

# Plan local d'Urbanisme

## *Pièce n° 7 : REGLEMENT*



## **MODIFICATION n°2**

Approuvé par le Conseil Municipal du

**Le Maire**

**Jean-François COPÉ**



# SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UA</b> .....	8
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UB</b> .....	21
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UC</b> .....	34
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UE</b> .....	47
CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UL</b> .....	52
CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UV</b> .....	60
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UX</b> .....	63
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UZ</b> .....	72
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET AUX ZONES NATURELLES .....	74
CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>AUB</b> .....	76
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>AUD</b> .....	85
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>AUX</b> .....	92
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>N</b> .....	99
TITRE IV - DEFINITIONS.....	103



# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-1 et suivants 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 le Plan Local d'Urbanisme est divisé en trois types de zones :

Les zones « U » ou zones urbaines qui sont des secteurs déjà construits et équipés ou bien des secteurs peu ou pas construits mais dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones « AU » ou zones « à urbaniser » qui sont des secteurs non urbanisés et qui ne possèdent pas d'équipements publics permettant d'envisager une urbanisation au coup par coup, et dans lesquels la collectivité publique envisage une urbanisation d'ensemble

Les zones « N » ou zones naturelles, non urbanisées et non équipées et dans lesquelles la collectivité publique n'envisage pas d'implanter des constructions, soit de façon stricte (zone N), soit de façon plus souple en autorisant des constructions et aménagements ne portant pas atteinte au caractère naturel du site (zone NL).

Les délimitations des zones « U », « AU » et « N » 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.123-1-5 V et R.123-11 du Code de l'Urbanisme
- ✓ les périmètres de constructibilité limitée en attente d'un projet d'aménagement conformément aux dispositions des articles L.123-2 et R.123-12 b 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 ; UBb et UBc
- ✓ la zone UC, référencée au plan par l'indice UC; elle comprend les secteurs UCa ; UCb et UCc
- ✓ la zone UE, référencée au plan par l'indice UE
- ✓ la zone UL, référencée au plan par l'indice UL, elle comprend les secteurs ULa et ULb

- ✓ 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, elle comprend les secteurs UZa et UZb

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 AUD; référencé au plan par l'indice AUD
- ✓ 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

5

---

#### 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 caractère des constructions avoisinantes.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

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

- Zone UA :** Centre ancien et cœur de ville
- Zone UB :** Zone périphérique à dominante d'habitat collectif
- Zone UC :** Zone à dominante pavillonnaire
- Zone UE :** Zone constituée d'espaces de sports et de loisirs
- Zone UL :** Zone constituée d'espaces ouverts à vocation publique favorisant une mixité fonctionnelle entre habitat et loisirs
- Zone UV :** Zone destinée à l'accueil des gens du voyage
- Zone UX :** Zone d'activités économiques
- Zone UZ :** Zone d'exploitation des canaux de l'Ourcq et de Chalifert.

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





# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

Cette zone correspond d'une part au centre ancien/cœur de ville (UAa), et d'autre part aux faubourgs immédiats (UAb).

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° 8-1 – 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,
- ✓ les terrains aménagés de camping et de caravanes ;
- ✓ le stationnement des caravanes isolées ;
- ✓ 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.

8

### **ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITION PARTICULIERE**

#### **Sont admis sous conditions particulières :**

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.
- ✓ Les bâtiments et installations à usage de commerce, d'artisanat ou industriels, 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.
- ✓ Dans les secteurs délimités au document graphique :
  - lorsque le projet prévoit la réalisation de 2 à 4 logements, il devra prévoir au minimum un taux de 30 % de logements de type T3 ou plus.
  - lorsque le projet prévoit la réalisation de 5 logements, il devra prévoir au minimum un taux de 40% de logements de type T3 ou plus.
  - lorsque le projet la réalisation de 6 à 9 logements, il devra prévoir au minimum un taux de 50% de logements de type T3 ou plus.

- lorsque le projet prévoit la réalisation de 10 logements ou plus, il devra prévoir au minimum un taux de 65% de logements de type T3 ou plus.

Cette règle s'applique que les logements soient créés dans le cadre d'une construction neuve, d'une extension ou du réaménagement d'un bâtiment existant. Elle ne s'applique pas à la construction de logements sociaux ni à celle de résidences thématiques répondant à une population cible prioritaire (ex. résidence étudiante, résidence sénior, habitat inclusif, résidence intergénérationnelle...).

Le cas échéant, le nombre de logements issu des calculs ci-dessus est arrondi à l'unité supérieure.

## **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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **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, ERDF) 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.

Rappel Articles 5 et 7 de la loi du 15/07/1980 et loi Grenelle II : lorsqu'il existe un réseau de chaleur (géothermie), le raccordement au réseau est obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

#### **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. Un recul pourra être autorisé ou imposé si le contexte urbain ou architectural de la voie ou de la parcelle le rend acceptable ou nécessaire.

Pour les constructions nouvelles à édifier à l'angle de deux voies, les règles d'alignement s'appliqueront de manière parallèle dans le prolongement de chaque voie. Dans le cas où l'angle des deux voies forme un angle coupé, les règles d'alignement pourront ne pas s'appliquer à partir de l'angle coupé.

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.

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

Les règles de prospect définies ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages destinés à la distribution d'électricité.

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

**1 - Dans une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publiques ou privées et formant une parallèle avec celles-ci, l'implantation des constructions pourra se faire :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, pour les façades ne comportant pas de baies assurant l'éclairage des locaux, à l'exception des jours de souffrance au sens du code civil.
- Soit en retrait de ces limites.

En cas de retrait, les marges de reculement définies conformément aux dispositions du « 2° » du présent article sont calculées par rapport à la projection axonométrique et perpendiculaire de la façade du bâtiment au regard de la limite séparative immédiatement opposée.

**2 - Au-delà de la bande de 20 mètres** telle que 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 :

- A la hauteur de façade telle que définie dans l'article UA10 du présent règlement, avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des locaux, à l'exception des jours de souffrance au sens du code civil.
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire ou dans le cas d'une véranda dont la baie est munie d'un verre opaque ou translucide et d'un châssis non ouvrant, si cette implantation est cohérente avec celle de la construction principale.

Toutefois, pourront s'implanter sur les limites séparatives de propriété au-delà de la bande des 20 mètres définie ci-dessus :

- Les constructions annexes, non contiguës à la construction principale, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,00 m
- Les aménagements, avec ou sans changement de destination, ou les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs, les abris de jardin d'une surface de plancher ou d'une emprise inférieure ou égale à 6,00 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement.

Les règles de prospect définies ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages destinés à la distribution d'électricité et dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **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 assurant l'éclairage des locaux. 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

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs concernés par le PPRI (Plan n° 8-3), 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**

### Définition :

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' à la ligne de cassure entre le brisis et le terrasson.

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.

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

### **Dans le secteur UAa**

Le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables ou attique est limité à 5 ; soit R+3+combles ou R+3+attique.

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
- ✓ avenue Foch
- ✓ avenue Jean Henri Dunant
- ✓ rue Galliéni
- ✓ cours Pinteville dans le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD),

le nombre de niveaux pourra être porté à R+4+combles ou R+4+attique. Cette disposition s'appliquera également aux retours de façade des immeubles correspondants sur les rues adjacentes

### **Dans le secteur UAb**

Le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables ou attique, est limité à 4 (R + 2 + combles ou R+2+attique).

Le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables pourra être porté à 5 (R+3+combles ou R+3+attique) pour les constructions élevées sur l'alignement du boulevard Jean Rose

### **Dans tous les secteurs**

Des hauteurs moindres pourront être imposées en fonction des héberges des immeubles avoisinants ou pour des motifs d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveaux).

En cas de toiture à la Mansart, le dernier niveau habitable sera assimilé à un niveau complet et en aucun cas à un comble ou un attique.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3), 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)

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

Il est recommandé d'expliciter clairement dans la notice décrivant le terrain et présentant le projet les partis retenus et la démarche qui a mené aux choix en matière d'insertion urbaine, de morphologie, de composition et d'aspect extérieur du projet.

Le respect de l'identité de la ville et plus spécifiquement du quartier d'implantation devra être démontré.

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la rue ou l'îlot.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, et aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes, il conviendra de rechercher la meilleure intégration possible au volume principal existant.

Les garages et les annexes doivent être construits en harmonie de couleurs, de matériaux et d'aspect avec la construction principale.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.

Les matériaux et teintes des menuiseries, serrureries, garde-corps et clôtures doivent contribuer à l'unité de style du projet.

#### **Façades :**

L'architecture de Meaux se caractérise par une simplicité des formes et des volumes, une sobriété des matériaux, des modénatures et des teintes. Il sera privilégié une composition simple qui clarifie la lecture du bâtiment.

Le marquage des différentes strates du bâtiment (la base, le corps et le couronnement) devra être fait en cohérence et en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux et celles des constructions environnantes (surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier, ...).

