

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Une partie de la zone UA est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Marne, les dispositions particulières à ces secteurs figurent dans le règlement du PPRI (Pièce n°5 D1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions urbanistiques et constructives édictées pour chaque zone concernée.

ARTICLE AUX 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS
--

Sont interdits :

1- Dans tous les secteurs :

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

Pièce N°4 REGLEMENT

P.L.U. de MEAUX – Approuvé le 8/04/2004 – Révisé le 21/03/2008 – Mis à jour le 8/04/2008

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

2- Dans le secteur AUXb :

- ✓ Toutes constructions et installations n'ayant pas pour objet l'exploitation d'une activité industrielle portuaire.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective ainsi que les établissements recevant du public à l'intérieur de la zone de protection de 480 m instituée autour de l'usine COGNIS (dispositions qualifiées Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral du 12/10/1988)

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

Sont admis sous conditions particulières :

1- Dans tous les secteurs :

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

2- Dans le secteur AUXa :

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

3- Dans le AUXb :

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

Section II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

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

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

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

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

A l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

ARTICLE AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs :

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

- a) **Eaux usées** : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

- b) Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3 – Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

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

Dans tous les secteurs :

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

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

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

Dans tous les secteurs :

Les constructions pourront s'implanter :

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

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

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

Pièce N°4 REGLEMENT

P.L.U. de MEAUX – Approuvé le 8/04/2004 – Révisé le 21/03/2008 – Mis à jour le 8/04/2008

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

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

Dans tous les secteurs :

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

ARTICLE AUX 9 – EMPRISE AU SOL

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

Dans les secteurs concernés par le PPRI (Plan n° 5D4), les possibilités maximales d'emprise au sol devront être appréciées en fonction des dispositions réglementaires de la zone concernée.

ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

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

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

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n°5 D4), la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions admises devra respecter la réglementation de chaque zone du PPRI (article 4-1 du règlement de PPRI)

ARTICLE AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Dans tous les secteurs :

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

d) Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

e) Clôtures

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

Elles seront constituées de grilles ou de grillages sur un éventuel mur bahut dont la hauteur ne dépassera pas 0,60 m.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 5 D4) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

f) Dispositions diverses

Les citernes à combustibles ainsi que les dépôts de matériaux devront être implantés de telles manière à ne pas être visible de la voie publique.

En outre, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être à double paroi acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE AUX 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs :

1 - Principes :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitat individuel

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

Constructions à usage de bureaux privés ou publics

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

Etablissements industriels et entrepôts

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.

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

Etablissements commerciaux

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

1° Pour les établissements commerciaux d'alimentation :

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

2° Pour les autres grandes surfaces :

- ✓ 5 places

Hôtels, restaurants

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

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

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ Pour les équipements collectifs

ARTICLE AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

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

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

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

NON REGLEMENTE.