains aménagés de camping et de caravanes
- ✓ 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 UB 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage de bureaux, de services et d'activités si elles sont compatibles avec les quartiers d'habitat
- ✓ Les installations classées soumises à déclaration au titre de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, à condition qu'elles n'occupent pas une superficie de terrain supérieure à 1000 m².
- ✓ l'aménagement des installations existantes soumises à autorisation, classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- ✓ Les chaufferies desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRI (article 2) en fonction de la zone concernée.

ARTICLE UB 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 :

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

- ✓ 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

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.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UB 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 UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UB 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en observant une marge de recul au moins égale à 4 m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Toutefois, pour les constructions présentant un linéaire de façade sur alignement supérieur à 10 m, certaines parties de cette façade pourront observer une marge de recul comprise entre 0 et 4m.

En outre, les constructions nouvelles ne devront pas présenter un linéaire de façade continu dépassant 45 m.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, sera au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Au long de l'emprise SNCF, les constructions doivent observer une marge de reculement de 20 m par rapport à cette emprise.

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.

Dans tous les cas, les marges de reculement imposées au présent article seront traitées selon les dispositions de l'article UB 13.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

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

Les constructions peuvent s'implanter :

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

En cas de retrait, la marge de reculement ainsi définie sera au moins égale :

- ✓ 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.

Dans les Zones d'Aménagement Concerté du périmètre de rénovation urbaine : ZAC de l'Etang aux Cygnes, ZAC des Berges de l'Ourcq, ZAC du Parc Chénonceau, la marge de recul des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives de propriété sera au moins égale :

- ✓ à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 6 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 une distance d'au moins 2,50 m lorsque la façade est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage des WC, salles de bains, escaliers, caves.

ARTICLE UB 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.
- ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m lorsque la façade est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage des WC, salles de bains, escaliers, caves.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU
- ✓ Pour les équipements collectifs.
- ✓ Dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble approuvé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

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 :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

En secteur UBa :

- ✓ 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 présentant une façade sur l'avenue FOCH, le nombre de niveaux habitables pourra être porté à R+4+combles ou attique.
- ✓ 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).

En secteur UBb :

- ✓ La hauteur de façade n'excédera pas 25 m.
- ✓ Le nombre de niveaux habitables y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 8 (R+7).
- ✓

Dans tous les secteurs

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 UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

1) Toitures :

- ✓ Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- ✓ Les constructions à édifier présentant une hauteur de façade inférieure à 8 m comporteront des toitures à pente.
- ✓ L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes, ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture.
- ✓ Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- ✓ Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
- ✓ Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2) 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.
- ✓ Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- ✓ Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- ✓ 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.

2) Clôtures :

- ✓ Les clôtures formeront des bandes composées soit de surfaces unies en maçonnerie, soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 2 mètres.
- ✓ En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.
- ✓ En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures.
- ✓ 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.

4) Dispositions diverses :

- ✓ L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.
- ✓ Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- ✓ Toutefois pour les secteurs soumis aux risques d'inondation délimités au document graphique n° 5D4, et en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être à double paroi acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE UB 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 m² 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 m² 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 m² 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.

b) Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

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 m² de SHON affectée à la surface de 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 m² 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 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 UB 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

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 m² de surface plantée.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² 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, hors accès et desserte des immeubles, sera paysagée.

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 UB 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.