

Plan Local d'Urbanisme

PIECE N° 4 – REGLEMENT

**Approuvé le 8 avril 2004
Révisé le 21 mars 2008
Mis à jour le 8 avril 2008**

Le Maire

Jean-François COPÉ

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MEAUX.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION JURIDIQUE

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ les articles R.111-2 – R.111-4 – R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme;
- ✓ les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones d'urbanisation futures (AU) et en zones naturelles ou agricoles (N et A) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- ✓ les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme;
- ✓ les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du code de l'urbanisme

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

- ✓ la zone UA, référencée au plan par l'indice UA; elle comprend les secteurs UAa et UAb
- ✓ la zone UB, référencée au plan par l'indice UB; elle comprend les secteurs UBa et UBb
- ✓ la zone UC, référencée au plan par l'indice UC; elle comprend les secteurs UCa et UCb
- ✓ la zone UL, référencée au plan par l'indice UL,
- ✓ la zone UV, référencée au plan par l'indice UV
- ✓ la zone UX, référencée au plan par l'indice UX, elle comprend les secteurs UXa, UXb et UXc;
- ✓ la zone UZ, référencée au plan par l'indice UZ.

Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- ✓ la zone AUB, référencée au plan par l'indice AUB
- ✓ la zone AUC, référencée au plan par l'indice AUC
- ✓ la zone AUD; référencé au plan par l'indice AUD
- ✓ la zone AUE; référencé au plan par l'indice AUE

- ✓ la zone AUX, référencée au plan par l'indice AUX, elle comprend les secteurs AUXa et AUXb
- ✓ la zone N, référencée au plan par l'indice N
- ✓ la zone NL référencée au plan par l'indice NL

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux
- Article 5 Caractéristiques des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol
- Article 10 Hauteur maximum des constructions
- Article 11 Aspect extérieur
- Article 12 Stationnement
- Article 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 Coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- ✓ la nature du sol
- ✓ la configuration des parcelles ou,
- ✓ le caractères des constructions avoisinantes.

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé nonobstant tout disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (art.L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du Plan Local Urbain qui sont les suivantes :

Zone UA : Centre ville, faubourg St Nicolas, quartiers du Marché, quartier Luxembourg, Cité administrative du Mont Thabor.

Zone UB : Zones périphériques à dominante d'habitat collectif

Zone UC : Zones pavillonnaires

Zone UL : Zone destinée à recevoir des espaces ouverts à vocation publique en milieu urbain

Zone UV : Zone destinée à l'accueil des gens du voyage

Zone UX : Zones d'activités économiques

Zone UZ : Zone d'exploitation des canaux de l'Ourcq et de Chalifert

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une part du centre aggloméré existant affecté essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités qui en sont le complément.

S'ajoutent à cet ancien tissu urbain les Zones d'Aménagement Concerté du Marché, du Luxembourg et du Mont Thabor dont les affectations sont identiques.

L'ensemble de cette zone présente une forte densité et les constructions sont en règle générale édifiées en ordre continu. Ces caractères doivent être maintenus.

Cette zone représente deux secteurs :

1. Le secteur UAa, comprenant le centre ancien: quartiers de la Cathédrale et du Marché, auxquels s'ajoutent la Cité Administrative du Mont Thabor et le quartier Luxembourg, ainsi que le secteur compris entre le cours Raoult et la rue Jean Jaurès.
2. Le secteur UAb englobant le quartier du Faubourg St Nicolas jusqu'à l'avenue du Président Allendé au Sud, la bordure Nord du boulevard Jean Rose, ainsi que le secteur situé entre le quai Jacques Prévert et la rue de la Crèche.

Une partie de la zone UA 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 UA 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

- ✓ les bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ la création des installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n° 76.663 du 16 Juillet 1976 sauf les cas visés à l'article 2 ci après.

- ✓ 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'aménagements 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 UA 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITION PARTICULIERE

Sont admis sous conditions particulières :

- ✓ La création des installations ou classées soumises à déclaration, au sens 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 classées existantes soumises à autorisation préalable 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 ateliers de réparation automobile ainsi que les postes de distribution de carburants, à condition qu'ils n'occupent pas une superficie de terrain supérieure à 2 000 m²,
- ✓ Les chaufferies desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés.
- ✓ Les bâtiments et installations à usage d'activité à condition que les nuisances émises soient compatibles avec l'environnement d'habitat.
- ✓ 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 UA 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

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 limitée à 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU

ARTICLE UA 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 UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

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

Les constructions nouvelles réalisées sur un terrain nu, doivent en priorité s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, ou en observant une marge de reculemement n'excédant pas 6 m de profondeur.

Les constructions nouvelles réalisées en second rang par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte pourront s'implanter librement sur la parcelle, à condition de respecter les autres dispositions du présent règlement.

En bordure de la RN 36 et à l'Ouest de celle-ci, entre le canal de Cornillon et le canal de CHALIFERT, en raison de la pente, les constructions pourront être implantées, soit à l'alignement futur, soit en retrait de celui-ci.

Une marge de reculemement de 20 m mesurée à partir de l'emprise SNCF devra être observée tout au long de celle-ci.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont autorisées au vu du règlement de la voirie municipale.

Les saillies et encorbellements sur la marge de reculemement éventuellement créée, ne devront pas excéder 1 m d'épaisseur et leur partie inférieure sera située à au moins 3,50 m de hauteur au dessus du sol naturel.

D'une manière générale, les marges de reculemement créées seront traitées selon les dispositions de l'article UA 13.

Il n'est pas fixé de règles :

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

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

1° Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de desserte publiques ou privées et formant une parallèle avec celui-ci, l'implantation des constructions pourra se faire :

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

En cas de retrait, les constructions doivent observer les marges de reculemement définies au § 2 du présent article.

2° - Au delà de la bande de 20 m définie au § 1 ci-dessus, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriétés au moins égale à :

- ✓ à la hauteur de façade 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 limite séparative sera admise :

- ✓ lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, commerce ou activité industrielle et que sa hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m
- ✓ lorsqu'il s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la limite séparative commune.
- ✓ lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle accolée par un garage dont la hauteur ne peut excéder 3 m.
- ✓ en cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension limitée à 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ pour les équipements collectifs.

ARTICLE UA 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 tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- ✓ la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (salon, salle à manger, cuisine, bureau). Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- ✓ la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage de WC, salles de bains, escaliers, ou caves.

Il n'est pas fixé de règles :

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

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

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 UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

Dans le secteur UAa :

La hauteur de façade n'excèdera pas 15 m

Le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 5 ($R + 3 + c$).

Pour les constructions présentant une façade sur les voies suivantes :

- ✓ avenue du Président Allende
- ✓ rue Aristide Briand
- ✓ place de Valmy
- ✓ rue Cornillon pour sa partie comprise entre la rue Tronchet et l'allée de l'Abbaye Notre Dame du Marché
- ✓ rue du Maréchal de Luxembourg

le nombre de niveaux pourra être porté à $R+4+c$, avec une hauteur de façade n'excédant pas 18 mètres. Cette disposition s'appliquera également aux retours de façade des immeubles correspondants sur les rues adjacentes

Par ailleurs, dans un périmètre de 50 m autour de la maison d'arrêt, délimitée par son mur d'enceinte extérieur, les constructions nouvelles ne pourront excéder $R+2$.