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine :

- Dans les bâtiments à l'alignement : les murs aveugles sur des linéaires importants (plus de 50 % du linéaire total de la façade) sont interdits. Le linéaire doit être rythmé par des ouvertures, des failles et l'identification des points d'entrées (illustration)
- Dans les bâtiments en retrait : les murs aveugles sont interdits, sauf murets bahut surmontés d'une grille ajourée et traitement paysager. Le linéaire de clôture doit être rythmé et végétalisé en fonction de l'affectation du rez-de-chaussée.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si le projet architectural le justifie.

Le traitement des limites doit assurer une continuité et harmonie avec voisinage.

Les façades arrière et latérales seront traitées avec autant de soin que la façade principale, elles devront être en harmonie avec celles-ci.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

L'emploi de matériaux naturels (enduits chaux, plâtre), renouvelables, recyclés ou biosourcés est privilégié. L'isolation thermique par l'extérieur ne peut être autorisée que pour les façades ne présentant pas d'intérêt patrimonial, de modénatures ou d'éléments de décoration remarquables et dont la construction est postérieure à 1948.

En cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doit être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant ; lorsqu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment concerné, les éléments tels que volets et marquises devront alors être repositionnés sur la façade.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les enduits à gros relief, les faux joints ou autres effets d'enduits sont interdits. Les soubassements des constructions seront traités avec autant de soin que la partie supérieure ; les modénatures seront réalisées sans surcharge et de même teinte.

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. Pour les projets situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Meaux, la couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) devra être conforme au nuancier annexé au règlement de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres ne doivent pas être installés en saillie sur la façade, mais dissimulés.

La mise en place de dispositifs rapportés sur les garde-corps de type canisses, treillis, bâches... qui sont susceptibles d'altérer l'aspect extérieur du bâtiment est interdite. Dans les projets neufs, les garde-corps des balcons devront dans leur conception initiale assurer un niveau d'intimité suffisant.

Les descentes d'eaux pluviales devront être limitées en nombre et intégrées dans la composition architecturale de la façade. L'écoulement des eaux des balcons au moyen de gargouilles, pissettes ou barbacanes est interdite sur les façades principales ou donnant sur le domaine public. Dans ces cas, cette évacuation doit être assurée à l'intérieur du bâtiment.

### **Ouvertures :**

Les baies principales (à l'exception des portes de garage et des baies correspondant à des rez-de-chaussée commerciaux, de services ou de bâtiments publics) devront être de proportions plus hautes que larges.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements. Les coffrets extérieurs apparents sont interdits.

Les volets en bois persiennés doivent être conservés.



L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Les châssis de toit seront de proportions plus hautes que larges et réalisés en pose encastrée sans saillie.

L'inscription des lucarnes et châssis de toit doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.

### **Toitures :**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à édifier ou à modifier comporteront une toiture à pente composée d'un ou plusieurs éléments et ne comporteront aucun débord sur les pignons. Pour les vérandas, aucune pente minimale de toiture n'est applicable. Ces dispositions concernant les pentes pourront ne pas être appliquées dans le cadre d'un choix de vocabulaire architectural innovant (HQE, Bioclimatique), notamment les toitures terrasses végétalisées.

Les constructions à édifier ou à modifier comporteront une toiture à pente composée d'un ou plusieurs éléments et ne comporteront aucun débord sur les pignons. Ces dispositions concernant les pentes pourront ne pas être appliquées dans le cadre d'un choix de vocabulaire architectural innovant et bioclimatique, notamment en cas de toitures terrasses végétalisées, sous condition d'intégration harmonieuse dans le bâti environnant.

Les toitures seront couvertes en tuiles d'aspect "petit moule" (minimum 60/m<sup>2</sup>) ayant la couleur et l'aspect de la tuile vieillie ou le cas échéant en ardoises en fonction du type de bâti et du contexte architectural. Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes sauf le cas échéant en réhabilitation si cette disposition est d'origine.

Les couvertures d'aspect zinc, cuivre, plomb, les éléments verriers et d'autres types de tuiles sont également autorisées en fonction du contexte. L'utilisation de matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas.

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire positionnés en toiture devront être intégrés à la couverture et posés à fleur du matériau ; leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment ; les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

### **Clôtures :**

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- être traitées en harmonie avec la construction principale;
- s'intégrer au paysage environnant, participer à la qualité des espaces publics, en prenant en compte les typologies des clôtures et l'ambiance paysagère du quartier;
- en limite des secteurs naturels, dans leurs compositions, leurs dimensions et les matériaux employés, favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **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° 8-3 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 ou dans son environnement proche, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

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 tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

Les normes précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux projets de construction d'aires et parcs de stationnements ouverts au public dès lors qu'ils ne génèrent pas eux-mêmes de besoin en termes de stationnement, ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Il sera réalisé un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés. En cas de changement de destination, il convient d'appliquer cette même règle, lorsque la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

En cas de réhabilitation d'immeubles à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé dans le volume bâti existant, à l'exception des immeubles classés en Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

En cas de transformation d'un garage existant en pièce habitable d'une habitation, il conviendra de restituer le nombre de places de stationnement supprimées. En cas de transformation d'un garage existant en nouveaux logements, il conviendra de restituer une place de stationnement par logement créé ainsi que le nombre de places de stationnement supprimées.

En cas de travaux d'extension d'un logement existant, la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée.

Constructions à usage de logements sociaux : il pourra ne pas être exigé d'emplacements de stationnements dans le cadre d'opérations réalisées sur des îlots desservis par des axes de circulation supportant un réseau de transports en communs suffisant.

Constructions de résidences thématiques destinées à population cible (résidences étudiantes, résidences-foyer, résidences intergénérationnelle, résidences pour personnes âgées, ...) : le nombre de place de stationnement pourra être réduit à 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Stationnement des vélos : Chaque opération à vocation d'habitat devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

#### **b) Construction à destination hôtelière**

Il sera réalisé un emplacement de stationnement pour deux chambres.

18

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

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. En cas de changement de destination, il convient d'appliquer cette même règle, lorsque la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

Il ne sera pas exigé d'emplacements de stationnement supplémentaires en cas d'extension de la surface de plancher à l'intérieur du volume bâti.

Stationnement des vélos : Chaque opération à usage de bureaux devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

#### **d) Constructions à usage commercial :**

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement, dès lors que la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>. Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 200m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigible.

En cas de changement de destination, il convient d'appliquer cette même règle, lorsque la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

Il ne sera pas exigé d'emplacements de stationnement supplémentaires en cas d'extension de la surface commerciale à l'intérieur du volume bâti.

Rappel Article L.111-19 du Code de l'Urbanisme : l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de Commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux  $\frac{3}{4}$  de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

#### **e) Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt**

Les emplacements de stationnements nécessaires au fonctionnement de ces activités seront réalisés en dehors des voies et emprises publiques. Leur nombre sera apprécié en fonction de la destination des bâtiments et des différentes activités exercées à l'intérieur de ceux-ci.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### **f) Constructions destinées au fonctionnement d'un service public ou équipement d'intérêt collectif :**

Les obligations en matière de stationnement seront à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de l'offre en matière de transports collectifs, ainsi que des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être végétalisés sur un minimum de 40% de leur superficie et plantés d'au moins un arbre de haute tige / 200 m<sup>2</sup> de surface végétalisée. Le nombre d'arbres haute tige à planter sera calculé par tranche entamée.

La règle ci-dessus s'applique à tous les projets de construction et à tous les aménagements, à l'exception de ceux portant sur le domaine public.

Les autres 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 m<sup>2</sup> de surface de stationnement. Ces plantations seront organisées selon un projet paysagé adapté.

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.

Ces dispositions s'appliquent de manière cumulative.

### **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

NON REGLEMENTE

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

Cette zone est destinée à recevoir essentiellement des ensembles d'habitat collectif dense, ainsi que des commerces et activités de proximité.

Elle est divisée en 3 secteurs :

- ✓ UBa, caractérisé par un habitat collectif de moyenne hauteur,
- ✓ UBb, caractérisé par un habitat collectif de grande hauteur (bâtiments existants)
- ✓ UBc, caractérisé par la présence d'une friche industrielle devant muter vers une affectation d'habitat.

Une partie de la zone UBa comprend en application de l'article L.123-2 a et R.123-12 b deux périmètres de constructibilité limitée signifiée PCL1 et PCL2 au document graphique N° 6 et définis à l'article UB2 du présent règlement ; dans l'attente de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble de ces secteurs. Ces dispositions sont applicables pour une durée de 5 ans qui court à compter de l'approbation du présent PLU.

La zone UBa comprend en outre trois sous-ensembles exclusivement dédiés à des équipements collectifs :

- Le secteur d'Orgemont à l'Ouest, affecté au lycée Coubertin, ainsi qu'à des services hospitaliers et leurs annexes,
- Le secteur Saint Fiacre, au Nord, affecté au Centre Hospitalier de Meaux et des établissements d'enseignement,
- Le secteur des Sablons Bouillants, à l'Est du canal de l'Ourcq, affecté à des équipements administratifs et d'enseignement.

Une partie de la zone UBa est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine BASF, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 2013. Les dispositions particulières à ce secteur figurent dans le règlement du PPRT (Pièce 8-1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions constructives édictées pour chaque zone concernée.

