

# 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 :

- ✓ 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 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

## **2 - Nombre d'emplacements**

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

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

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

- ✓ Il sera créé deux places de stationnement par logement.
- ✓ Dans les ensembles comportant plus 20 logements ou dans les lotissements comportant plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif des logements.

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

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

### **d) Établissements industriels et entrepôts :**

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

### **e) Établissements commerciaux :**

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

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

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

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

**g) Hôpitaux, cliniques :**

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

Ce chiffre peut être ramené à :

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

**h) Établissements d'Enseignement :**

Il doit être aménagé :

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

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

**Il n'est pas fixé de règles :**

- ✓ Pour les équipements collectifs

**ARTICLE 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 m<sup>2</sup> de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysagé adapté.

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

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

**SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 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.