Dans le secteur UAb

- ✓ La hauteur de façade n'excèdera pas 12 m.
- ✓ Le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 4 ($R + 2 + c$).

Les constructions élevées sur l'alignement du boulevard Jean Rose pourront bénéficier d'une hauteur de façade de 15 m, le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables étant limité à 5 ($R+3+c$).

Dans tous les secteurs

En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

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 UA 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 comporteront une toiture à pentes d'au moins 35°, composée d'un ou plusieurs éléments et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons. Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction ou d'architecture contemporaine.

L'éclairage 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.

3) Clôtures :

Les clôtures sur rue sont obligatoires, elles seront composées de murs pleins ou de grilles à barreaudage vertical sur mur bahut.

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 UA 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

Dans le secteur UAa :

- ✓ Il sera réalisé un emplacement de stationnement par logement créé.
- ✓ En cas de réhabilitation d'immeubles, il sera exigé des places de stationnement pour tout logement supplémentaire créé par rapport à l'existant.

Dans le secteur UAb :

- ✓ Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de la construction avec un minimum de 1 place par logement.
- ✓ 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.

- ✓ En cas de réhabilitation d'immeubles ou de changement de destination, il sera exigé des places de stationnement, pour tout logement supplémentaire créé par rapport à l'existant.

b) Constructions à usage d'habitat individuel :

- ✓ Il devra être aménagé 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 :

Pour 100 m² de surface hors œuvre nette affectée à la vente, il sera créé :

- ✓ 5 places pour les établissements de moins 2000 m² de surface de vente
- ✓ 9 places pour les établissements dont la surface de vente est comprise entre 2000 m² et 3000 m²
- ✓ 11 places pour les établissements de plus de 3000 m² de surface de vente.

f) Hôtels, salles de spectacles :

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

- ✓ 2 chambres d'hôtel
- ✓ 5 places de spectacle

g) Hôpitaux, cliniques :

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits.

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, pour les hospices ou maisons de retraite, ainsi que pour les foyers socio-éducatifs ou pour handicapés.

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 UA 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 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 non couvertes comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de surface de stationnement. 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.

la plantation d'arbres à hautes tiges est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte de la maison d'arrêt.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

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.

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'éclairément 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'éclairément 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'éclairément 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'éclairément 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'éclairément 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'éclairément 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'éclairage 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.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UC regroupe les différents secteurs à dominante pavillonnaire de la commune.

Il s'agit d'une part des secteurs du péricentre ancien :avenue de la République, avenue Clémenceau; et d'autre part, des quartiers Henri Dunant, Corniche, Clos Godet et Val Fleuri.

Enfin, elle régleme un secteur de renouvellement urbain dans le quartier de la Pierre Collinet.

Compte tenu du fait que le tissu urbain des zones UC s'articule autour d'un parcellaire de type individuel, la superficie minimale déterminant la constructibilité est réglementée afin de conforter l'offre pavillonnaire dans ces quartiers.

La zone UC est divisée en deux sous-secteurs :

- ✓ le secteur UC_a : comprenant le quartier pavillonnaire au Nord du centre ancien ainsi que celui situé au Sud de l'avenue Foch. Il accueille une certaine mixité entre un tissu pavillonnaire traditionnel et ancien et quelques résidences collectives ne dépassant pas R+3.
- ✓ le secteur UC_b : comprenant le Val Fleuri, le Clos Godet et le secteur de la Corniche. Il est plutôt réservé à l'habitat pavillonnaire, la faible hauteur permise limitant l'habitat collectif.

Une partie de la zone UC 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 UC 1 – TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

- ✓ les bâtiments d'exploitation agricole,

- ✓ la création des installations classées au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976, sauf les cas prévus à l'article 2 ci-après.
- ✓ 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 UC 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITION PARTICULIERE

Sont admis sous conditions particulières :

Dans le secteur UCb :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par tranche de 400m² de terrain d'assiette de l'opération.

Dans tous les secteurs :

- ✓ l'aménagement des installations existantes, 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 constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente n'excède pas 1000 m². Toutefois, pour les commerces existants à la date d'approbation du présent PLU et présentant une surface de vente supérieure à 1000 m²; une extension limitée à 10% de la surface hors œuvre nette globale existante sera autorisée, sans préjudice du respect des autres dispositions du présent règlement..
- ✓ les ateliers de réparation automobile ainsi que les postes de distribution de carburants, à condition que la superficie développée de plancher, hors œuvre, n'excède pas 1000 m².
- ✓ 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.

Section II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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

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 UC 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 UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie d'au moins 400 m².

En cas d'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, le terrain devra présenter une superficie d'au moins 700 m² pour être constructible.

ARTICLE UC 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 d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Toutefois, le long de la RN 36, de la RD 405, et de la RN 3, les constructions nouvelles devront observer une marge de reculement d'au moins 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de ces voies. Cependant, dans une bande comprise entre 4 m et 10 m mesurée à partir de cet alignement, seront autorisés les garages particuliers, l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ainsi que l'extension de celles-ci dans une limite de 20 % de la SHON existante.

Au long de l'emprise de la SNCF, les constructions devront 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.

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 UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Dans le secteur UCa

1° - Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privées et formant une parallèle avec celui-ci, l'implantation des constructions pourra se faire :

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

En cas de retrait, les marges de reculement sont définies conformément aux dispositions du § 2 du présent article.

2° - Au delà de la bande de 20 m définie au § 1 ci-dessus, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété 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 ou caves.

b) Dans le secteur UCb

La bande de 20 m de profondeur définie aux paragraphes 1° et 2° du présent article est portée à 25 m, les prescriptions édictées par les autres dispositions réglementaires énumérées par le secteur UCa étant applicables.

Toutefois, dans tous les secteurs, l'implantation sur les limites séparatives sera admise :

- ✓ lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, et que sa hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m.
- ✓ lorsqu'il s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la limite séparative commune.
- ✓ lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle accolée par un garage dont la hauteur ne peut excéder 3 m
- ✓ 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 UC 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 ou 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,

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% 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 UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

Dans le secteur UCa

- a) Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2000 m² :
 - ✓ la hauteur de façade n'excédera pas 12 m
 - ✓ le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à 4 (R+2+c)

b) Pour les terrains d'une superficie inférieure à 2000 m² :

- ✓ la hauteur de façade n'excédera pas 9 m,
- ✓ le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à 3 (R+1+c).

Dans le secteur UCb

- ✓ la hauteur de façade n'excédera pas 8 m
- ✓ le nombre de niveaux habitables est limité à 3 (R+1+c)

Dans tous les secteurs

En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

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 (à l'exception de celles relevant du PPRI) :

- ✓ 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 UC 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 comporteront une toiture à pente composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons. Toutefois, seront autorisées des petites parties en toiture terrasse
- ✓ 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
- ✓ Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction ou d'architecture contemporaine.
- ✓ L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture.

- ✓ Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

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.