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° 8-1 – 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,
- ✓ les terrains aménagés de camping et de caravanes ;
- ✓ le stationnement des caravanes isolées ;
- ✓ 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.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol interdits par le règlement du PPRT en fonction de la zone concernée.

### **ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions particulières :**

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.
- ✓ Les bâtiments et installations à usage de commerce, d'artisanat ou industriels, 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.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRT en fonction de la zone concernée.
- ✓ Dans les périmètres de constructibilité limitée délimités au document graphique N° 6 en application des articles L.123-2 (a) et R.123-12 (b) sous la dénomination PCL1 et PCL2, seules sont autorisées :
  - Les extensions des constructions et installations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
  - Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, dans la limite du seuil de 20% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
  - Les équipements d'intérêt collectif, sans considération de seuil de constructibilité.
- ✓ Dans les secteurs d'Orgemont, Saint Fiacre et Sablons Bouillants, les opérations d'ensemble de logements ne pourront être autorisées qu'en regard de la capacité d'accueil des équipements publics, notamment scolaires, et le cas échéant, dans le cadre d'un programme urbain partenarial (PUP) préalablement approuvé par la commune.
- ✓ Dans les secteurs délimités au document graphique :
  - lorsque le projet prévoit la réalisation de 2 à 4 logements, il devra prévoir au minimum un taux de 30 % de logements de type T3 ou plus.
  - lorsque le projet prévoit la réalisation de 5 logements, il devra prévoir au minimum un taux de 40% de logements de type T3 ou plus.
  - lorsque le projet la réalisation de 6 à 9 logements, il devra prévoir au minimum un taux de 50% de logements de type T3 ou plus.

- lorsque le projet prévoit la réalisation de 10 logements ou plus, il devra prévoir au minimum un taux de 65% de logements de type T3 ou plus.

Cette règle s'applique que les logements soient créés dans le cadre d'une construction neuve, d'une extension ou du réaménagement d'un bâtiment existant. Elle ne s'applique pas à la construction de logements sociaux ni à celle de résidences thématiques répondant à une population cible prioritaire (ex. résidence étudiante, résidence sénior, habitat inclusif, résidence intergénérationnelle...).

Le cas échéant, le nombre de logements issu des calculs ci-dessus est arrondi à l'unité supérieure.



## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **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 :

- ✓ 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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **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, ERDF) 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.

Rappel Articles 5 et 7 de la loi du 15/07/1980 et loi Grenelle II : lorsqu'il existe un réseau de chaleur (géothermie), le raccordement au réseau est obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

#### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NON REGLEMENTE

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

25

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.

Pour les constructions nouvelles à édifier à l'angle de deux voies, les règles d'alignement s'appliqueront de manière parallèle dans le prolongement de chaque voie. Dans le cas où l'angle des deux voies forme un angle coupé, les règles d'alignement pourront ne pas s'appliquer sur l'angle coupé exclusivement.

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

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.

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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**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, pour les façades ne comportant pas de baies assurant l'éclairage des locaux, à l'exception des jours de souffrance au sens du code civil.
- Soit en retrait des limites séparatives de propriété

En cas de retrait, les marges de reculement définies ci-dessous sont calculées par rapport à la projection axonométrique et perpendiculaire de la façade du bâtiment au regard de la limite séparative immédiatement opposée.

La marge de reculement sera au moins égale :

- ✓ à la hauteur de façade telle que définie à l'article UB 10, avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des locaux, à l'exception des jours de souffrance au sens du code civil.
- ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire ou dans le cas d'une véranda dont la baie est munie d'un verre opaque ou translucide et d'un châssis non ouvrant, si cette implantation est cohérente avec celle de la construction principale..

Les abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement.

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 Chenonceau, 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 assurant l'éclairage des locaux, à l'exception des jours de souffrance au sens du code civil.
- ✓ à une distance d'au moins 2,50 m dans le cas contraire ou dans le cas d'une véranda dont la baie est munie d'un verre opaque ou translucide et d'un châssis non ouvrant, si cette implantation est cohérente avec celle de la construction principale..

Les règles de prospect définies ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages destinés à la distribution d'électricité et dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**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 assurant l'éclairage des locaux. 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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ 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 60% de la superficie de la propriété.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (Plan n° 8-3), les possibilités maximales d'emprise au sol devront être appréciées en fonction des dispositions réglementaires de la zone concernée.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### Définition :

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' à la ligne de cassure entre le brisis et le terrasson.

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.

##### **En secteur UBa :**

Le nombre de niveaux habitables y compris combles aménagés ou aménageables ou attique est limité à 5 (R+4 ou R+3+c ou R+3+attique).

Le nombre de niveaux habitables pourra être porté à R+5 pour l'ensemble des constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC « MONTHABOR II »; pour les ilots de renouvellement urbain du quartier de Beauval ; ainsi que pour les constructions présentant une façade sur l'Avenue Foch.

##### **En secteur UBb :**

Le nombre de niveaux habitables y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 8 (R+7).

**En secteur UBc :**

Le nombre de niveaux habitables y compris combles aménagés ou aménageables ou attique est limité à 5 (R+4 ou R+3+combles ou attique).

**Dans tous les secteurs**

Des hauteurs moindres pourront être imposées en fonction des héberges des immeubles avoisinants ou pour des motifs d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveaux).

En cas de toiture à la Mansart, le dernier niveau habitable sera assimilé à un niveau complet et en aucun cas à un comble ou un attique.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3), 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).

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

28

Il est recommandé d'expliciter clairement dans la notice décrivant le terrain et présentant le projet les partis retenus et la démarche qui a mené aux choix en matière d'insertion urbaine, de morphologie, de composition et d'aspect extérieur du projet.

Le respect de l'identité de la ville et plus spécifiquement du quartier d'implantation devra être démontré.

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments, sans remettre en cause le gabarit fixé. Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la rue ou l'îlot.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, et aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes, il conviendra de rechercher la meilleure intégration possible au volume principal existant.

Les garages et les annexes doivent être construits en harmonie de couleurs, de matériaux et d'aspect avec la construction principale.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.

Les matériaux et teintes des menuiseries, serrureries, garde-corps et clôtures doivent contribuer à l'unité de style du projet.

## **Façades :**

L'architecture de Meaux se caractérise par une simplicité des formes et des volumes, une sobriété des matériaux, des modénatures et des teintes. Il sera privilégié une composition simple qui clarifie la lecture du bâtiment.

Le marquage des différentes strates du bâtiment (la base, le corps et le couronnement) devra être fait en cohérence et en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux et celles des constructions environnantes (surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier, ...).

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine :

- Dans les bâtiments à l'alignement : les murs aveugles sur des linéaires importants (plus de 50 % du linéaire total de la façade) sont interdits. Le linéaire doit être rythmé par des ouvertures, des failles et l'identification des points d'entrées (illustration)
- Dans les bâtiments en retrait : les murs aveugles sont interdits, sauf murets bahut surmontés d'une grille ajourée et traitement paysager. Le linéaire de clôture doit être rythmé et végétalisé en fonction de l'affectation du rez-de-chaussée.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si le projet architectural le justifie.

Le traitement des limites doit assurer une continuité et harmonie avec voisinage.

Les façades arrière et latérales seront traitées avec autant de soin que la façade principale, elles devront être en harmonie avec celles-ci.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

L'emploi de matériaux naturels (enduits chaux, plâtre), renouvelables, recyclés ou biosourcés est privilégié.

En cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doit être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant ; lorsqu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment concerné, les éléments tels que volets et marquises devront alors être repositionnés sur la façade.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les enduits à gros relief, les faux joints ou autres effets d'enduits sont interdits. Les soubassements des constructions seront traités avec autant de soin que la partie supérieure ; les modénatures seront réalisées sans surcharge et de même teinte.

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. Pour Les projets situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Meaux, la couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) devra être conforme au nuancier annexé au règlement de l'AVAP.

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres ne doivent pas être installés en saillie sur la façade, mais dissimulés.

La mise en place de dispositifs rapportés sur les garde-corps de type canisses, treillis, bâches... qui sont susceptibles d'altérer l'aspect extérieur du bâtiment est interdite. Dans les projets neufs, les garde-corps des balcons devront dans leur conception initiale assurer un niveau d'intimité suffisant.

Les descentes d'eaux pluviales devront être limitées en nombre et intégrées dans la composition architecturale de la façade. L'écoulement des eaux des balcons au moyen de gargouilles, pissettes ou

barbacanes est interdite sur les façades principales ou donnant sur le domaine public. Dans ces cas, cette évacuation doit être assurée à l'intérieur du bâtiment.

### **Ouvertures :**

Les châssis de toit seront de proportions plus hauts que larges et réalisés en pose encastrée sans saillie.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements. Les coffrets extérieurs apparents sont interdits.

Les volets en bois persiennés doivent être conservés.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.

