

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

**MODIFICATION  
DU  
P.L.U.  
Nanteuil-lès-Meaux**

APPROBATION

**3.2a**

**Règlement actuel de la zone UB**



**Yves DURIS – MAUGER**  
**Christophe LUQUET**  
9 D, Rue Léon Leroyer  
– 77334 MEAUX CEDEX –  
E-MAIL : meaux@ydm.geometre-expert.fr  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
– 77410 CLAYE SOUILLY –

N° de dossier : 11 077-02



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux formes contemporaines des extensions de la commune.

Elle se caractérise par :

- une densité du bâti moins importante que dans les zones UA,
- des implantations en retrait des voies,
- un tissu plus aéré,
- des cœurs d'îlot ouverts et peu denses,
- des formes pavillonnaires parfois organisées autour de voies de desserte en cœur d'îlot.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.

**Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.**

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### **En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :**

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les entrepôts.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- les salles de spectacle et les salles de bals qui ne présentent pas d'intérêt général ;
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements ;
- Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone UB.

#### **Dans les secteurs repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques :**

- Interdiction de dépôts, de stockage de matériaux et de tout objet non naturel comme du bois ou des feuillages non vivants,
- Les constructions principales à usage de logement, les annexes, les garages et les abris de jardin.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les opérations donnant lieu à la création de plus de 20 logements, la part de ces logements financés avec un prêt aidé de l'Etat soit au moins égale à 35% ;

- Les ouvrages de transport d'énergie et d'ondes de communication et de télécommunication pourront être réalisés en souterrain dans la mesure du respect des normes techniques en vigueur pour la réalisation de tels ouvrages ;
- Les aires de stationnement devront être ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone UB ;
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UB 5 à UB14 ;
- Les constructions à vocation commerciales ou de services ainsi que leurs extensions ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

### ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.5 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m. Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique.

### ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain d'assiette du projet, devront être également séparatifs.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

##### Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, une gestion à la parcelle pourra être mise en place. Lorsque la nature du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, des systèmes de rétention des eaux pluviales avec surverse du trop-plein dans le réseau pourront être mis en place sur la parcelle. Les aménagements de maîtrise et de traitement des eaux pluviales pourront se référer aux dispositions des annexes du PLU portant sur l'assainissement. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

#### **3. Réseaux divers**

##### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

##### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement de la voirie.

Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport à l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'alignement le long de la RD 2228.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sur la même parcelle ou sur les parcelles limitrophes.

## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
  - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;
  - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les piscines et les bassins contenant de l'eau enterrés ou non devront être à plus de 3 m de toutes les limites séparatives.

## ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes les constructions devront être implantées à au moins 8 m les unes des autres sur une même unité foncière.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les annexes d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumises à cette règle.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble constitué par les constructions et les bâtiments admis (construction principale, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardin) ne devra pas excéder 40 % de la surface de la propriété concernée.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;

- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage.

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 9,00 m.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Nanteuil-lès-Meaux et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.**

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

### **PANS DE TOITURES :**

Les toitures des corps de bâtiments principaux doivent comprendre deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison est comprise entre 35 et 45°.

Toutefois elles peuvent comprendre des petites parties en toiture terrasse, non visibles depuis la voie de desserte ou composées de 1, 3 ou 4 pans.

Toutefois sont autorisées :

- Les autres formes de toiture en cas d'extension dans le prolongement de la toiture d'une construction existante,
- Les autres formes de toiture en cas d'extension inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 25°, dans le cas de véranda,

### **COUVERTURE DE TOITURES :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite plates, les verrières sont admises à condition que leur surface n'excède pas 30 % du pan de toiture qui les accueille.

Toutefois,

- Les constructions ou parties de construction qui par essence sont en grande partie vitrée (véranda, serres...) peuvent comprendre une toiture entièrement vitrée.
- En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à ceux préexistants.
- Pour les toitures à la Mansart existantes, la toiture doit être en ardoise et, le cas échéant pour la partie supérieure, en zinc.
- Les gouttières devront, le long de la départementale avoir l'aspect du zinc.

### **ÉCLAIREMENT DE TOITURE**

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur, La lucarne doit être :

- Soit engagée dans la façade de la construction,
- Soit en retrait de cette façade à condition que sa taille soit modeste et son implantation discrète.

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, de deux ou de trois pans. En aucun cas elles ne peuvent admettre des surfaces courbes.

### **LES FAÇADES**

Les linteaux apparents sont interdits

Les murs doivent être :

- Soit recouverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté,
- Soit en moellons apparent à joints « beurrés »

En cas de réalisation de soubassement, ceux-ci ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0.40 mètre et devront être réalisés par au moins l'une des techniques suivantes :

- Différence de relief ou de traitement de surface avec l'enduit de façade,
- Différence de nuance colorée,
- Différence de granulométrie de l'enduit,
- Briques.

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées. Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### **CLOTURES :**

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :
  - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
  - d'un grillage,
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

Pour les autres clôtures :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :
  - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
  - d'un grillage,
- Soit de planches en ciment (par exemple),
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

Les murs de clôture devront être recouverts d'enduit de type ou d'aspect taloché ou gratté ou réalisé en moellons apparent à joints « beurrés », de préférence.

L'extension des clôtures existantes ne respectant pas les présentes règles pourront être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'esthétique du secteur.

La hauteur totale de toute clôture y compris des piliers ne devra pas excéder 2,10 m à compter du Terrain Naturel de référence sauf pour les murs en maçonnerie traditionnelle.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les annexes et les abris de jardin.

## **ARTICLE UB 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Selon les dispositions des articles L.123-1-2 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de

réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal.

#### **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Places normales : 5,00 m x 2,50 m

Places pour personnes handicapées : 5,00 m x 3,30 m

#### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes handicapées doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

#### **Pour les constructions collectives à usage d'habitation :**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Au moins 1 place de stationnement par studio.

#### **Pour les logements sociaux :**

Au moins 1 place de stationnement / logement.

#### **Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :**

2 places de stationnement dans la propriété.

Cette prescription n'est pas applicable dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après démolition ou sinistre.

#### **Autres occupations du sol :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :**

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **Généralités :**

- Les constructions autorisées doivent être implantés de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les emplacements réservés au stationnement individuel (hors parcs et aires de stationnement ouverts au public ou dépassant 10 places) seront traités avec des matériaux permettant une infiltration des eaux de pluies.

#### **Obligation de planter :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'équivalent en espèce et en hauteur de tige d'une hauteur minimum de 2 m à la plantation ;
- Les surfaces libres de constructions devront être traitées en jardin et plantées à hauteur de 30 % de la superficie du terrain qui seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- L'obligation de planter est fixée à 1 arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (par unité foncière) ;
- Pour les ensembles de constructions dont la surface totale de l'espace aménagé est supérieure à 1ha : 10 % du terrain doit être traité en espace vert commun et planté.

#### **Dans les secteurs repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques :**

A l'occasion d'un dépôt de permis de construire sur un fonds parcellaire dont une partie est couverte par cette disposition du Code de l'Urbanisme, il pourra être exigé que les plantations et les traitements paysagers demandé ci avant (article UB 13) soient réalisés dans la partie du terrain le long du Chemin du Milieu.

#### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :**

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;



- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,50 pour toutes les constructions.

### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :**

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général*