3) Clôtures :

- ✓ Les clôtures sur rue formeront des bandes composées soit de surfaces unies (maçonnerie), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra), doublés le cas échéant d'une haie vive ne dépassant pas 2 m de hauteur. Les clôtures composées de grillage ne seront autorisées que sur les limites séparatives. Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 2 mètres.
- ✓ En cas de réalisation sur une propriété d'un établissement industriel 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 clôture.
- ✓ 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 UC 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.
- ✓ 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 m² 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 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 UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1°Espaces boisés classés :**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2°Obligation de planter

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

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 au moins par 200 m² de cette 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 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 traitée en jardin d'agrément.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées, comportant plus de 10 lots ou 10 constructions, 10 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable à chacun des secteurs de la zone est le suivant :

Dans le secteur UCa :

- a) Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² et inférieure à 2000 m², le coefficient d'occupation des sols ,est fixé à 0,40.
- b) Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m², le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

Dans le secteur UCb :

le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

Dans tous les secteurs:

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les terrains bâtis à usage d'habitation d'une superficie égale ou inférieure à 400 m²

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les équipements collectifs ni pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les coefficients d'occupation des sols définis pour chaque zone seront strictement respectés, et se substituent, s'ils sont inférieurs, aux COS définis dans le présent règlement.

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.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UV est exclusivement destinée à réglementer la gestion des sols destinés à recevoir un terrain aménagé d'accueil pour les gens du voyage.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- ✓ les bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UV2,
- ✓ les constructions à usage de bureaux et d'activités,
- ✓ les lotissements à usage d'habitation ou de jardin,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- ✓ la création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76-663 du 19/07/1976 ainsi que toute construction ou utilisation du sol à usage d'activités ou de commerce

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

Sont admis sous les conditions énumérées ci-après :

- ✓ les modes particuliers d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles R.442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,
- ✓ les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure

- ✓ les constructions à usage d'habitations exclusivement destinées à assurer le fonctionnement ou le gardiennage du terrain aménagé pour l'accueil des gens du voyage.

Section II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible ou apte à recevoir un terrain aménagé pour camping et caravanning, 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 sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

D'une manière générale, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...

ARTICLE UV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAU

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

a) 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.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 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 ou occupations du sol, 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.

ARTICLE UV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

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

Toute construction ou implantation nouvelle doit observer une marge de reculement de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte.

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

Toute construction ou implantation nouvelle doit observer une marge de reculement au moins égale à 8 m à partir de la limite de zonage.

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

NON REGLEMENTE

ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTE

ARTICLE UV 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

NON REGLEMENTE

ARTICLE UV 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NON REGLEMENTE

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

NON REGLEMENTE.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX regroupe un ensemble de différents secteurs destinés exclusivement à l'activité industrielle et artisanale, ainsi qu'au commerce.

Ces différents secteurs sont au nombre de trois :

1. le secteur UXa situé d'une part de chaque côté de l'avenue de la Victoire et pénétrant jusqu'au centre commercial La Verrière; et d'autre part, le long de la rue François de Tessan, lieudit Le Clos Godet. Ce secteur regroupe des activités commerciales présentant des surfaces de vente importantes.
2. le secteur UXb regroupant l'ensemble des établissements industriels du Nord Est de la commune, la ZAC se trouvant désormais intégrée à la zone UX, intégration confortée par la création du pont Ampère. Le secteur UXb comprend également la zone artisanale située de part et d'autre de l'allée des Platanes.
3. le secteur UXc composé exclusivement de l'emprise de l'usine COGNIS, classée "SEVESO".

Une partie de la zone UX 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 UX 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

a) - Dans tous les secteurs

- ✓ Les bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UX2,
- ✓ Les lotissements à usage d'habitation ou de jardin,
- ✓ Les terrains aménagés de camping et de caravanning,
- ✓ Le stationnement des caravanes isolées,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- ✓ Les constructions, lotissements et occupations du sol de toute nature dans les territoires soumis à des risques d'inondation délimités au document graphique, sauf celles visées dans l'article UX2.
- ✓ les modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

b) - Dans le secteur UXa

- ✓ La création d'installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n° 76.663 du 19/07/1976.

c) - Dans le secteur UXb

- ✓ Les installations destinées aux activités sportives et de loisirs.
- ✓ 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)

d) - Dans le secteur UXc

- ✓ 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)

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

Sont admis sous conditions particulières :

a) – Dans tous les secteurs

- ✓ Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- ✓ Les modes particuliers d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles R.442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme, nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- ✓ Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRI (article 2) en fonction de la zone concernée.

b) – Dans le secteur UXa

- ✓ L'aménagement et l'extension des installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition 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.

Section II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 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.

La création des voies de desserte peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

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

- a) desservir des établissements occupant au plus 10 personnes,
- b) avoir au moins 3,50 m de largeur
- c) avoir moins de 50 m de longueur

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

- a) avoir une largeur totale d'emprise au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.
- b) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

D'une manière générale, à 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 mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

ARTICLE UX 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

a) 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 à leur traitement préalable.

Pour les installations classées existantes ou leurs extensions, le rejet direct dans le milieu naturel après un traitement adéquat interne à l'établissement doit être la solution privilégiée.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue par l'article 34 de l'arrêté du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après prétraitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 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 UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

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

1° - Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

a) - Dans le secteur UXa :

Au long de la RN 3 et de la RN 36, les constructions nouvelles devront observer une marge de reculement d'au moins 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de ces voies. Toutefois, dans une bande comprise entre 4 m et 10 m mesurée à partir de cette même emprise, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, seront autorisées dans une limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existante.

b) – Dans le secteur UXb :

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

2° - Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation de bâtiments de faible importance destinés au fonctionnement de l'établissement (poste électrique, local poubelles, sas de livraisons, etc...), ainsi que pour l'implantation des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone.

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 :

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

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

1°- Dans tous les secteurs :

Les constructions peuvent s'implanter :

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

En cas d'implantation en limite séparative, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

- ✓ à la moitié de la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4 m.
- ✓ lorsque la propriété comporte des limites séparatives en coïncidence avec une autre zone que la zone UX, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale d'au moins 15m de profondeur par rapport à ces limites. Cette marge devra être traitée conformément aux dispositions de l'article UX 13.

Cette marge de reculement pourra être ramenée à 10 m dans le cas de construction de logements de gardiennage. La distance de 20 m sera toutefois conservée par rapport à l'emprise SNCF.

Un accès à une voie publique éventuelle pourra y être aménagé à condition qu'il soit unique par établissement et que son emprise n'excède pas 8 m.

2°- Dans le secteur UXc :

- ✓ Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 10 mètres.
- ✓ Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règles :

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

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

Des constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une et l'autre au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

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

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 70% 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 mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur plafond de 12 mètres.

Toutefois, des dépassements ponctuels de la hauteur plafond fixée à 12 mètres pourront être autorisés pour les installations industrielles qui le requièrent (silos, cheminées etc...) Ces installations particulières ne pourront excéder 25 mètres.

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 (à l'exception de celles relevant du PPRI) :

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

ARTICLE UX 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.

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.

Clôtures

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

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

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.

Dispositions diverses

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 UX 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 impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

❑ Constructions à usage d'habitat individuel

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

❑ 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.

❑ Etablissements 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.

❑ Etablissements commerciaux

Pour 100 m² de surface hors œuvre nette affectée à la vente, il sera créé :

1° Pour les établissements commerciaux d'alimentation :

- ✓ 5 places pour les établissements de moins de 2000 m² de surface de vente
- ✓ 6 places pour les établissements de 2000 m² à 3000 m² de surface de vente
- ✓ 8 places pour les établissements de plus de 3000 m² de surface de vente.