### **Toitures :**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire positionnés en toiture devront être intégrés à la couverture et posés à fleur du matériau ; leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment ; les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

30

### **Clôtures :**

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- être traitées en harmonie avec la construction principale;
- s'intégrer au paysage environnant, participer à la qualité des espaces publics, en prenant en compte les typologies des clôtures et l'ambiance paysagère du quartier;
- en limite des secteurs naturels, dans leurs compositions, leurs dimensions et les matériaux employés, favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

La clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être de préférence réalisée à l'aide un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 0,6 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 2 m Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

Si le projet proposé répond à une recherche architecturale cohérente, cette règle pourra ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

### **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° 8-3, 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, ou dans son environnement proche, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

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 tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

31

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

Les normes précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux projets de construction d'aires et parcs de stationnements ouverts au public dès lors qu'ils ne génèrent pas eux-mêmes de besoin en termes de stationnement, ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Il sera réalisé un emplacement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés. En cas de changement de destination, il convient d'appliquer cette même règle, lorsque la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

En cas de réhabilitation d'immeubles, il sera exigé une place de stationnement par logement supplémentaire créé par rapport à l'existant.



En cas de transformation d'un garage existant en pièce habitable d'une habitation, il conviendra de restituer le nombre de places de stationnement supprimées. En cas de transformation d'un garage existant en nouveaux logements, il conviendra de restituer une place de stationnement par logement créé ainsi que le nombre de places de stationnement supprimées.

En cas de travaux d'extension d'un logement existant, la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée.

Constructions à usage de logements sociaux : il pourra ne pas être exigé d'emplacements de stationnements dans le cadre d'opérations réalisées sur des îlots desservis par des axes de circulation supportant un réseau de transports en communs suffisant.

Constructions de résidences thématiques destinées à population cible (résidences étudiantes, résidences-foyer, résidences intergénérationnelle, résidences pour personnes âgées, ...) : le nombre de place de stationnement pourra être réduit à 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Stationnement des vélos : Chaque opération à vocation d'habitat devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

#### **b) Construction à destination hôtelière**

Il sera réalisé un emplacement de stationnement pour deux chambres.

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

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. En cas de changement de destination, il convient d'appliquer cette même règle, lorsque la transformation de la construction crée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

Stationnement des vélos : Chaque opération à usage de bureaux devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

#### **d) Constructions à usage commercial :**

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement, dès lors que la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>. Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 200m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigible.

En cas de changement de destination, il convient d'appliquer cette même règle, lorsque la transformation de la construction crée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

Il ne sera pas exigé d'emplacements de stationnement supplémentaires en cas d'extension de la surface commerciale à l'intérieur du volume bâti.

Rappel Article L.111-19 du Code de l'Urbanisme : l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de Commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux  $\frac{3}{4}$  de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**e) Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt**

Les emplacements de stationnements nécessaires au fonctionnement de ces activités seront réalisés en dehors des voies et emprises publiques. Leur nombre sera apprécié en fonction de la destination des bâtiments et des différentes activités exercées à l'intérieur de ceux-ci.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**f) Constructions destinées au fonctionnement d'un service public ou équipement d'intérêt collectif :**

Les obligations en matière de stationnement seront à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de l'offre en matière de transports collectifs, ainsi que des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

Les espaces libres doivent être végétalisés sur un minimum de 40% de leur superficie et plantés d'au moins un arbre de haute tige / 200 m<sup>2</sup> de surface végétalisée. Le nombre d'arbres haute tige à planter sera calculé par tranche entamée.

La règle ci-dessus s'applique à tous les projets de construction et à tous les aménagements, à l'exception de ceux portant sur le domaine public.

Les autres 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 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysagé adapté.

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.

Ces dispositions s'appliquent de manière cumulative.

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

**ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

NON REGLEMENTE

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

Elle est divisée en trois sous-secteurs :

- ✓ UCa, présentant une certaine mixité avec un habitat en petits collectifs
- ✓ UCb, présentant un tissu pavillonnaire traditionnel
- ✓ UCc, regroupant les lotissements pavillonnaires récents

Une partie de la zone UCa comprend en application de l'article L.123-2 (a) un périmètre de constructibilité limitée signifiée PCL3 au document graphique N° 6 et défini à l'article UC2 du présent règlement ; dans l'attente de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble de ce secteur. Ces dispositions sont applicables pour une durée de 5 ans qui court à compter de l'approbation du présent PLU.

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° 8-1 – 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.

Une partie de la zone UCb est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine BASF, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 2013. Les dispositions particulières à ce secteur figurent dans le règlement du PPRT (Pièce 8-1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions constructives édictées pour chaque zone concernée.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

##### Dans tous les secteurs :

- ✓ les bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ les terrains aménagés de camping et de caravanes
- ✓ le stationnement des caravanes isolées
- ✓ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises,
- ✓ les modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol interdits par le règlement du PPRT en fonction de la zone concernée.

**Dans le secteur UCc :**

- ✓ Les constructions et équipements hôteliers, commerciaux, artisanaux, industriels, ainsi que les bureaux.
- ✓

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

**Sont admis sous conditions particulières :**

**Dans les secteurs UCa et UCb :**

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.
- ✓ Les constructions et équipements hôteliers, commerciaux, artisanaux, industriels, ainsi que les bureaux, à condition que leur fonctionnement soit compatible avec l'environnement pavillonnaire.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRI (article 2) en fonction de la zone concernée.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRT en fonction de la zone concernée
- ✓ Dans le périmètre de constructibilité limitée délimité au document graphique N° 6 en application des articles L.123-2 (a) et R.123-12 (b) sous la dénomination PCL3, seules sont autorisées :
  - Les extensions des constructions et installations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
  - Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, dans la limite du seuil de constructibilité de 20% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
  - Les équipements d'intérêt collectif, sans considération de seuil de constructibilité.

35

✓ Dans les secteurs délimités au document graphique :

- lorsque le projet prévoit la réalisation de 2 à 4 logements, il devra prévoir au minimum un taux de 30 % de logements de type T3 ou plus.

- lorsque le projet prévoit la réalisation de 5 logements, il devra prévoir au minimum un taux de 40% de logements de type T3 ou plus.

- lorsque le projet la réalisation de 6 à 9 logements, il devra prévoir au minimum un taux de 50% de logements de type T3 ou plus.

- lorsque le projet prévoit la réalisation de 10 logements ou plus, il devra prévoir au minimum un taux de 65% de logements de type T3 ou plus.

Cette règle s'applique que les logements soient créés dans le cadre d'une construction neuve, d'une extension ou du réaménagement d'un bâtiment existant. Elle ne s'applique pas à la construction de logements sociaux ni à celle de résidences thématiques répondant à une population cible prioritaire (ex. résidence étudiante, résidence sénior, habitat inclusif, résidence intergénérationnelle...).

Le cas échéant, le nombre de logements issu des calculs ci-dessus est arrondi à l'unité supérieure.

**Dans le secteur UCc :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec le caractère pavillonnaire du secteur.

## **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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **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, ERDF) 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.

Rappel Articles 5 et 7 de la loi du 15/07/1980 et loi Grenelle II : lorsqu'il existe un réseau de chaleur (géothermie), le raccordement au réseau est obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

#### ***ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

NON REGLEMENTE

37

#### ***ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

##### **Dans tous les secteurs :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des terrains issus de la division.

Pour les constructions nouvelles à édifier à l'angle de deux voies, les règles d'alignement s'appliqueront de manière parallèle dans le prolongement de chaque voie. Dans le cas où l'angle des deux voies forme un angle coupé, les règles d'alignement pourront ne pas s'appliquer sur l'angle coupé exclusivement.

##### **Dans les secteurs UCa et UCb :**

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 RD 603, 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 surface de plancher existante.

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.

Ces règles pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dans le secteur UCc :**

Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en observant une marge de recul comprise entre 4,00 m et 15,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies  
Ces règles pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas de constructions annexes à la construction principale et non habitables
- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions à édifier sur un terrain présentant un accès sur la route de Varredes (RD 405),
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<b>ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
--

#### **Dans tous les secteurs :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des terrains issus de la division

38

**1 - Dans une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publiques ou privées et formant une parallèle avec celles-ci, l'implantation des constructions pourra se faire :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, pour les façades ne disposent pas de baies assurant l'éclairage des locaux, à l'exception des jours de souffrance au sens du code civil.
- Soit en retrait de ces limites.

En cas de retrait, les marges de reculement définies conformément aux dispositions du « 2° » du présent article sont calculées par rapport à la projection axonométrique et perpendiculaire de la façade du bâtiment au regard de la limite séparative immédiatement opposée.

**2 - Au-delà de la bande de 20 mètres** telle que 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 :

- A la hauteur de façade telle que définie dans l'article UC10 du présent règlement, avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des locaux, à l'exception des jours de souffrance au sens du code civil.
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire ou dans le cas d'une véranda dont la baie est munie d'un verre opaque ou translucide et d'un châssis non ouvrant, si cette implantation est cohérente avec celle de la construction principale.

Toutefois, pourront s'implanter sur les limites séparatives de propriété au-delà de la bande des 20 mètres définie ci-dessus :

- Les constructions annexes, non contiguës à la construction principale, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,00 m
- Les aménagements, avec ou sans changement de destination, ou les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs, les abris de jardin d'une surface de plancher ou d'une emprise inférieure ou égale à 6,00 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement.

