

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.

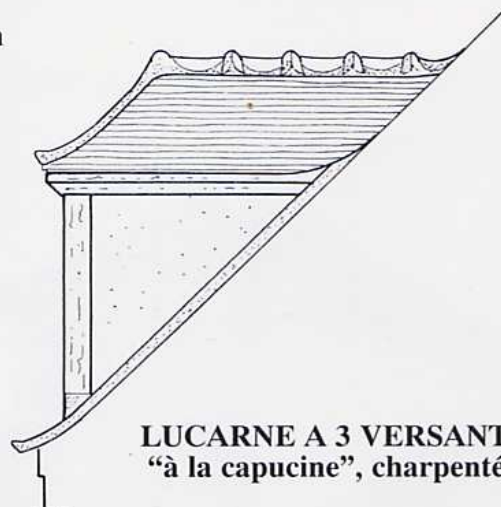
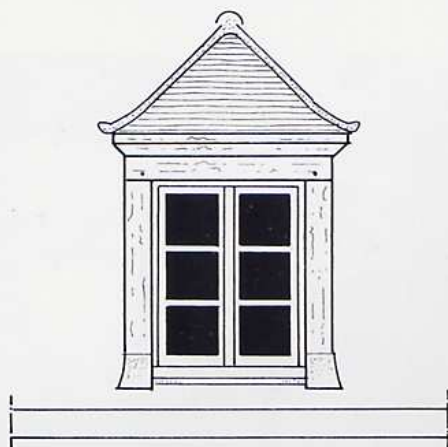
Les textures permettront de différencier les modénatures (soubassements, bandeaux, encadrements, corniches,...). Les finitions seront de type : gratté grains fins, taloche, lissé, brossé et même projeté grains très fin.

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

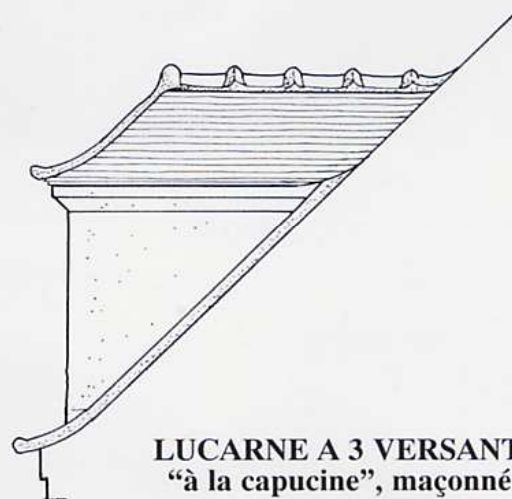
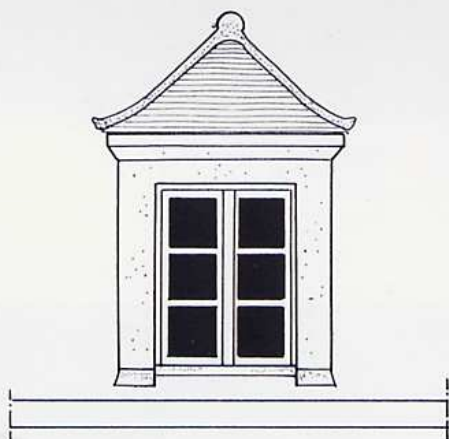
Des utilisations de briques de parement, de clins bois traités sont autorisées.