2° - Pour les autres grandes surfaces :

- ✓ 5 places

❑ Hôtels, restaurants

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

- 2 chambres d'hôtel
- 10 m² de salle de restaurant,

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ Pour les équipements collectifs

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Néant

2 - Terrains boisés non classés :

Néant

3 - Obligation de planter :

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 au moins par 200 m² de cette 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 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 sera traitée en jardin d'agrément, hors voies d'accès et desserte des constructions.

La marge de reculement spéciale de 15 mètres prévue à l'article 7 paragraphe 1 alinéa 3 du présent règlement en bordure du secteur UX b sera plantée dans sa totalité par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 100 m², hormis les emplacements des constructions ou installations qui peuvent être autorisées dans ladite marge.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

NON REGLEMENTE.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation des canaux de l'Ourcq et de Chalifert, il convient de confirmer cette vocation :

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- ✓ **le secteur UZa** destiné à l'exploitation du canal de l'Ourcq
- ✓ **le secteur UZb** destiné à l'exploitation du canal de Chalifert

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

Sont interdits :

les constructions, lotissements, occupations ou utilisations du sol de toute nature non visés à l'article UZ 2.

les modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

ARTICLE UZ 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 constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation du service public.

Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRI (article 2) en fonction de la zone concernée.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES UZ 3 à UZ8

NON REGLEMENTES

ARTICLE UZ 9* - EMPRISE AU SOL

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 UZ 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.

ARTICLES UZ 11 à UZ12

NON REGLEMENTES

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UZa :

Les boisements existants le long du canal de l'Ourcq devront être soit conservés, soit remplacés en cas d'abattage.

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

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NON REGLEMENTE

<p style="text-align: center;">TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</p>
--

CHAPITRE I	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB
CHAPITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC
CHAPITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUD
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE
CHAPITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX
CHAPITRE VI	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AUB comporte 2 secteurs d'urbanisation future situés respectivement au Nord (secteur de l'Hôpital – Prairie des Cordeliers) et au Sud-Ouest (secteur Foch-Pâtis-Guynemer).

L'aménagement de ces zones sera conduit sous forme d'opérations d'ensemble représentant chacune une superficie d'au moins 5 ha, excepté en fin d'aménagement de zone si la surface résiduelle non aménagée est inférieure à 5 ha, et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

En outre, les terrains situés à l'Ouest du Brasset pourront faire l'objet d'un aménagement indépendant et ne seront pas soumis à la condition de superficie des 5 hectares définie ci-dessus.

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.

Concernant le secteur de la prairie des Cordeliers, il sera nécessaire de produire une étude hydraulique de ce site. 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 AUB 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 AUB 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits

- ✓ les bâtiments d'exploitation agricole,

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

- ✓ la création des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976, à l'exception des cas prévus à l'article AUB 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,
- ✓ toute construction dans la bande de protection des 50 m constituée autour de l'espace boisé jouxtant la zone AUB, tel que défini dans le- document graphique 3-1 (lisières protégées).
- ✓ les modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

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

Sont autorisées sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage de bureaux 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.
- ✓ 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 AUB 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

2° Voies secondaires : elles devront 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

- ✓ 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 AUB 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.
- ✓ **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.

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 AUB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

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

ARTICLE AUB 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.

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 AUB 13.

ARTICLE AUB 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 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 AUB 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 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). 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 3 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 :

- ✓ Pour les équipements collectifs,

ARTICLE AUB 9 – EMPRISE AU SOL

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 pour les équipements collectifs,

ARTICLE AUB 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 9 m 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)

ARTICLE AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

3) 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'éclairage 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.

4) 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.

ARTICLE AUB 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.
- ✓ 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 m² 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 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 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 AUB 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 m² 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 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 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 AUB 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

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.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AUC est un secteur actuellement non équipé, situé à l'extrême Nord du territoire communal, jouxtant l'actuel lotissement de La Corniche et desservi par la RD 405 (Route de Varreddes).

La RD 405 étant classée route à grande circulation, l'urbanisation de ce secteur doit respecter les dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires pour le secteur AUC sont déclinées selon cinq critères :

- Les nuisances
- La sécurité
- La qualité architecturale
- La qualité de l'urbanisme
- La qualité des paysages

La zone AUC est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires à l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Sa vocation est la construction d'habitations individuelles.

Toute construction est interdite dans la bande de protection des 50 m constituée autour de l'espace boisé jouxtant la zone N.

Une partie de la zone AUC 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 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE AUC.1 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

- ✓ les bâtiments d'exploitation agricole
- ✓ la création des installations classées au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976
- ✓ les terrains aménagés de camping et de caravanes
- ✓ le stationnement des caravanes isolées
- ✓ les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration
- ✓ l'ouverture et l'exploitation des carrières
- ✓ la création des installations classées au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976.
- ✓ les constructions à usage industrielle d'artisanat et d'entrepôt.
- ✓ les salles de spectacles, de jeux, de dancing,
- ✓ les modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

ARTICLE AUC.2 – TYPES D'OCCUPATION SOUMIS A CONDITION PARTICULIERE

- ✓ Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
- ✓ de la réalisation des équipements collectifs de viabilisation,
- ✓ et d'un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur (art. L 111-1-4 du CU : nuisances) et de la réalisation des équipements publics nécessaires à l'ensemble de ce secteur.
- ✓ Les constructions à usage de commerces à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 m².
- ✓ Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R. 442-2 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 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 AUC.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.

Dans le cadre de l'application des dispositions de l'article L 111-1-4 du CU, le projet permet au regard du critère de sécurité de développer et de gérer le réseau de circulations douces.

Le GR est pleinement sécurisé avec les circulations douces se rattachant vers le giratoire du monument américain pour franchir la déviation et se diriger vers Varreddes. Par ailleurs, le projet permet désormais des liaisons vers les espaces boisés (de plus de 100 ha).

La circulation de la déviation est sécurisée par la réalisation du merlon, dans la mesure où les véhicules ne peuvent plus franchir les espaces libres.

Les flux de circulation automobiles de l'opération d'ensemble sont gérés grâce à trois accès :

- Deux sur la route de Varreddes
- Un en liaison avec le lotissement existant

L'ensemble de ces circulations sont sécurisées par la réalisation de voies largement courbes qui limitent les accélérations mais aussi par des chicanes, ronds-points et revêtement de sols différents (paves, enrobés, béton désactivé).

Les accès sur la route de Varreddes s'effectuent soit grâce à un tourne à gauche soit grâce à un accès autorisant simplement la descente vers Meaux.

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.

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

- avoir une largeur totale d'emprise au moins égale à 8 m. 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 AUC.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.

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. Les eaux provenant des toitures et des terrasses pourront être infiltrées dans les terrains sous réserve de fourniture d'une étude de sol et d'un mode d'infiltration.

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

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 AUC.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUC.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE DESSERTE

L'aménagement sera composé à partir des trames existantes du site (voie romaine, axe du monument américain, etc) ; toutes les circulations douces ont été différenciées et sécurisées du flux automobile. Aussi, dans le cadre de l'application des dispositions de l'article L 111-1-4 du CU, le projet prévoit que (critère urbanisme) :

Le recul imposé par rapport à la voie publique est de 6,00 m minimum. Cependant, en bordure de la route de Varredes, les constructions devront observer une marge de reculement de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de cette voie.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul de 6 m n'est calculé qu'à partir de la voie sur laquelle est réalisé le portail d'accès au terrain.

Il n'est pas fixé de règles :

- Pour les équipements collectifs.