Les règles de prospect définies ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages destinés à la distribution d'électricité.

#### **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

##### **Dans tous les secteurs :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des terrain issus de la division

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 assurant l'éclairage des locaux. 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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 6 m<sup>2</sup> ainsi que les piscines non couvertes peuvent être implantés librement.
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **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° 8-3), les possibilités maximales d'emprise au sol devront être appréciées en fonction des dispositions réglementaires de la zone concernée.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,



- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Définition :

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' à la ligne de cassure entre le brisis et le terrasson.

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.

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

### **Dans le secteur UCa :**

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable ou attique est limité à 4 (R+2+comble ou attique)

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à 3 (R+1+comble ou attique).

### **Dans les secteurs UCb et UCc :**

Le nombre de niveaux habitables est limité à 3 (R+1+c).

Toutefois, pour les constructions de toute nature situées au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur d'une voie de desserte publique, le nombre de niveaux habitables est limité à R + combles.

### **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° 8-3), 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)

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

Il est recommandé d'expliciter clairement dans la notice décrivant le terrain et présentant le projet les partis retenus et la démarche qui a mené aux choix en matière d'insertion urbaine, de morphologie, de composition et d'aspect extérieur du projet.

Le respect de l'identité de la ville et plus spécifiquement du quartier d'implantation devra être démontré. Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des façades, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la rue ou l'îlot.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, et aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes, il conviendra de rechercher la meilleure intégration possible au volume principal existant.

Les garages et les annexes doivent être construits en harmonie de couleurs, de matériaux et d'aspect avec la construction principale.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.

Les matériaux et teintes des menuiseries, serrureries, garde-corps et clôtures doivent contribuer à l'unité de style du projet.

#### **Façades :**

L'architecture de Meaux se caractérise par une simplicité des formes et des volumes, une sobriété des matériaux, des modénatures et des teintes. Il sera privilégié une composition simple qui clarifie la lecture du bâtiment.

Le marquage des différentes strates du bâtiment (la base, le corps et le couronnement) devra être fait en cohérence et en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux et celles des constructions environnantes (surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier, ...).

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine :

- Dans les bâtiments à l'alignement : les murs aveugles sur des linéaires importants (plus de 50 % du linéaire total de la façade) sont interdits. Le linéaire doit être rythmé par des ouvertures, des failles et l'identification des points d'entrées (illustration)
- Dans les bâtiments en retrait : les murs aveugles sont interdits, sauf murets bahut surmontés d'une grille ajourée et traitement paysager. Le linéaire de clôture doit être rythmé et végétalisé en fonction de l'affectation du rez-de-chaussée.

Le traitement des limites doit assurer une continuité et harmonie avec voisinage.

Les façades arrière et latérales seront traitées avec autant de soin que la façade principale, elles devront être en harmonie avec celle-ci.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc) est interdit.

L'emploi de matériaux naturels (enduits chaux, plâtre), renouvelables, recyclés ou biosourcés est privilégié. L'isolation thermique par l'extérieur ne peut être autorisée que pour les façades ne présentant pas d'intérêt patrimonial, de modénatures ou d'éléments de décoration remarquables et dont la construction est postérieure à 1948.

En cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doit être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou

de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant ; lorsqu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment concerné, les éléments tels que volets et marquises devront alors être repositionnés sur la façade.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les enduits à gros relief, les faux joints ou autres effets d'enduits sont interdits. Les soubassements des constructions seront traités avec autant de soin que la partie supérieure ; les modénatures seront réalisées sans surcharge et de même teinte.

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. Pour les projets situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Meaux, la couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) devra être conforme au nuancier annexé au règlement de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres ne doivent pas être installés en saillie sur la façade, mais dissimulés.

La mise en place de dispositifs rapportés sur les garde-corps de type canisses, treillis, bâches... qui sont susceptibles d'altérer l'aspect extérieur du bâtiment est interdite. Dans les projets neufs, les garde-corps des balcons devront dans leur conception initiale assurer un niveau d'intimité suffisant.

Les descentes d'eaux pluviales devront être limitées en nombre et intégrées dans la composition architecturale de la façade. L'écoulement des eaux des balcons au moyen de gargouilles, pissettes ou barbacanes est interdite sur les façades principales ou donnant sur le domaine public. Dans ces cas, cette évacuation doit être assurée à l'intérieur du bâtiment.

### **Ouvertures :**

Les baies principales (à l'exception des portes de garage et des baies correspondant à des rez-de-chaussée commerciaux, de services ou de bâtiments publics) devront être de proportions plus hautes que larges.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements. Les coffrets extérieurs apparents sont interdits.

Les châssis de toit seront de proportions plus hautes que larges et réalisés en pose encastrée sans saillie.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.

### **Toitures :**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à édifier ou à modifier, comporteront une toiture à pente composée d'un ou plusieurs éléments et ne comporteront aucun débord sur les pignons. Pour les vérandas, aucune pente minimale de toiture n'est applicable. Ces dispositions concernant les pentes pourront ne pas être appliquées dans le cadre d'un choix de vocabulaire architectural innovant (HQE, Bioclimatique), notamment les toitures terrasses végétalisées.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. L'utilisation de verre ou matériaux composites autorisée uniquement pour les vérandas.

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire positionnés en toiture devront être intégrés à la couverture et posés à fleur du matériau ; leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment ; les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

### **Clôtures :**

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- être traitées en harmonie avec la construction principale;
- s'intégrer au paysage environnant, participer à la qualité des espaces publics, en prenant en compte les typologies des clôtures et l'ambiance paysagère du quartier;
- en limite des secteurs naturels, dans leurs compositions, leurs dimensions et les matériaux employés, favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

La clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être de préférence réalisée à l'aide un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 0,6 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 2 m. Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour prendre en compte le caractère des clôtures et du bâti existants ainsi que celles des abords ou pour permettre la restitution de clôtures ou de sections de clôtures anciennes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

43

### **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° 8-3 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, ou dans son environnement proche, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première

décimale est supérieure ou égale à 5. Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

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 tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

Les normes précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux projets de construction d'aires et parcs de stationnements ouverts au public dès lors qu'ils ne génèrent pas eux-mêmes de besoin en termes de stationnement, ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Il sera réalisé un emplacement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés. Il ne sera pas exigé plus de 2 places de stationnement par logement. En cas de changement de destination, il convient d'appliquer cette même règle, lorsque la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

En cas de réhabilitation d'immeubles, il sera exigé une place de stationnement par logement supplémentaire créé par rapport à l'existant.

En cas de transformation d'un garage existant en pièce habitable d'une habitation, il conviendra de restituer le nombre de places de stationnement supprimées. En cas de transformation d'un garage existant en nouveaux logements, il conviendra de restituer une place de stationnement par logement créé ainsi que le nombre de places de stationnement supprimées.

En cas de travaux d'extension d'un logement existant, la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée.

Constructions à usage de logements sociaux : il pourra ne pas être exigé d'emplacements de stationnements dans le cadre d'opérations réalisées sur des îlots desservis par des axes de circulation supportant un réseau de transports en communs suffisant.

Constructions de résidences thématiques destinées à population cible (résidences étudiantes, résidences-foyer, résidences intergénérationnelle, résidences pour personnes âgées, ...) : le nombre de place de stationnement pourra être réduit à 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Stationnement des vélos : Chaque opération à vocation d'habitat devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

**b) Construction à destination hôtelière**

Il sera réalisé un emplacement de stationnement pour deux chambres.

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

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. En cas de changement de destination, il convient d'appliquer cette même règle, lorsque la transformation de la construction crée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

Stationnement des vélos : Chaque opération à usage de bureaux devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

**d) Constructions à usage commercial :**

Pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, il sera créé :

- ✓ 5 places pour les établissements de moins 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ✓ 9 places pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 2000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>
- ✓ 11 places pour les établissements de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 200m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigible.

En cas de changement de destination, il convient d'appliquer cette même règle, lorsque la transformation de la construction crée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

45

Rappel Article L.111-19 du Code de l'Urbanisme : l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de Commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux  $\frac{3}{4}$  de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**e) Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt**

Les emplacements de stationnements nécessaires au fonctionnement de ces activités seront réalisés en dehors des voies et emprises publiques. Leur nombre sera apprécié en fonction de la destination des bâtiments et des différentes activités exercées à l'intérieur de ceux-ci.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**f) Constructions destinées au fonctionnement d'un service public ou équipement d'intérêt collectif :**

Les obligations en matière de stationnement seront à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de l'offre en matière de transports collectifs, ainsi que des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

## **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 espaces libres doivent être végétalisés sur un minimum de 40% de leur superficie et plantés d'au moins un arbre de haute tige / 200 m<sup>2</sup> de surface végétalisée. Le nombre d'arbres haute tige à planter sera calculé par tranche entamée.

La règle ci-dessus s'applique à tous les projets de construction et à tous les aménagements, à l'exception de ceux portant sur le domaine public.

Les autres 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 de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysagé adapté.

Ces dispositions s'appliquent de manière cumulative.

