

**TITRE II****CHAPITRE III****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village et des hameaux, qui s'est opérée par des réalisations au coup par coup.

La zone UC est divisée en deux sous secteurs (UCa et UCb) pour tenir compte d'une densité urbaine différente.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RN 34, RD 216 et 402) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de cette zone est concernée par le périmètre de bruit « C » (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Coulommiers-Voisins approuvé le 12 juillet 1984.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1 - Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Toute construction est interdite dans la bande des 50 mètres localisée en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et repérée au plan n°7.1 du présent dossier de PLU.

**2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

Sont interdits :

Les constructions à usage agricole, d'activité industrielle ou d'entrepôt,

Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme,

L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.142-2 du code de l'urbanisme,

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.35 et R.111.36 du code de l'urbanisme,

Le stationnement des caravanes sur une propriété est interdit s'il est visible d'une voie publique ou privée (cour commune),

Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,

Les carrières.

Dans la zone de bruit C, conformément au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Coulommiers-Voisins approuvé le 12 juillet 1984 : les immeubles collectifs, les permis groupés, les lotissements et les associations foncières urbaines lorsqu'il s'agit d'habitation.

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

## **ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

### **1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R421-12 du code de l'urbanisme),

Les installations et travaux divers définis aux articles R.442-2 et R.443-3 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

Les installations et travaux divers définis aux articles R.442-2 et R.443-3 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation ni à une activité sont limitées à une surface totale de plancher de 40 m<sup>2</sup>.

L'aménagement, la réhabilitation et l'extension dans la limite de 25 % de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent PLU des constructions existantes légalement autorisées, et dont l'affectation est autorisée dans la zone, même si l'aménagement, la réhabilitation ou l'extension ne respectent pas les dispositions des articles UB.5, UB.6, UB.7 (sauf en cas de vues), UB.8, UB.9, UB.10 du présent règlement. En cas de surélévation, le projet devra obligatoirement respecter l'article UB.10 du présent règlement

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement autorisés dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Les annexes isolées situées à proximité (150 mètres maximum) de l'habitation principale même si elles ne respectent pas les dispositions des articles UB.5, UB.6 et UB.7 du présent règlement

Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aéroports, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

Les piscines devront être conformes notamment en matière de sécurité aux articles L128-1 à L128-3 et R128-1 à R128-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

### **ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### **ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les frais de raccordement seront à la charge des pétitionnaires quelle que soit la longueur du branchement.

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Si la nature du sol ou du sous-sol ne permet pas la réalisation d'un traitement autonome le terrain est inconstructible. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou 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 apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **Dans une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement :**

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

#### **Au-delà de la bande de 40 m :**

Sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume existant, sans changement de destination.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général devront être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum des voies et emprises publiques.

#### **Il n'est pas fixé de règle pour :**

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, (article UC.2)
- les aménagements, la réhabilitation et les extensions prévus à l'article UC.2,
- les annexes à une construction.

### ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, peuvent être implantées de la manière suivante :

- soit en retrait des limites séparatives latérales,
- soit sur une limite séparative latérale, uniquement en cas de mur aveugle.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie créant une vue directe sur le fond voisin.

2. Les annexes isolées, peuvent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives (sauf en cas d'ouvertures), soit en retrait des limites séparatives.

3. Le bassin de piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup>, doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général devront être implantées soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives en cas de mur aveugle,
- avec un retrait de 2.5 mètres minimum des limites séparatives en cas de mur comportant au moins une ouverture.

4. Il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements, la réhabilitation et les extensions prévus à l'article UC.2, sauf en cas de vues
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, (article UC.2)

**ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus sera au moins égale à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- les aménagements, la réhabilitation et les extensions prévus à l'article UC.2,
- les annexes isolées.

**ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. (article UC.2)
- les aménagements, la réhabilitation et les extensions prévus à l'article UC.2,

**ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîçage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées (garages, hangars et abris de jardin), ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

**Il n'est pas fixé de règle pour :**

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. (article UC.2)
- les aménagements, la réhabilitation et les extensions prévus à l'article UB.2,

**ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation de l'énergie solaire seront autorisées dans le respect d'une insertion paysagère dans le site.

**Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :**

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

**Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes.

Pour les garages, abris de jardin et les bâtiments à usage agricole la pente sera au minimum de 20°. Pour les autres constructions, la pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés (sauf tourelles).

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées (garages et abris de jardin) et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou ardoisé.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes d'un matériau ayant l'aspect de la tuile, du bac acier couleur tuile (ton vieilli), ou de bardeau bitumineux.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : zinc, aluminium, polycarbonate, tuile ou élément verrier. La tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

**Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur ton pierre. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...);
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> non visibles des voies publiques ou privées, pourront être en bois ou en bardage métallique laqué.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, exception faite des piliers qui pourront avoir une hauteur de 2,20 mètres maximum, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Par ailleurs, la hauteur des porches est limitée à 4 mètres.

Les seuils des portails ou des portillons devront se situer au dessus des axes des voies.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage;
- d'éléments disposés sur un soubassement maçonné doublés ou non d'une haie

La saillie des chaperons sur le domaine public n'excédera pas 5 cm.

En limites séparatives l'aspect des clôtures n'est pas soumis à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou tout matériau recouvert en enduit ton pierre.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront disposées de manière à ne pas être vues du domaine public.

## **ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UC.12 par logement.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations et si la pente de la rampe d'accès :

- est inférieure à 5 % dans les cinq derniers mètres permettant l'accès au domaine public,
- et si elle n'entraîne pas de modifications dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

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

Selon les dispositions de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **Constructions à usage d'habitation :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

#### **Constructions à usage commercial ou artisanal :**

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**Hôtels, restaurants :**

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;  
Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

**ARTICLE UC.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande et tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête bêche.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UC 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.