ARTICLE AUC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative 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 ou escaliers.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règles :

- Pour les équipements collectifs.

ARTICLE AUC.8 – IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments 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 ou escaliers.

Il n'est pas fixé de règles :

- Pour les équipements collectifs,

ARTICLE AUC.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % 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 pour les équipements collectifs.

ARTICLE AUC.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre de l'application des dispositions de l'article L 111-1-4 du CU, le projet prévoit que (critère architecture) les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

La hauteur de façade n'excédera pas 7 m depuis le terrain naturel.

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

Pour les terrains en pente, cette hauteur sera comptée à partir du seuil d'accès au logement.

Le nombre de niveaux est limité à R + combles, toutefois, dans le cadre d'opérations groupées et jumelées, le nombre de niveaux pourra être porté à 3 (R + 1 + combles), dans ce cas, la hauteur au faîtage sera limitée à 12 m.

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 AUC.11 – ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Dans le cadre de l'application des dispositions de l'article L 111-1-4 du CU, le projet prévoit que (critère architecture) :

a - Les toitures

L'harmonisation avec les toitures de constructions environnantes doit être recherchée. Egalement la perception "vue d'avion" doit être prise en compte afin d'offrir une diversité cohérente des toitures.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'une architecture contemporaine particulièrement étudiée, une composition plus découpée des toitures pourra être acceptée.

Les formes et les matériaux

Les toitures seront à 2 versants principaux dont le faîtage sera plutôt parallèle à la voie. Les versants devront respecter un angle de 35° à 45°. Les toitures ne devront pas présenter un débord sur les pignons et seront recouvertes de tuiles, plates ou à emboîtement. Les rives pourront être de type à la normande ou avec ressaut maçonné.

Les ouvertures en toitures

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes sur la façade principale donnant sur la voie d'accès. Elles seront de type lucarne à capucine ou à fronton. Les proportions des lucarnes seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit seront tolérés sur les façades côté jardin de la construction et seront encastrés et de proportion verticale.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans les cas d'adjonctions ou d'architecture contemporaine.

Les conduits de cheminées

Les souches de cheminées seront carrées ou rectangulaires. Elles déboucheront à proximité de la ligne de faîtage et ne comporteront pas de paroi inclinée. Les matériaux autorisés seront la brique ou l'enduit, de couleur rappelant celle utilisée en façade. Le couronnement présentera une saillie et ne pourra être de type béton. Les conduits de cheminées le long du pignon sont interdits.

Palette de matériaux et de couleurs

Les tuiles à mettre en œuvre doivent être choisies pour leur sobriété, de forme plate, petite ou grand moule, en matériaux naturels (terre cuite ou ardoisé). Les coloris sont déclinés du rouge au brun, les tuiles de coloris noirs ou ardoisés sont interdites.

b - Les façades

Les revêtements extérieurs

Tous les différents murs de bâtiment doivent présenter une unité d'aspect. Cette unité d'aspect concerne également les lucarnes maçonnées. 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.

La richesse des villes et villages vient de la diversité des compositions des façades, des couleurs, des matières, des modénatures des maisons qui les composent. Cette diversité est donc à préserver ; c'est pourquoi les enduits et revêtements des façades pourront être pluriels.

Les éléments principaux seront revêtus en enduits de type traditionnels : mortier dit bâtard, enduit MPC, enduit de chaux, enduit à pierres très nues.

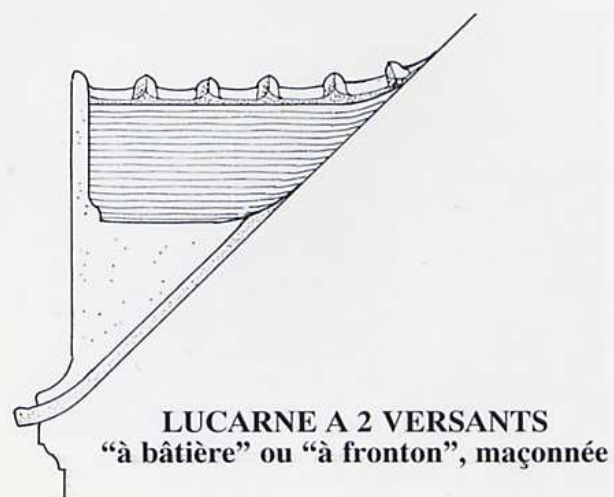
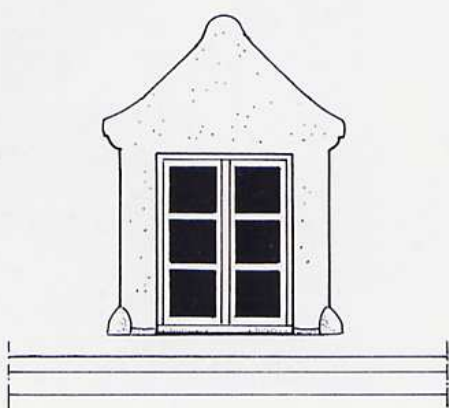
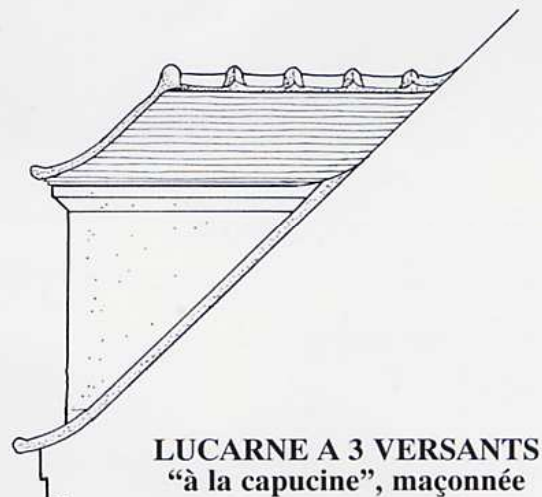
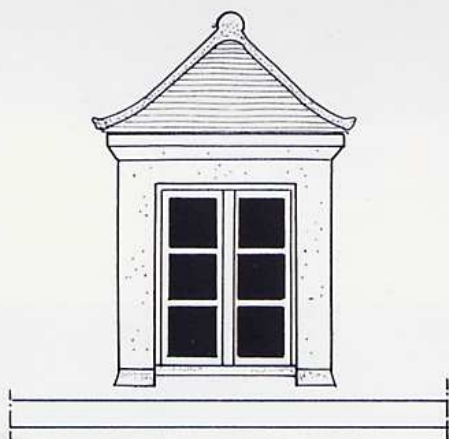
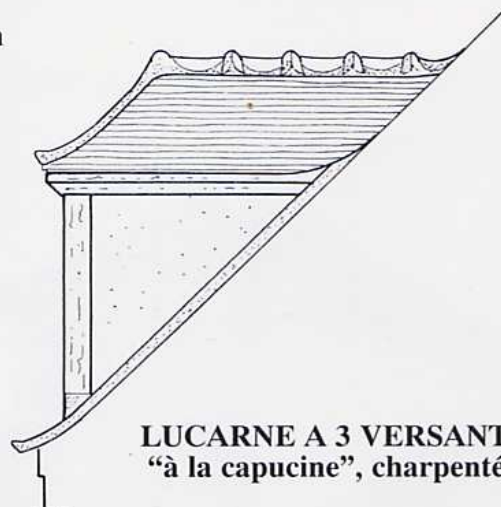
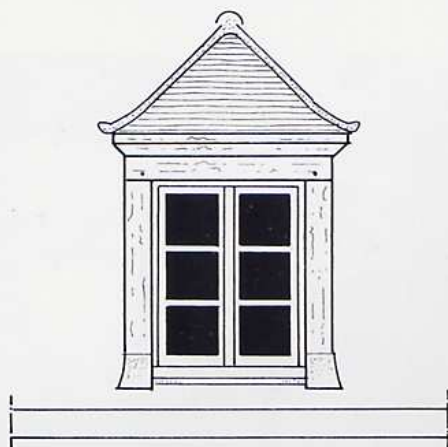
Les textures permettront de différencier les modénatures (soubassements, bandeaux, encadrements, corniches,...). Les finitions seront de type : gratté grains fins, taloche, lissé, brossé et même projeté grains très fin.