## **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

NON REGLEMENTE

## CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### 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, ainsi que le Club Nautique et la Plage.

En continuité avec la zone urbaine existante quai Jacques Prévert, ce secteur confirme la vocation portuaire existante, et d'autre part, permet 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 des projets d'aménagement. 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 UE 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° 8-1 – 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.

47

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UE 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 UE 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 UE.
- ✓ les commerces d'une surface de vente inférieure à 1000 m<sup>2</sup>;
- ✓ les bâtiments destinés aux 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 classés 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<sup>ème</sup> classe des établissements dangereux, insalubres ou incommodes ainsi que les dépôts d'hydrocarbures de 2<sup>ème</sup> 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

48

### ARTICLE UE 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

### ARTICLE UE 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 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.

- ✓ **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, ERDF) 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 enterré

Rappel Articles 5 et 7 de la loi du 15/07/1980 et loi Grenelle II : lorsqu'il existe un réseau de chaleur (géothermie), le raccordement au réseau est obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

#### **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NON REGLEMENTE

#### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant une marge de recul au moins égale à 4,00 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes

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

Toutefois, pour les constructions présentant un linéaire de façade sur l'alignement supérieur à 10 mètres, certaines parties de cette façade pourront observer une marge de recul comprise entre 0 et 4,00 mètres.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- Dans le cas de l'extension mesurée de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété – pour les façades ne comportant pas d'ouvertures assurant l'éclairage des locaux :
- Soit en retrait de ces limites

En cas de retrait, la marge de reculement ainsi définie sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade telle que définie à l'article UE 10, avec un minimum de 4,00 mètres.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- Dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

NON REGLEMENTE

50

#### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3), 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 UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3), 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 UE 11 – ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n°8-3) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

**ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement seront à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de l'offre en matière de transports collectifs, ainsi que des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

Rappel Article L.111-19 du Code de l'Urbanisme : l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de Commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux  $\frac{3}{4}$  de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**ARTICLE UE 13 – PLANTATIONS – ESPACES VERTS**

NON REGLEMENTE

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

**ARTICLE UE 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

NON REGLEMENTE

## CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UL est destinée à accueillir des espaces ouverts regroupant des activités de loisirs et de l'habitat. Elle est divisée en deux sous-secteurs :

- ULa sur l'emprise actuelle du stade Tauziet, offrant une mixité fonctionnelle entre habitat, commerces de proximité et équipements de sports et de loisirs ;
- ULb regroupant des espaces passifs dont le foncier est totalement maîtrisé, tels que le Parc Chenonceau, le site du Musée de la Grande Guerre, ainsi que l'emprise des deux cimetières communaux.

Une partie de la zone ULa comprend en application de l'article L.123-2 (a) et R.123-12 (b) un périmètre de constructibilité limitée signifiée PCL3 au document graphique 3-1 et défini à l'article UL2 du présent règlement ; dans l'attente de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble de ce secteur. Ces dispositions sont applicables pour une durée de 5 ans qui court à compter de l'approbation du présent PLU.

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° 8-1 – 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.

Une partie de la zone ULb est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine BASF, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 2013. Les dispositions particulières à ce secteur figurent dans le règlement du PPRT (Pièce 8-1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions 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 :

##### **Dans le secteur ULa :**

- ✓ les bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ les constructions et aménagements à usage industriel et d'entrepôts,
- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises
- ✓ les terrains aménagés de camping et de caravanes ;

- ✓ le stationnement des caravanes isolées ;
- ✓ 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.

**Dans le secteur ULb :**

- ✓ les constructions à usage d'activités commerciales, industrielles, artisanale ou d'entrepôts,
- ✓ les constructions et aménagements à usage de bureaux ou de services
- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises
- ✓ les constructions et aménagements à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visés à l'article UL2
- ✓ l'ouverture des terrains de camping et caravaning, 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.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol interdits par le règlement du PPRT 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 :

**Dans le secteur ULa :**

- ✓ Les constructions et aménagements à usage de commerce et d'artisanat à condition que leur exploitation ne porte pas atteinte à l'environnement d'habitat.
- ✓ Dans le périmètre de constructibilité limitée délimité au document graphique N° 6 en application des articles L.123-2 (a) et R.123-12 (b) sous la dénomination PCL3, seules sont autorisées :
  - Les extensions des constructions et installations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
  - Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, dans la limite du seuil de constructibilité de 20% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
  - Les équipements d'intérêt collectif, sans considération de seuil de constructibilité.

**Dans le secteur ULb :**

- ✓ 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.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRT en fonction de la zone concernée

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE**

**Dans tous les secteurs :**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude privée).

Les caractéristiques des voies de desserte et des accès doivent correspondre à la destination et à l'importance des immeubles à desservir (nombre de logements, importance de la fréquentation, etc...) et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

54

### **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, ERDF) 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.

Rappel Articles 5 et 7 de la loi du 15/07/1980 et loi Grenelle II : lorsqu'il existe un réseau de chaleur (géothermie), le raccordement au réseau est obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

#### **ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NON REGLEMENTE

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

##### **Dans le secteur ULa :**

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.

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

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 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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Dans le secteur ULb :**

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**

**Dans le secteur ULa :**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété – pour les façades ne comportant pas d'ouvertures assurant l'éclairage des locaux :
- 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 telle que définie à l'article UL 10 avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des locaux.
- ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle.

**Dans le secteur ULb :**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives – pour les façades ne comportant pas d'ouvertures assurant l'éclairage des locaux :
- soit en observant une marge de reculement égale à :
  - ✓ 3,50 m en cas de mur aveugle
  - ✓ 8,00 m en cas de baies assurant l'éclairage de locaux

56

Les règles de prospect définies ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages destinés à la distribution d'électricité.

**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° 8-3), 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**

**Définition :**

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' à la ligne de cassure entre le brisis et le terrasson.

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.

#### **Dans le secteur ULa :**

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 du Président Roosevelt, le nombre de niveaux habitables pourra être porté à R+4+combles ou attique.

#### **Dans le secteur ULb :**

Il n'est pas fixé de règles.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3), 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 UL 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, et aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes, il conviendra de rechercher la meilleure intégration possible au volume principal existant.

Les garages et les annexes doivent être construits en harmonie de couleurs, de matériaux et d'aspect avec la construction principale.

#### **Façades :**

Les façades arrière et latérales seront traitées avec autant de soin que la façade principale, elles devront être en harmonie avec celles-ci.

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 enduits à gros relief, les faux joints ou autres effets d'enduits sont interdits. Les soubassements des constructions seront traités avec autant de soin que la partie supérieure ; les modénatures seront réalisées sans surcharge et de même teinte.

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.

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres ne doivent pas être installés en saillie sur la façade sur rue, mais dissimulés.

### **Ouvertures :**

Les châssis de toit seront de proportions plus hauts que larges et réalisés en pose encastrée sans saillie.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

### **Toitures :**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire positionnés en toiture devront être intégrés à la couverture et posés à fleur du matériau ; leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment ; les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

### **Clôtures :**

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n°8-3) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

### **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° 8-3, 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 UL 12 - STATIONNEMENT**

### **Dans tous les secteurs :**

Les obligations en matière de stationnement seront à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de l'offre en matière de transports collectifs, ainsi que des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

Rappel Article L.111-19 du Code de l'Urbanisme : l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de Commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux  $\frac{3}{4}$  de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**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**

NON REGLEMENTE

## CHAPITRE VI- 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

60

#### *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 caravaning, 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**

- ✓ **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 (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, ERDF) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Rappel Articles 5 et 7 de la loi du 15/07/1980 et loi Grenelle II : lorsqu'il existe un réseau de chaleur (géothermie), le raccordement au réseau est obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

### **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 VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX regroupe les secteurs destinés à recevoir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial, ainsi que des entrepôts.

Elle se divise en trois sous-secteurs :

1. le secteur UXa présentant un caractère plutôt commercial,
2. le secteur UXb présentant un caractère plutôt industriel et artisanal.
3. le secteur UXc composé exclusivement de l'emprise de l'usine BASF, 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° 8-1 – 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.

Une partie des zones UXb et UXc est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine BASF, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 2013. Les dispositions particulières à ce secteur figurent dans le règlement du PPRT (Pièce 8-1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions constructives édictées pour chaque zone concernée.

63

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UX 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS**

**Sont interdits :**

**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 modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol interdits par le règlement du PPRT en fonction de la zone concernée.

#### **Dans le secteur UXc :**

- ✓ Les établissements recevant du public à l'intérieur de la zone de protection de 480 m instituée autour de l'usine BASF (dispositions qualifiées Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral du 12/10/1988)
- ✓ Les modes d'utilisation du sol interdits par le règlement du PPRT en fonction de la zone concernée.

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

#### **Sont admis sous conditions particulières :**

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

64

##### **Dans le secteur UXa :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.

## **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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher hors œuvre brute créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

65

##### **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 résiduelles 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.

- ✓ **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, ERDF) 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.

Rappel Articles 5 et 7 de la loi du 15/07/1980 et loi Grenelle II : lorsqu'il existe un réseau de chaleur (géothermie), le raccordement au réseau est obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

#### **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.

Au long de la RD 603 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 de plancher existante.

