



Zone UC

Cette zone urbaine, située au nord Ouest de la commune entre le canal de l'Ourcq et la Route Nationale 3, regroupe de l'habitat et des équipements collectifs. Les gabarits de constructions définis correspondent à de l'habitat collectif. Les autres catégories d'occupation et d'utilisation du sol sont admises mais à condition que ces dernières soient compatibles avec la dominante de la zone et nécessaire à son fonctionnement.

Nota : l'icône de situation ne permet que de situer la zone par rapport à l'ensemble du territoire communal ; le règlement s'applique à la zone délimitée précisément sur les documents graphiques (pièce n°3 du dossier de P.O. S.).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

1.1- Rappels :

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1, R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Tous travaux de construction, reconstruction ou aménagement de constructions existantes doivent au préalable faire l'objet d'une autorisation en application des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation en application des articles L 443-1 et R 443-3 à R 443-5-3 et R 443-10 du code de l'Urbanisme. A ce titre, ce stationnement devra respecter les dispositions de l'Arrêté Municipal en vigueur.

1.2- Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

Les constructions à usage :

- 1.2.1 d'habitat,
- 1.2.2 d'équipement collectif,
- 1.2.3 d'hôtellerie,
- 1.2.4 d'ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et des constructions.

La reconstruction d'un bâtiment détruit après un sinistre est autorisée dans la même enveloppe de S.H.O.N. initiale mais selon les règles définies par ce présent règlement.

1.3- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci- après :

Les constructions, reconstructions ou aménagement de constructions à usage de commerces, services, bureaux ou artisanat si leur S.H.O.N. est nu maximum égale à 200 m².

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1- Sont interdites :

- 2.1 Les Installations Classées, au sens de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à Autorisation,
- 2.2 Les activités industrielles,
- 2.3 Les entrepôts,
- 2.4 l'aménagement d'une unité foncière à vocation exclusive de stationnement automobile,
- 2.5 Les dépôts de véhicules liés à une activité,
- 2.6 L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 2.7 Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés,
- 2.8 Les dépôts à ciel ouvert de matériel et matériaux.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique. Cet accès peut se faire soit directement, soit indirectement par une voie privée ou un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1- Accès:

L'accès doit présenter les caractéristiques minimales de desserte permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et, de protection civile.

Tout permis de construire pourra être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- Voirie :

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doit présenter les caractéristiques minimales de desserte permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et, de la protection civile.

Tout permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction.

Toute voie nouvelle dont la longueur est supérieure à 50 mètres et, se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité d'une aire de retournement de telle sorte que les véhicules de secours d'incendie puissent aisément faire demi - tour; celle - ci ne pourra en aucun cas servir d'aire de stationnement.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres. Cette emprise peut être réduite à 6 mètres quand la voie à créer est inférieure à 50 mètres.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les pompages sont interdits ; toutefois, pour les besoins industriels, des pompages peuvent être autorisés après avis du Maire et du Service des Mines dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les pompages par les services publics ou les concessionnaires de services publics, pour la distribution d'eau potable, restent soumis aux dispositions législatives et réglementaires les concernant.

4.2 Assainissement

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte l'élévation exceptionnelle des eaux jusqu'au niveau de l'axe de la voie publique. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote devront être rendus étanches et résister à la pression correspondante.

Afin d'assurer l'entretien et le dégorgement des branchements sur les réseaux publics, chacun d'entre eux devra être équipé d'un regard en limite de propriété.

L'ensemble de la ville est en système d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès des Services Techniques Municipaux. L'acceptation de cette demande par le propriétaire ou son mandataire et la Collectivité crée la convention de déversement entre les parties.

Pour les Eaux Pluviales, le raccordement se fera après la mise en oeuvre de tout dispositif permettant d'écrêter les débits d'apports, si nécessaire, adaptable à chaque cas, conformément au schéma directeur d'assainissement approuvé.

ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

5.1 - Constructions existantes (avant l'approbation de la présente révision du P.O.S.) :

Sont autorisées l'extension et la surélévation d'une construction existante, édifiée sur une unité foncière qui ne respecteraient pas les dispositions du 5.3, sous réserve des autres règles du présent règlement.

5.2 Unités foncières non bâties existantes (avant l'approbation de la présente révision du P.O.S.) :

Les unités foncières non bâties, avant l'approbation du présent règlement, ne sont pas soumises à l'article 5.3. Elles devront avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y inscrire un rectangle de 6m x 8m en dehors des marges de retrait et de recul.

5.3 Nouvelles unités foncières :

Pour qu'une nouvelle unité foncière soit constructible, sa superficie doit être au moins égale à 800 m².