Sont interdites les finitions suivantes : projection gros grains, jeté truelle, zibé, mouchetis tyrolien, rustique écrasé.

Des utilisations de briques de parement, de clins bois traités sont autorisées.

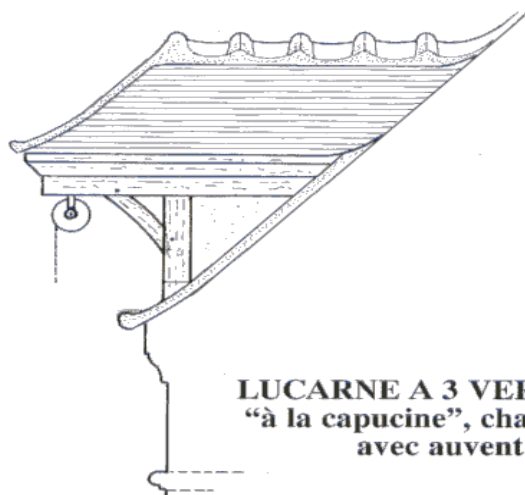
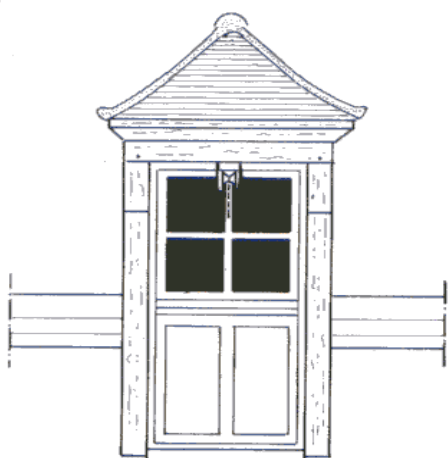
Lucarnes sur versant de toiture

Échelle : 2 cm/m

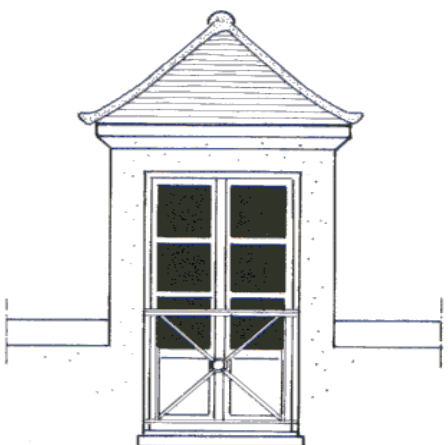


Lucarnes engagées dans le mur

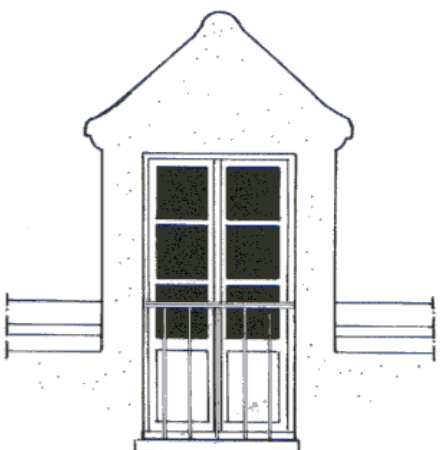
Échelle : 2 cm/m



LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", charpentée
avec auvent



LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", maçonnée



LUCARNE A 2 VERSANTS
"à bâtière" ou "à fronton"
maçonnée

Les linteaux des fenêtres devront être droits et non- cintrés.

Les portes de garages seront en bois, métal de la même teinte que les menuiseries. Elles ne devront pas être dominantes en regard du reste de la façade. Les menuiseries extérieures seront en bois, aluminium laqué. Leurs teintes seront peintes en harmonie avec la teinte de l'enduit. La palette des couleurs est proposée ci-après.

Les volets pourront être de teintes différentes à celle des menuiseries. Ils seront de type battants, pleins, persiennés, sans écharpes.

Les pignons

Aucune façade n'étant secondaire, l'ensemble des élévations fera l'objet d'un traitement architectural soigné. Les façades latérales même aveugles devront être travaillées avec le même soin que les façades principales par un traitement architectural décoratif.

Les modénatures

Un soubassement ne dépassant pas l'appui de fenêtre le plus bas devra être traité en brique ou en enduit d'un ton différent du reste de la façade.

Un bandeau de briques ou d'enduit est permis par façade. Il doit être positionné soit entre le haut des fenêtres du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du 1er étage. Un second peut être positionné sous la corniche.

Les gouttières

Les gouttières seront de type havraise en métal, complétées d'une bande d'égout. L'utilisation de gouttières de section demi-ronde est tolérée mais elles devront être peintes en harmonie avec la couleur utilisée pour la rive d'égout.

Les gouttières en forme de corniche en alu prélaqué sont autorisées.

Les descentes d'eaux pluviales devront être peintes en harmonie avec la couleur du ravalement du bâtiment.

c - Les clôtures

Les clôtures côté rue seront constituées d'une grille en treillis soudé plastifié vert d'1m 20 de hauteur, sans soubassement, doublée d'une haie végétale de même hauteur. Elles seront implantées au droit de la façade sur rue.

Les clôtures en limites séparatives de chaque lot seront du même type que celles utilisées sur rue, cependant l'utilisation d'un grillage plastifié vert peut être admis. Ces clôtures seront toujours doublées d'une haie sur chaque parcelle. Cette haie pourra être plus haute que le grillage.

Chaque acquéreur sera tenu de construire les ouvrages de clôtures selon l'implantation détaillée dans le plan annexé. Ces clôtures seront obligatoirement jointes à la demande de permis de construire.

A des endroits significatifs, des murs pleins, de 1m 20 de hauteur pourront être réalisés uniquement côté rue. Leur finition sera identique à celle de la maison d'habitation.

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.

d - Les accès

Les portails et les portillons seront en barreaudage vertical métallique ou en bois peints. Ils seront également de 1m 20 de haut. Leur coloration devra être en harmonie avec le végétal ou les menuiseries de la maison d'habitation.

Les coffrets techniques sont destinés à accueillir les différents compteurs, les interphones, les boîtes aux lettres seront réalisés sur la parcelle, et devront s'intégrer dans la façade de la maison ou dans la clôture.

ARTICLE AUC.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.

Les garages en sous-sol sont interdits.

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 oeuvre 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.