**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 ou pour les constructions directement en lien avec la fonction de l'espace public, tels que les parcs de stationnement publics ou privés en infrastructure ou en superstructure.

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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **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, les marges de reculement définies conformément aux dispositions ci-dessous du présent article sont calculées par rapport à la projection axonométrique et perpendiculaire de la façade du bâtiment au regard de la limite séparative immédiatement opposée.

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.  
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 mètres de largeur.

67

### **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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,

- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Dans le cas de bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

#### **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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (Plan n° 8-3), les possibilités maximales d'emprise au sol devront être appréciées en fonction des dispositions réglementaires de la zone concernée.

#### **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### Définition :

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.

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.

Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur plafond de 16 mètres.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3), 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)

Les règles du présent article (à l'exception de celles relevant du PPRI) pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- ✓ Dans le cas d'installations industrielles qui requièrent ponctuellement un dépassement de la hauteur plafond de 16 mètres, telles que silos, cheminées ou superstructures techniques installées sur la toiture du bâtiment.
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 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. Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

## 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 ou dans son environnement proche, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

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 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 : 2,50 mètres
- dégagement : 5,50 mètres

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

Les normes précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux projets de construction d'aires et parcs de stationnements ouverts au public dès lors qu'ils ne génèrent pas eux-mêmes de besoin en termes de stationnement, ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **a) Construction à destination hôtelière**

Il sera réalisé un emplacement de stationnement pour deux chambres.

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

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. En cas de changement de destination, il convient d'appliquer cette même règle, lorsque la transformation de la construction crée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

Stationnement des vélos : Chaque opération à usage de bureaux devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

### **c) Constructions à usage commercial :**

Pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, il sera créé :

- ✓ 5 places pour les établissements de moins 2000 m<sup>2</sup> de plancher
- ✓ 9 places pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 2000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>
- ✓ 11 places pour les établissements de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 200m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigible.

En cas de changement de destination, il convient d'appliquer cette même règle, lorsque la transformation de la construction crée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

Rappel Article L.111-19 du Code de l'Urbanisme : l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de Commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux  $\frac{3}{4}$  de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

### **d) Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt**

Les emplacements de stationnements nécessaires au fonctionnement de ces activités seront réalisés en dehors des voies et emprises publiques. Leur nombre sera apprécié en fonction de la destination des bâtiments et des différentes activités exercées à l'intérieur de ceux-ci.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**d) Constructions destinées au fonctionnement d'un service public ou équipement d'intérêt collectif :**

Les obligations en matière de stationnement seront à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de l'offre en matière de transports collectifs, ainsi que des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

**ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être végétalisés sur un minimum de 40% de leur superficie et plantés d'au moins un arbre de haute tige / 200 m<sup>2</sup> de surface végétalisée. Le nombre d'arbres haute tige à planter sera calculé par tranche entamée.

La règle ci-dessus s'applique à tous les projets d'aménagement et de construction, à l'exception de ceux portant sur le domaine public.

Les autres 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 de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysagé adapté.

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 m<sup>2</sup>, hormis les emplacements des constructions ou installations qui peuvent être autorisées dans ladite marge.

Ces dispositions s'appliquent de manière cumulative.

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

**ARTICLE UX 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

NON REGLEMENTE



## CHAPITRE VIII - 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 UZ 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° 8-1 – 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.

Une partie de la zone UZa est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine BASF, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 2013. Les dispositions particulières à ce secteur figurent dans le règlement du PPRT (Pièce 8-1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions constructives édictées pour chaque zone concernée.

72

### 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.
- ✓ les modes d'utilisation du sol interdits par le règlement du PPRT 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.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRT 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° 8-3), 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 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3° 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 UZ11 à 12**

NON REGLEMENTE

### **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.

## **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

NON REGLEMENTE

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB
CHAPITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUD
CHAPITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



# CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

---

## CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AUB constitue une réserve d'extension d'urbanisation future située en limite du canal de l'Ourcq, bordée au Nord et à l'Ouest par la zone naturelle de la Prairie des Cordeliers. Ce secteur sera bordé par la future route d'accès à l'Hôpital.

L'aménagement de cette zone sera conduit sous forme d'une opération d'ensemble prenant en compte la réalisation des équipements publics nécessaires à l'urbanisation de l'ensemble de la zone AUB.

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° 8-1 – 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.

Des dossiers au titre de la loi sur l'eau de 1992 avec études hydrauliques seront réalisés préalablement à 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.

76

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUB 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits dans tous les secteurs :

- ✓ les terrains aménagés de camping et de caravanes,
- ✓ le stationnement des caravanes isolées,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

Sont admis sous conditions particulières :

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.
- ✓ Les bâtiments et installations à usage de commerce, d'artisanat ou industriels, à condition que les nuisances émises soient compatibles avec l'environnement d'habitat.

## **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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **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, ERDF) 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.

Rappel Articles 5 et 7 de la loi du 15/07/1980 et loi Grenelle II : lorsqu'il existe un réseau de chaleur (géothermie), le raccordement au réseau est obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

#### ***ARTICLE AUB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

NON REGLEMENTE

#### ***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.

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

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 égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 m.

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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**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, les marges de reculement définies conformément aux dispositions ci-dessous du présent article sont calculées par rapport à la projection axonométrique et perpendiculaire de la façade du bâtiment au regard de la limite séparative immédiatement opposée.

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 assurant l'éclairage des locaux.
- ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle.

79

**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 8 m si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des locaux. 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.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble approuvé.



#### ARTICLE AUB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE AUB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition :

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' à la ligne de cassure entre le brisis et le terrasson.

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.

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.

Des hauteurs moindres pourront être imposées en fonction des héberges des immeubles avoisinants ou pour des motifs d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveaux).

En cas de toiture à la Mansart, le dernier niveau habitable sera assimilé à un niveau complet et en aucun cas à un comble ou un attique.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- ✓ Dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, et aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes, il conviendra de rechercher la meilleure intégration possible au volume principal existant.

Les garages et les annexes doivent être construits en harmonie de couleurs, de matériaux et d'aspect avec la construction principale.

### **Façades :**

Les façades arrière et latérales seront traitées avec autant de soin que la façade principale, elles devront être en harmonie avec celles-ci.

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 enduits à gros relief, les faux joints ou autres effets d'enduits sont interdits. Les soubassements des constructions seront traités avec autant de soin que la partie supérieure ; les modénatures seront réalisées sans surcharge et de même teinte.

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.

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres ne doivent pas être installés en saillie sur la façade sur rue, mais dissimulés.

### **Ouvertures :**

Les chassis de toit seront de proportions plus hauts que larges et réalisés en pose encastrée sans saillie.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

### **Toitures :**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire positionnés en toiture devront être intégrés à la couverture et posés à fleur du matériau ; leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment ; les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

### **Clôtures :**

Dans tous les secteurs, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,00 m.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

### **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° 8-3, 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 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, ou dans son environnement proche, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

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 tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

Les normes précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux projets de construction d'aires et parcs de stationnements ouverts au public dès lors qu'ils ne génèrent pas eux-mêmes de besoin en termes de stationnement, ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Il sera réalisé un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.

En cas de réhabilitation d'immeubles, il sera exigé une place de stationnement par logement supplémentaire créé par rapport à l'existant.

Constructions à usage de logements sociaux : il pourra ne pas être exigé d'emplacements de stationnements dans le cadre d'opérations réalisées sur des îlots desservis par des axes de circulation supportant un réseau de transports en communs suffisant.

Stationnement des vélos : Chaque opération à vocation d'habitat devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en

rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

**b) Construction à destination hôtelière**

Il sera réalisé un emplacement de stationnement pour deux chambres.

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

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Stationnement des vélos : Chaque opération à usage de bureaux devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

**d) Constructions à usage commercial :**

Pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, il sera créé :

- ✓ 5 places pour les établissements de moins 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ✓ 9 places pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 2000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>
- ✓ 11 places pour les établissements de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 200m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigible.

Rappel Article L.111-19 du Code de l'Urbanisme : l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du I de l'article L.752-1 du Code de Commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux  $\frac{3}{4}$  de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**e) Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt**

Les emplacements de stationnements nécessaires au fonctionnement de ces activités seront réalisés en dehors des voies et emprises publiques. Leur nombre sera apprécié en fonction de la destination des bâtiments et des différentes activités exercées à l'intérieur de ceux-ci.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**f) Constructions destinées au fonctionnement d'un service public ou équipement d'intérêt collectif :**

Les obligations en matière de stationnement seront à déterminer en fonction de la capacité d'accueil et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

### **ARTICLE AUB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être végétalisés sur un minimum de 40% de leur superficie et plantés d'au moins un arbre de haute tige / 200 m<sup>2</sup> de surface végétalisée. Le nombre d'arbres haute tige à planter sera calculé par tranche entamée.

La règle ci-dessus s'applique à tous les projets d'aménagement et de construction, à l'exception de ceux portant sur le domaine public.

Les autres 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 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysagé adapté.