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

6.1- Conditions générales :

Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cependant la marge de recul des 5 mètres ne sera pas calculée par rapport à l'alignement mais par rapport à l'axe de la voie, le long d'une voie privée.

6.2 Dispositions spéciales de protection des abords du Canal de l'Ourcq :

Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des berges du canal est imposé pour toute nouvelle construction.

6.3 Dispositions particulières :

Pour les installations techniques visées à l'article 1.2.4 les dispositions de cet article ne s'appliquent pas.

Dans le cas d'opération d'ensemble, le stationnement à l'air libre pourra se localiser dans les marges de recul.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Le retrait par rapport aux limites séparatives en cas de murs aveugles :

Tout point de la façade de toute construction doit s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance du retrait doit être supérieure ou égale à :

- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit divisée par 3, avec un minimum de 2,50 m pour les constructions liées à l'habitation d'une hauteur inférieure à 11 mètres à l'égout du toit,
- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit divisée par 2, avec un minimum de 4,50 m pour toute construction à usage autre que l'habitation et pour les constructions supérieures à 11 mètres à l'égout du toit.

7.2 Le retrait par rapport aux limites séparatives en cas de murs non aveugles :

Tout point de la façade de toute construction doit s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance du retrait doit être supérieure ou égale à :

- la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

7.3 Exceptions :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les installations techniques visées à l'article 1.24..

*Tous ces prospects seront établis à partir du niveau naturel du sol avant remaniement.
La distance du retrait doit être respectée à compter de tout point des façades.*

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée.
La construction de plusieurs bâtiments contigus est interdite.

8.2 Les constructions non contiguës ne présentant que des murs aveugles doivent respecter une distance entre tout point des façades des bâtiments supérieure ou égale à :
- 2 mètres 50 minimum.

8.3 Les constructions non contiguës présentant des murs non aveugles doivent respecter une distance supérieure ou égale à :

- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.
- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit divisée par 2 avec un minimum de 5 mètres pour les équipements collectifs.

8.4 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les installations techniques visées à l'article 1.2.4..

Tous ces prospects seront établis à partir du niveau naturel du sol avant remaniement.
La distance du retrait doit être respectée à compter de tout point des façades.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol représente la surface que les bâtiments occupent au contact du sol.
Elle est déterminée à partir de la S.H.O.B. du niveau édifié sur le sol.
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur de la construction est la plus grande distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant remaniement et, le faîtage.
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée au point médian de chaque volume de construction.

10.2 Règle générale :

La hauteur maximale autorisée des constructions est de :
- 18 mètres (6 niveaux) mesurés au faîtage.

10.3 Modalités de calcul :

Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, motif architectural particulier, et antennes.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'infrastructures publiques de transmission et réception hertziennes ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLÔTURES

11.1 Aspect extérieur des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages ou des sites.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

L'implantation de plus de 2 portes individuelles ou de plus d'1 porte double de boxe destiné au stationnement en façade sur voie, est interdite.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, est strictement interdit aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Les constructions devront présenter une toiture à deux pentes, au moins.
Les toitures terrasses sont interdites et les toitures mansardées sont vivement conseillées.
Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres hors tout.

Les toitures en tôle ou fibrociment sont interdites.

Les antennes paraboliques doivent être placées de telle façon qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les couleurs vives d'enduits sont interdites.

Les matériaux et les couleurs des enseignes seront systématiquement étudiés au moment de l'instruction du permis de construire dans le cadre du volet paysager.
Elles devront s'harmoniser avec l'ensemble de la construction. Les enseignes ne pourront être situées au dessus de l'égout des toits.

11.2 Clôtures

La hauteur des clôtures sera calculée à partir du niveau du terrain naturel avant remaniement.

11.2.1 Clôtures sur voie :

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement au paysage urbain en privilégiant un traitement végétal. A ce titre, elles doivent comporter des parties ajourées.

L'implantation des clôtures se fera à l'alignement. Cependant pour des raisons de sécurité, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation, seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière pour les équipements collectifs visés à l'article 1.2.2..

Les clôtures sur rue doivent être constituées par :

- un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m.
- des grilles ou tout autre dispositif ajouré, doublés de haies vives.

La hauteur totale ne pourra excéder 2,10 m.

Au cas où la sécurité l'exigerait, la hauteur des clôtures pour les équipements collectifs visés à l'article 1.2.2. et les installations techniques visées à l'article 1.2.4. pourra être portée à 2m60 (en respectant cependant la description des clôtures définie ci-dessus).