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 commerciaux :

Il sera créé 5 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente avec au moins 2 places par commerce.

e) Établissements d'Enseignement :

Il doit être aménagé :

- pour les établissements du premier degré : 1 place par classe
- pour les établissements du deuxième degré : 2 places par classe
- pour les établissements d'enseignement supérieur : 25 places pour 100 personnes

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 AUC.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet doit s'articuler autour d'une trame arborée utilisant des déclinaisons de végétaux indigènes de proximité, à savoir des fruitiers déclinés ici sous une forme horticole d'ornement (des poiriers fleurs, des pommiers, des cerisiers, des merisiers, etc).

Des brides de vergers existantes seront préservées et renforcées par de nouvelles plantations dans de vastes espaces libres.

Les circulations seront soulignées par une bande d'espaces verts recevant des arbres mais également des végétaux tapissant ; cette déclinaison permet d'intégrer du stationnement longitudinal dans la trame arborée.

Avec l'absence de clôtures, l'espace public s'intégrera parfaitement dans le domaine privé puisque les typologies végétales proposées seront similaires.

Un vaste mail axé sur le centre historique de la ville de Meaux débouchera sur un belvédère aménagé en vaste place minérale ouvrant le paysage de la vallée de la Marne.

Aussi, le cadre de l'application des dispositions de l'article L 111-1-4 du CU, le règlement prévoit que (critère paysage) :

La composition générale de l'opération d'ensemble doit être basée sur la mémoire du site (utilisation des axes voie romaine - GR - Monument américain) tout en privilégiant des espaces largement ouvert sans séparations matérielles entre l'espace public et l'espace privé ce qui génère une grande qualité paysagère.

Les végétaux utilisés seront majoritairement des essences locales ou des améliorations horticoles (par exemples pour les fruitiers d'ornement) ; les typologies végétales existantes seront largement réutilisées.

Des éléments de paysage marquant le site (en particulier les brides de vergers) seront développés et protégés ; un nouveau verger sera planté Les plantations arborées utiliseront majoritairement des essences fruitières ornementales (Pyrus , Malus, Prunus, etc).

Le bassin de rétention (plus ou moins 1 ha) sera intégré dans la trame paysagère et sera directement en contact avec la déviation .

Par ailleurs, la réalisation d'un merlon paysager de 10 mètres de large et de 3 mètres de haut contribue à diminuer considérablement les nuisances sonores sur les habitations (art. L 111-1-4 du CU critère nuisance).

Le merlon paysager poursuit la trame paysagère développée dans l'espace boisé classé

Section III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC.14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

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'éclairément 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 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.
- ✓ 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 m² 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 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 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 m² 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 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 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.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur situé en bord de Marne sur lequel est actuellement implanté le port de Meaux. En continuité avec la zone urbaine existante quai Jacques Prévert, l'urbanisation de ce secteur permettra d'une part de confirmer la vocation portuaire existante, et d'autre part de favoriser le développement d'un pôle d'activités liées au tourisme fluvial ainsi qu'aux sports nautiques.

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.

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.

Une partie de la zone AUE 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 AUE 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS
--

- ✓ les constructions à usage d'habitation , sauf dans les cas visés à l'article AUe2 ci-dessous.

- ✓ 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.
- ✓ la création des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, sauf les cas prévus à l'article 2 ci-après.
- ✓ les modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

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

- ✓ les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exploitation ou au gardiennage des constructions admises dans la zone AUE.
- ✓ les commerces d'une surface de vente inférieure à 1000 m²; les équipements sportifs et de loisirs liés à l'usage de la voie d'eau, qu'ils soient publics ou privés, sous réserve d'une part que les constructions soient situées au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et d'autre part, que des études hydrauliques et des mesures compensatoires soient réalisées.
- ✓ la création d'installations et d'entrepôts non classes au sens de la loi n°76 663 du 19 juillet 1976 et soumis à autorisation préalable, qui bien que n'étant pas nécessaires à l'exploitation du service public lui sont cependant liés et font l'objet d'une autorisation d'occupation de la part de l'exploitant.
- ✓ la construction d'entrepôts et l'ouverture d'établissements non classés et rangés dans la 3^{ème} classe des établissements dangereux, insalubres ou incommodes ainsi que les dépôts d'hydrocarbures de 2^{ème} classe qui bien que n'étant pas nécessaires à l'exploitation du service public, font l'objet d'une autorisation d'occupation de la part de l'exploitant.
- ✓ 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

ARTICLES AUE 3 à AUE 8

NON REGLEMENTES

ARTICLE AUE 9 – EMPRISE AU SOL

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.

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

ARTICLE AUE 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 AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

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.

En outre, 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 AUE 12 - STATIONNEMENT

NON REGLEMENTE DANS LE CADRE DU PRESENT REGLEMENT

ARTICLE AUE 13 – PLANTATIONS – ESPACES VERTS

NON REGLEMENTE DANS LE CADRE DU PRESENT REGLEMENT

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

NON REGLEMENTE DANS LE CADRE DU PRESENT REGLEMENT.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

La zone AUX regroupe deux secteurs actuellement non équipés, géographiquement distincts, tous deux destinés à recevoir une extension de l'agglomération sous forme d'activités économiques.

- ✓ la zone AUXa correspond à une extension future du parc d'activités industrielles qui se fera sous forme d'une opération d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires à l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- ✓ la zone AUXb, située au Sud Est de la commune, destinée exclusivement à recevoir des activités industrielles liées à l'existence de la voie d'eau, conformément aux orientations du Schéma Directeur de la Région de Meaux.

Une partie de la zone UA 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.

ARTICLE AUX 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1- Dans tous les secteurs :

- ✓ Les bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UX2,
- ✓ Les lotissements à usage d'habitation ou de jardin,

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

- ✓ Les terrains aménagés de camping et de caravaning,
- ✓ Le stationnement des caravanes isolées,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- ✓ Les constructions, lotissements et occupations du sol de toute nature dans les territoires soumis à des risques d'inondation délimités au document graphique, sauf celles visées dans l'article AUX2.
- ✓ Les installations destinées aux activités sportives et de loisirs.
- ✓ les modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

2- Dans le secteur AUXb :

- ✓ Toutes constructions et installations n'ayant pas pour objet l'exploitation d'une activité industrielle portuaire.
- ✓ 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)

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

Sont admis sous conditions particulières :

1- Dans tous les secteurs :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- ✓ Les modes particuliers d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles R.442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme, nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- ✓ Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

2- Dans le secteur AUXa :

- ✓ Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires à l'ensemble de ce secteur.

3- Dans le AUXb :

- ✓ 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 AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs :

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.

La création des voies de desserte peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

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

- d) desservir des établissements occupant au plus 10 personnes,
- e) avoir au moins 3,50 m de largeur
- f) avoir moins de 50 m de longueur

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

- c) avoir une largeur totale d'emprise au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.
- d) les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Elles comporteront une aire de retournement présentant un rayon de braquage de 11 m

D'une manière générale, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

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 AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs :

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

- a) **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 à leur traitement préalable.

- b) Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 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 AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

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

Dans tous les secteurs :

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Cette marge de reculement sera réduite à 3 m pour l'implantation de bâtiments de faible importance destinés au fonctionnement de l'établissement (poste électrique, local poubelles, sas de livraisons, etc...) ainsi que pour l'implantation des constructions à usage d'habitation autorisés dans la zone.

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

Dans tous les secteurs :

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives
- Soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives de propriété.