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.

Ces dispositions s'appliquent de manière cumulative.

## **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUB 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

NON REGLEMENTE

## CHAPITRE II - 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° 8-1 – 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.

Une partie de la zone AUD est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine BASF, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 2013. Les dispositions particulières à ce secteur figurent dans le règlement du PPRT (Pièce 8-1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions 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.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol interdits par le règlement du PPRT 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.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRT en fonction de la zone concernée

86

## **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

**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, ERDF) 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.

Rappel Articles 5 et 7 de la loi du 15/07/1980 et loi Grenelle II : lorsqu'il existe un réseau de chaleur (géothermie), le raccordement au réseau est obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

#### **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 assurant l'éclairage des locaux.
- ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle.

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.

88

**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 assurant l'éclairage des locaux. 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 2,50 m lorsque la façade est aveugle.

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**

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3), 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 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.

##### **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 2,50 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° 8-3) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

##### **Dispositions diverses :**

Les citernes à combustibles ainsi que les dépôts de matériaux devront être implantés de telle 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, ou dans son environnement proche, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

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 tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les

places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

Les normes précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux projets de construction d'aires et parcs de stationnements ouverts au public dès lors qu'ils ne génèrent pas eux-mêmes de besoin en termes de stationnement, ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **a) Construction à destination hôtelière**

Il sera réalisé un emplacement de stationnement pour deux chambres.

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

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Stationnement des vélos : Chaque opération à usage de bureaux devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

### **c) Constructions à usage commercial :**

Pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, il sera créé :

- ✓ 5 places pour les établissements de moins 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ✓ 9 places pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 2000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>
- ✓ 11 places pour les établissements de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 200m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigible.

Rappel Article L.111-19 du Code de l'Urbanisme : l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de Commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux  $\frac{3}{4}$  de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol

des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**d) Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt**

Les emplacements de stationnements nécessaires au fonctionnement de ces activités seront réalisés en dehors des voies et emprises publiques. Leur nombre sera apprécié en fonction de la destination des bâtiments et des différentes activités exercées à l'intérieur de ceux-ci.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**e) Constructions destinées au fonctionnement d'un service public ou équipement d'intérêt collectif :**

Les obligations en matière de stationnement seront à déterminer en fonction de la capacité d'accueil et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

**ARTICLE AUD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être végétalisés sur un minimum de 40% de leur superficie et plantés d'au moins un arbre de haute tige / 200 m<sup>2</sup> de surface végétalisée. Le nombre d'arbres haute tige à planter sera calculé par tranche entamée.

La règle ci-dessus s'applique à tous les projets d'aménagement et de construction, à l'exception de ceux portant sur le domaine public.

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

91

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 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.

Ces dispositions s'appliquent de manière cumulative.

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

**ARTICLE AUD 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

NON REGLEMENTE

## CHAPITRE III - 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 de Cohérence Territorial..

Une partie de la zone AUX 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° 8-1 – 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 :**

- ✓ Les bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article AUX2,
- ✓ 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 modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

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

##### **Sont admis sous conditions particulières :**

- ✓ 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 installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.
- ✓ 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 :

- 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

93

#### **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 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**

- ✓ **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.
- ✓ **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, ERDF) 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.

Rappel Articles 5 et 7 de la loi du 15/07/1980 et loi Grenelle II : lorsqu'il existe un réseau de chaleur (géothermie), le raccordement au réseau est obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

### ***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 :

- ✓ 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° 8-3, 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**

NON REGLEMENTE

#### **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.

##### **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 2,50 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° 8-3) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

### **Dispositions diverses :**

Les citernes à combustibles ainsi que les dépôts de matériaux devront être implantés de telle manière à ne pas être visibles 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**

### **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 ou dans son environnement proche, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

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 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 : 2,50 mètres
- dégagement : 5,50 mètres

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

Les normes précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux projets de construction d'aires et parcs de stationnements ouverts au public dès lors qu'ils ne génèrent pas eux-mêmes de besoin en termes de stationnement, ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **a) Construction à destination hôtelière**

Il sera réalisé un emplacement de stationnement pour deux chambres.

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

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Stationnement des vélos : Chaque opération à usage de bureaux devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

### **c) Constructions à usage commercial :**

Pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, il sera créé :

- ✓ 5 places pour les établissements de moins 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- ✓ 9 places pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 2000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>
- ✓ 11 places pour les établissements de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 200m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigible.

97

Rappel Article L.111-19 du Code de l'Urbanisme : l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du I de l'article L.752-1 du Code de Commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux  $\frac{3}{4}$  de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

### **d) Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt**

Les emplacements de stationnements nécessaires au fonctionnement de ces activités seront réalisés en dehors des voies et emprises publiques. Leur nombre sera apprécié en fonction de la destination des bâtiments et des différentes activités exercées à l'intérieur de ceux-ci.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### **e) Constructions destinées au fonctionnement d'un service public ou équipement d'intérêt collectif :**

Les obligations en matière de stationnement seront à déterminer en fonction de la capacité d'accueil et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

### **ARTICLE AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans tous les secteurs

Les espaces libres doivent être végétalisés sur un minimum de 40% de leur superficie et plantés d'au moins un arbre de haute tige / 200 m<sup>2</sup> de surface végétalisée. Le nombre d'arbres haute tige à planter sera calculé par tranche entamée.

La règle ci-dessus s'applique à tous les projets d'aménagement et de construction, à l'exception de ceux portant sur le domaine public.

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

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 m<sup>2</sup>, hormis les emplacements des constructions ou installations qui peuvent être autorisées dans ladite marge.

Ces dispositions s'appliquent de manière cumulative.

## **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUX 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

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 des espaces situés en 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" qui regroupe le Parc du Pâtis et les jardins familiaux ; la partie inondable de la Prairie des Cordeliers ; les terrains situés au Nord et au Sud du Musée de la Grande Guerre, ainsi que l'ancienne base de loisirs en limite de commune avec la ville de Poincy. Dans ces différents secteurs, des équipements légers à vocation de loisirs et de détente pourront être réalisés.

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° 8-1 – 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.

Une partie de la zone N est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine BASF, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 2013. Les dispositions particulières à ce secteur figurent dans le règlement du PPRT (Pièce 8-1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions constructives édictées pour chaque zone concernée.

99

### 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.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol interdits par le règlement du PPRT en fonction de la zone concernée.

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

Sont admis :

### **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.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRT en fonction de la zone concernée

### **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.
- ✓ l'aménagement et l'exploitation de terrains de camping et de caravaning
- ✓ la construction d'abris de jardin d'une surface de plancher maximum de .10 m<sup>2</sup> 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.

100

## **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.

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 assurant l'éclairage des locaux.
- ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle.

#### **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° 8-3), 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° 8-3), 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° 8-3) 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 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

### ***Arbre d'alignement***

Il s'agit des espèces d'arbres plantées de manière linéaire et régulière le long des voies de circulation.

### ***Arbre haute tige***

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.

### ***Accès particulier***

Pour les terrains ne disposant pas directement d'une façade sur rue, 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.

### ***Baie***

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux. Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement : les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ; les pavés de verre et les châssis fixes et à vitrage non transparent.

### ***Combles aménagés ou aménageables***

Les combles aménagés ou aménageables désignent l'espace situé sous une toiture à pentes dont une partie significative doit présenter une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.

### ***Emprise au sol***

L'emprise au sol d'une construction est constituée par la projection verticale du volume de cette construction, tous débords et surplombs inclus si ceux-ci sont soutenus par des poteaux.



## **Espaces libres**

L'espace libre d'une unité foncière, construite ou équipée, est constitué par les zones de cette unité indemnes de toute emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement, ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

## **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.

## **Façade aveugle**

Est une façade ne comportant aucune baie au sens du présent règlement.

## **Habitat collectif**

Bâtiment abritant plusieurs logements desservis par des parties communes.

## **Habitat individuel**

Bâtiment abritant au plus 2 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' à la ligne de cassure entre le brisis et le terrasson.

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.

## **Jour de souffrance**

Un jour de souffrance est une ouverture qui laisse uniquement passer la lumière, sans permettre le regard sur fonds voisin (position en hauteur, verre dormant, verre translucide...).

### ***Limites séparatives de propriété***

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

### ***Place commandée***

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

### ***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.

### ***Servitude de cour commune***

Est une servitude de droit civil constitutive pour le propriétaire du fonds servant d'une interdiction de construire sur une certaine distance à compter de la limite séparative (non aedificandi) ou d'interdiction de construire au-delà d'une certaine hauteur (non altius tollendi).

### ***Surface de plancher***

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'Habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### ***Surfaces végétalisées***

Il s'agit de l'espace libre supportant des plantations et/ou engazonné et le cas échéant susceptible d'accueillir des arbres de haute tige conformément au présent règlement.

### ***Terrain naturel***

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

### ***Unité foncière***

Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### ***Vue***

Une vue est définie comme une ouverture permettant de regarder sans effort particulier, de manière constante et normale, sur le fonds voisin.

### ***Voies privées***

Voie de circulation desservant à partir d'une voie publique une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.  
Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.