



## ZONE UA

La zone UA est concernée par :

- Une bande de bruit liée au trafic des RD 934 et 216,
- Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée du GRAND MORIN,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Des zones inondables.

### UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UA :

1.1 Les constructions à destination d'industrie.

1.2 Les constructions à usages de commerces ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2.

1.3 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.4 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

1.5 Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2

1.6 Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, les campings, caravaning et les Habitations Légères de Loisirs.

1.7 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.8 Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée du GRAND MORIN ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2

1.9 Toutes les constructions situées en zone inondable identifiée sur le plan de zonage dans la vallée de l'AUBETIN

1.10 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UA.2 portant atteinte à la zone humide identifiée au Sage des 2 Morin effectivement avérées reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup> soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.



## **UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à condition dans la zone UA :

2.1 Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de dangers non compatibles avec la présence de l'habitat.

2.2 Les constructions à usages de commerces dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.3 Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée du GRAND MORIN à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).

2.4 Dans les zones humides identifiées telles que décrites à l'article UA.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

## **UA3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 4.1 Alimentation en eau potable

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

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces 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.

#### 4.2.2 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 en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale.

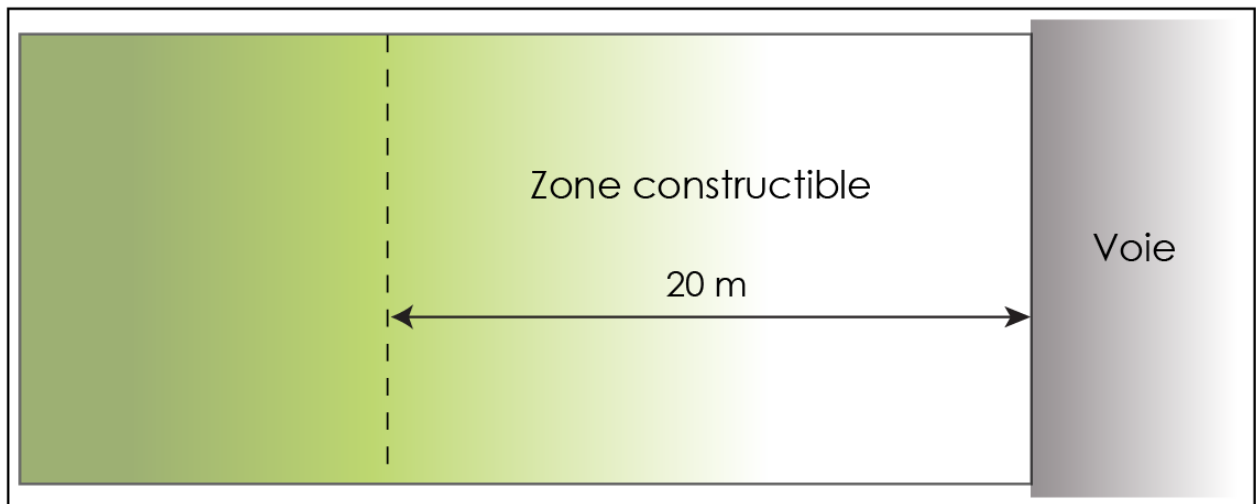
## UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.



### UA6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

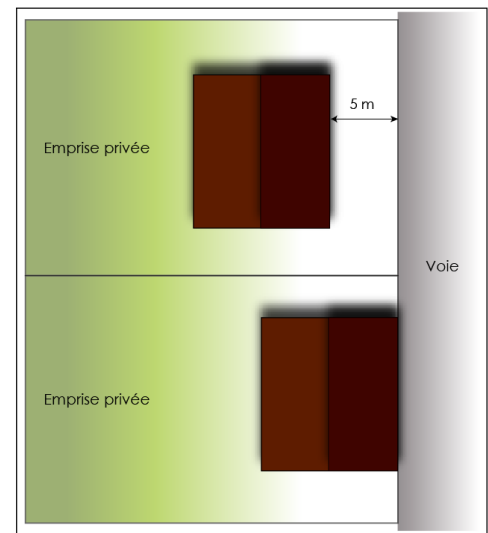
6.1 Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la voie de desserte.



6.2 Les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement de la voie de desserte existante ou à créer,
- avec un retrait minimal de 5 mètres de la voie de desserte existante.

6.3 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 par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.



6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte existante ou avec un retrait de 1 mètre minimum.

6.5 Les nouvelles constructions et les extensions de construction ne sont pas autorisées dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau.

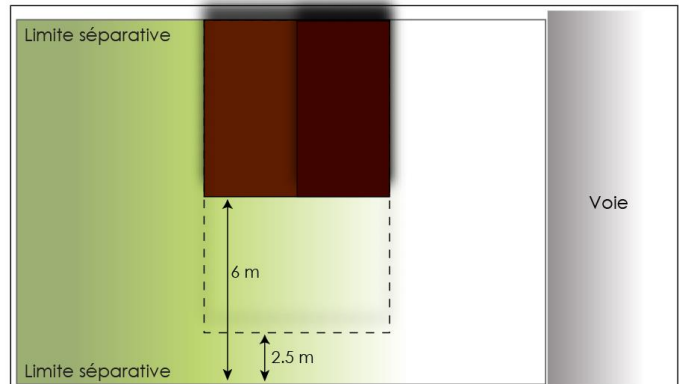
6.6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un retrait inférieur à 5 mètres ou au-delà de la bande de 20 mètres.



### UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limites séparatives
- soit avec un retrait d'au moins 6 mètres si la façade de la construction comporte une baie ou avec un retrait d'au moins 2.50 m en cas de façade aveugle.

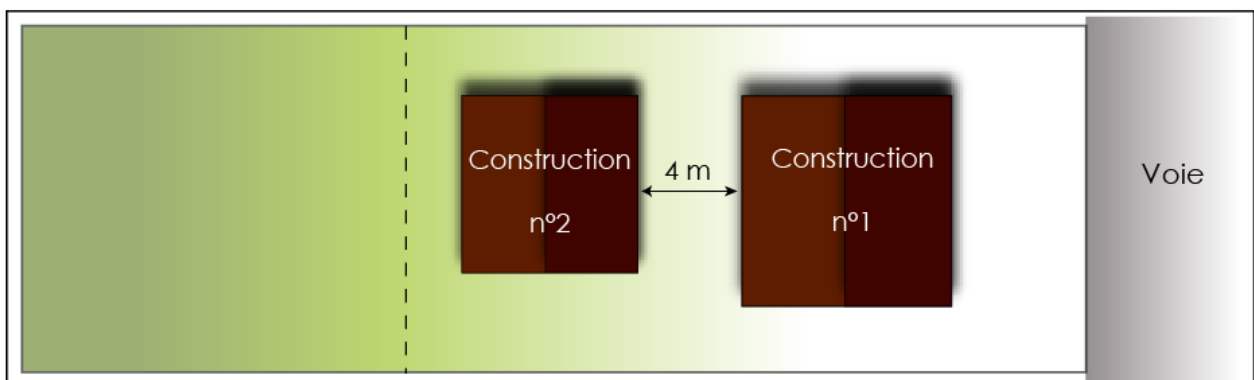


7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum.

### UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Une distance de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües, sur une même unité foncière.



8.2 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 par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

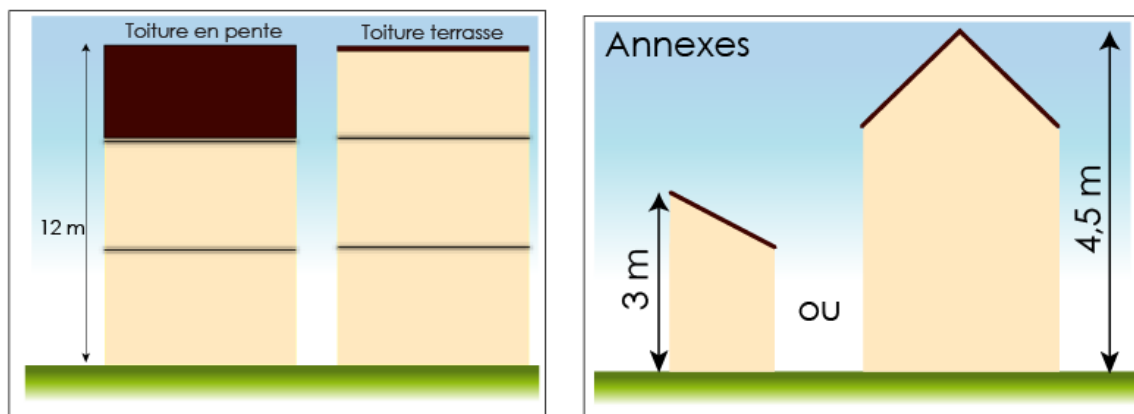
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux annexes des constructions à usage d'habitation.

**UA9 - L'emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

**UA10 - La hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut.



10.2 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut, en cas de toiture à deux pentes et 3 mètres en cas de toiture à une seule pente.

10.3 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux extensions des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale.

**UA11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11.1 Règles générales**

11.1.1 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.3 Les dispositions édictées par le présent article UA11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs d'intérêt général, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la



construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

### 11.2 Pour les bâtiments remarquables :

(Répertoriés sur les plans de zonage en application du L.123-1-5 alinéa 17 du Code de l'Urbanisme)

#### 11.2.1 Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de faîtage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

#### 11.2.2 Aspect des façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements..) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

#### 11.2.3 Aspects des ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

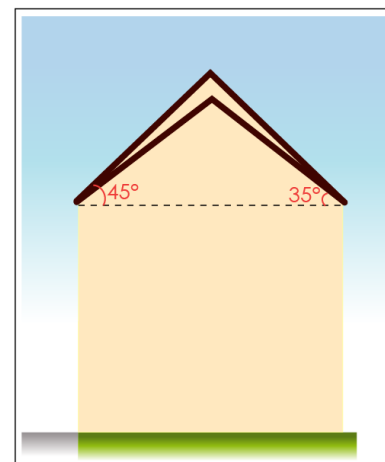
Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

### 11.3 Pour les autres constructions :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles doivent être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

11.3.2 Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures des annexes isolées.