Lucarnes sur versant de toiture

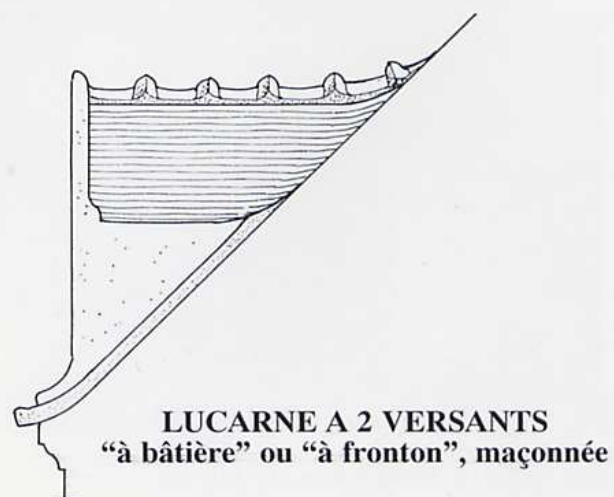
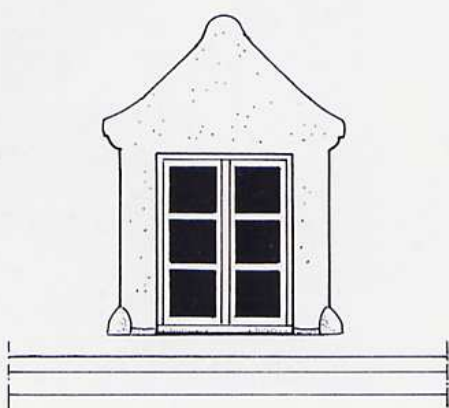
Échelle : 2 cm/m



LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", charpentée



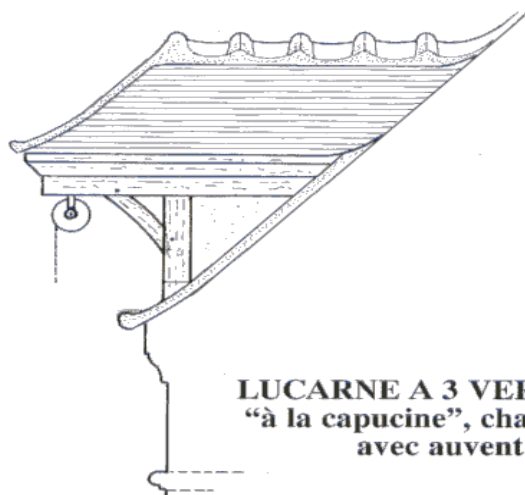
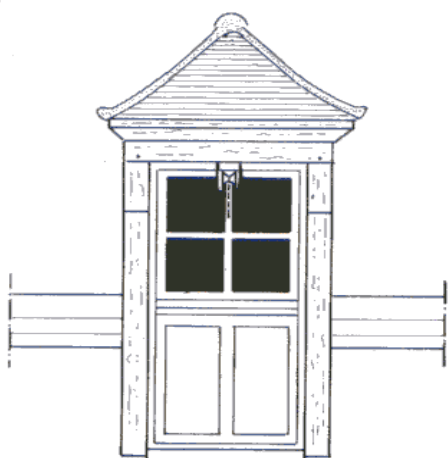
LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", maçonnée



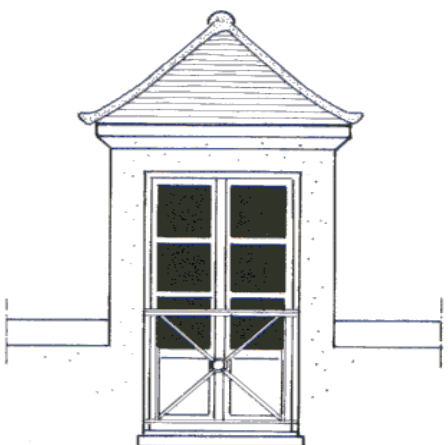
LUCARNE A 2 VERSANTS
"à bâtière" ou "à fronton", maçonnée

Lucarnes engagées dans le mur

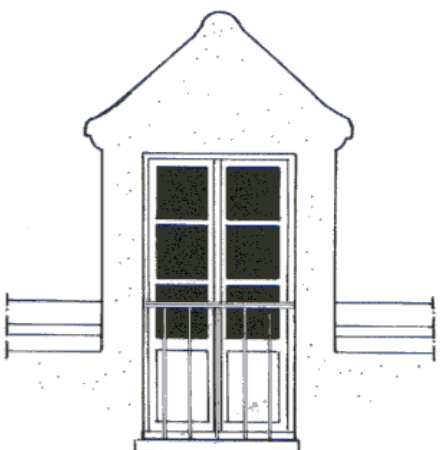
Échelle : 2 cm/m



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.