11.2.2 Dispositions spéciales pour les clôtures le long du Canal de l'Ourcq :

Les clôtures situées le long de l'emprise publique des berges du canal devront être constituées par un muret d'une hauteur de 0,50 m surmonté de grilles ou de tout autre dispositif ajouré et obligatoirement doublés de haies vives.

La hauteur est fixée à 2,10 m.

11.2.3 Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures installées en limites séparatives doivent respecter la même hauteur, à savoir 2,10 m maximum.

Elles doivent être constituées soit par un mur maçonné, soit par une grille ou un grillage.

Au cas où la sécurité l'exigerait, la hauteur des clôtures pour les équipements collectifs visés à l'article 1.2.2. et les installations techniques visées à l'article 1.2.4. pourra être portée à 2m60.

11.2.4 Portails et portillons :

La hauteur des portails et portillons devra respecter une hauteur maximale de 3 mètres.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Chaque opération doit satisfaire à ses propres besoins sur sa parcelle. Tout stationnement sur la voie publique est strictement interdit.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et un pourcentage de 50 % devra être couvert (soit aménagé en sous-sol, soit intégré ou accolé à la construction).

12.1 Dimensions des places :

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 m, une longueur de 5 mètres.

12.2 Les normes de stationnement :

Nombre de places selon l'affectation de la construction :

- pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par 50 m² de S.H.O.N. et 1 place de stationnement visiteur par 300 m² de S.H.O.N.

- pour les commerces, services et bureaux :

1 place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N.

- Bâtiments recevant du public (pour les affectations non mentionnées à l'alinéa ci-dessus) :

1 place pour 10 personnes déclarées au service de sécurité contre l'incendie dans le cadre des notices de sécurité insérées dans les dossiers de permis de construire.

- Équipements scolaires et établissements de santé :

il n'est pas fixé de norme. Les places de stationnement seront en rapport avec la localisation, le fonctionnement et les besoins des constructions.

- Stationnement deux roues :

Il est exigé 2 m² pour le stationnement des deux roues par 100 m² de S.H.O.N. pour les équipements collectifs.

A ce titre, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.

Les dispositions de cet article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles soumises au régime des permis de construire.

12.3 Réalisation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain où est projetée la construction.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations du présent article sur le terrain de la construction projetée, le pétitionnaire, au prorata des places manquantes, peut :

- réaliser les places de stationnement sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 m de la construction projetée,

- être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans au moins) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.4 Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0,50.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, services, artisanat), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

Toutefois, en cas de changement de destination de locaux existants qui seront transformés en habitation, la norme appliquée sera de 1 place pour 70 m² de S.H.O.N..

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces verts:

40% au moins de la surface totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts plantés dont 10 % de la même surface en pleine terre.

Dans le cas de constructions correspondant à des établissements d'enseignement, les cours de récréation plantées et les aires de jeux seront prises en compte pour 50 % de leur surface d'espace vert planté. Le pourcentage d'espaces verts devra néanmoins s'élever à 20 %.

13.2 Obligation de planter :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

A ce titre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 2 mètres) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 arbre de haute tige (plus de 2 mètres) par 80 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 50 m².

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements. Ces aires de stationnement plantées, qu'il s'agisse de plantations d'arbres ou d'aires de stationnement engazonnées (type evergreen) ne sont pas prises en compte dans le pourcentage prescrit au paragraphe 13.1.

Le dallage paysager, type evergreen, n'est pas comptabilisé dans la surface plantée exigée.

Le nombre d'arbres demandé devra être arrondi à l'entier supérieur s'il dépasse 0,50.

Les marges de recul définies à l'article 6 seront obligatoirement engazonnées et plantées sauf dans le cas d'opération d'ensemble où le stationnement à l'air libre y sera permis.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. s'applique à la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, sous les conditions et réserves prévues à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à : 1.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux installations techniques visées à l'article 1.2.4..

ARTICLE UC 15 : DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Conformément aux articles L.332-1 et R.123-22 (5^{ième} alinéa) du Code de l'Urbanisme, le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 est autorisé :
pour des motifs d'architecture et d'urbanisme ou dans le cas d'une reconstruction après sinistre et, dans la limite de 20%.

Le dépassement est assujéti au versement de la participation prévue par le Code de l'Urbanisme à l'article L.332-1 dans les conditions fixées par les articles R.332-1 et R.332-12.

A ce titre, dans le cas d'un sinistre, la participation n'est pas due (article L.332-1 du Code de l'Urbanisme) pour la reconstruction à l'identique et dans un délai de 4 années.