11.3.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

11.3.4 Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect, la forme et la couleur de la tuile rouge de ton vieilli.

Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.3.5 Les matériaux de teinte et d'aspect similaires à de l'ardoise peuvent être autorisés dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une toiture déjà couverte en ardoise, existante à la date d'approbation du PLU.

11.3.6 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.) et qu'une bonne intégration des volumes construits ou à construire soit faite.

11.3.7 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes ou des châssis de toit encastré dans la toiture. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder un tiers de la longueur du versant de la toiture.

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

11.3.9 La coloration des enduits et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

11.3.10 Les volets roulants devront être encastrés dans la volumétrie de la construction sans saillie sur l'extérieur.

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

11.3.12 Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossé ou lissé.

11.3.13 Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimension plus hautes que larges.

11.3.14 L'implantation de caissons (pompe à chaleur, climatisation,...) ou similaires sur les façades sur rue des constructions est interdite.



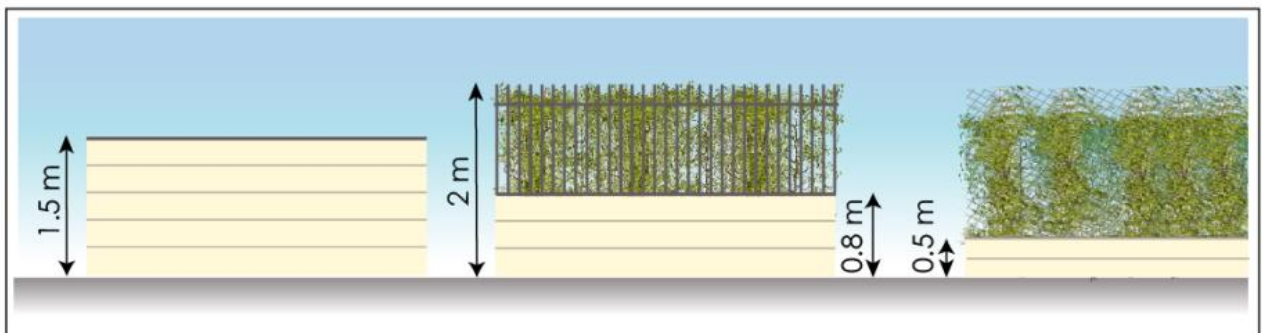


## 11.4 Clôtures

11.4.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

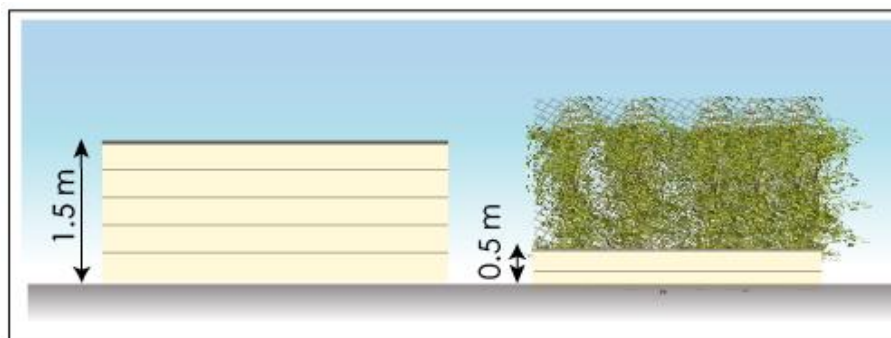
11.4.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret d'une hauteur de 0.80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0.50 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



11.4.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum, en pierres apparentes, revêtu d'un enduit ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un grillage, qui pourra être posé sur un muret de 0,50m de hauteur maximum, doublé ou non d'une haie vive.
- de panneau de bois uniquement le long des terrasses.



11.4.4 Les clôtures en matériaux préfabriqués non enduits sont interdites.



## UA12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.2 Chaque place de stationnement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2.50 m de largeur.

12.3 Les rampes d'accès des places de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications au niveau des trottoirs. La pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

12.4 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou à proximité immédiate et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

Il est interdit de supprimer des places de stationnement existantes sans les remplacer. Comme indiqué ci-dessus, en cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme.

12.5 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé.

12.6 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.7 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

12.8 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

12.9 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.10 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.11 Le stationnement des cycles doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de :

En habitat collectif, 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimal de 3 m<sup>2</sup> par local.

En matière de bureaux, 1,5 m<sup>2</sup> de local pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs

Pour les établissements scolaires, 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.



### **UA13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés et doivent représenter au minimum 20 % de l'unité foncière.

13.3 Les Espaces Boisés Classés inscrits sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation.

13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

### **UA14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **UA15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Les constructions devront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaire, géothermie et énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

### **UA16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être mis en place entre la voie et les bâtiments.