En cas d'implantation en limite séparative, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

En cas de retrait, la marge de reculement ainsi définie doit être au moins égale à :

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

- ✓ la moitié de la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 5 m.
- ✓ lorsque la propriété comporte des limites séparatives en coïncidence avec une autre zone que la zone AUX, les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 15 m de profondeur par rapport à ces limites. Cette marge pourra être ramenée à 10 m en cas de construction de logements de gardiennage. Un accès à une voie publique éventuelle pourra y être aménagé à condition qu'il soit unique par établissement et que son emprise n'excède pas 8 m.

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

Dans tous les secteurs :

Des constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance de 5 m l'une de l'autre.

ARTICLE AUX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 70% 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.

ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser une hauteur plafond fixée à 12 m.

Toutefois, des dépassements ponctuels de la hauteur plafond peuvent être autorisés pour les installations industrielles qui le requièrent (silos, cheminées, etc...). Ces installations particulières ne pourront toutefois pas excéder 25m.

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)

ARTICLE AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Dans tous les secteurs :

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

d) 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.

e) 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.

f) 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.

En outre, 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 AUX 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs :

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 impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

☐ Constructions à usage d'habitat individuel

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une au moins sera couverte.

☐ 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.

☐ Etablissements 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.

☐ Etablissements commerciaux

Pour 100 m² de surface de vente, il sera créé :

1° Pour les établissements commerciaux d'alimentation :

- ✓ 5 places pour les établissements de moins de 2000 m² de surface de vente
- ✓ 6 places pour les établissements de 2000 m² à 3000 m² de surface de vente
- ✓ 8 places pour les établissements de plus de 3000 m² de surface de vente.

2°- Pour les autres grandes surfaces :

- ✓ 5 places

☐ Hôtels, restaurants

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

- 2 chambres d'hôtel
- 10 m² de salle de restaurant,

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ Pour les équipements collectifs

ARTICLE AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

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 au moins par 200 m² de cette surface plantée.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

La marge de reculement spéciale de 15 mètres prévue à l'article 7 paragraphe 1 alinéa 3 du présent règlement en bordure du secteur AUX sera plantée dans sa totalité par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 100 m², hormis les emplacements des constructions ou installations qui peuvent être autorisées dans ladite marge.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

<i>ARTICLE AUX 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS</i>
--

NON REGLEMENTE.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "N"

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace qu'il convient de protéger en raison du caractère des éléments naturels qui la composent.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- ✓ le secteur "N" correspondant d'une part à tous les terrains situés au Nord du Chemin Blanc ; et d'autre part, à la quasi totalité des bords de Marne. Dans ce secteur, ne sont autorisés que des travaux ayant pour objet de mettre en valeur les paysages naturels.
- ✓ le secteur "NL" regroupant d'une part la zone naturelle du Pâtis et le terrain de camping situé en limite de la commune de Trilport dans lesquels pourront être réalisés des équipements légers à vocation de loisirs et de détente; et d'autre part, l'espace du Mémorial Américain ainsi que le site de la Bauve, situés à l'extrême Nord du territoire communal.

Une partie de la zone N 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 N 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans tous les secteurs :

- ✓ les constructions, installations ou occupations du sol de toute nature à l'exception des cas visés à l'article N2.
- ✓ les lotissements à usage d'habitation, de commerce ou d'industrie
- ✓ les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- ✓ les modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

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

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

Sont admis :

a) Dans le secteur N :

- ✓ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à la préservation ou à la mise en valeur de la zone naturelle
- ✓ les constructions, installations et dépôts nécessaires à l'exploitation du service public
- ✓ les carrières, à condition qu'elles composent une phase d'un projet dont la finalité est la mise en valeur de la zone naturelle et que le projet recueille un avis favorable du conseil municipal.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRI (article 2) en fonction de la zone concernée.

b) Dans le secteur NL :

- ✓ les constructions et installations constituant l'aménagement des terrains en espaces libres de sports et de loisirs à condition qu'ils ne comportent que les bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
- ✓ 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.
- ✓ l'aménagement et l'exploitation de terrains de camping et de caravanning
- ✓ la constructions d'abris de jardin d'une SHON maximum de 6 m² dans les jardins familiaux.
- ✓ les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à loger 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

ARTICLES N 3 à N 5

NON REGLEMENTES

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

Les constructions et installations autorisées dans la zone devront s'implanter en recul des voies de desserte.

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

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 N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées dans la zone pourront être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les marges de reculement devront respecter des distances égales à :

- ✓ la hauteur de façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
- ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle ou

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

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 N 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 N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

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.

En outre, 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.

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

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone 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 N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

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.

TITRE IV - DEFINITIONS

Accès particulier

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

L'alignement peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré sur demande par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes du PLU, ce qui en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, leur enlève toute valeur d'opposabilité à l'issue du délai d'un an à compter de l'approbation du PLU.

Baies principales et secondaires

On doit entendre par baie principale l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation et de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclaircissement satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail (salon, salle à manger, chambre, bureau, cuisine).

Les baies qui ne présentent pas ces caractéristiques sont considérées comme secondaires; ce sont :

- les jours "de souffrance" au sens du Code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,50 m en rez-de-chaussée et 1,90 m en étage.
- les baies de hauteur d'allège normale qui desservent des pièces secondaires (salle d'eau, WC, escalier, dégagement).

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le terrain sont déduits des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Combles aménagés ou aménageables

Les combles aménagés ou aménageables désignent l'espace situé sous une toiture à pentes dans lequel la hauteur sous plafond la plus basse ne doit pas excéder 1,80 m.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction et la surface de la propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

Encorbellement

Partie de construction faisant saillie par rapport au plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, soutenu par des consoles, corbeaux ou segments de voûte et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

Espace boisé classé

Article L.130-1 du code de l'urbanisme

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements.

Habitat collectif

Bâtiment abritant plusieurs logements desservis par des parties communes.

Habitat individuel

Bâtiment abritant un ou plusieurs logements desservis sur l'extérieur d'une façon indépendante sans parties communes.

Hauteur

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé. Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière. Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade. Dans le cas d'une toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera calculée depuis le sol naturel jusqu'au brisis de la toiture.

La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevée du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souche de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 m ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 m provenant de la division des façades dont la longueur est supérieure à 30 m.

Limites séparatives de propriété

Limites autres que l'alignement d'une voie, séparant une propriété de la propriété voisine.

Saillie

Avance d'une pièce hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit comme une lucarne.

Surface hors œuvre brute de plancher (SHOB)

Le surface hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette de plancher (S.H.O.N.)

La surface hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- ✓ des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- ✓ des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée;
- ✓ des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules;
- ✓ des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- ✓ d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des paragraphes visés ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Voies privées

Voie de circulation desservant à partir d'une voie publique une ou plusieurs propriété dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

ANNEXE

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

Art. R. 111-2 .- (D n° 2007-18, 5 janv 2007) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 (D. n° 2007-18, 5 janv.2007).-Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques..

Art. R. 111-15.(D n° 2007-18, 5 janv 2007) Le permis ou la décision prise sur déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des circonstances dommageables pour l'environnement.

SECTION III - Aspect des constructions

Art. R. 111-21 (D. no 2007-18, 5 janv.2007).-Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	54
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ...	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB.....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC.....	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUD.....	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE.....	87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX.....	90
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "N"	98
TITRE IV - DEFINITIONS	102
ANNEXE	105