



## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

---

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA 1 sont autorisées ou admises sous condition.

Le règlement de la zone UA comprend un secteur UAa dans lequel s'appliquent les dispositions générales de la zone UA en l'absence de spécificité particulière mentionnée.

### Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1 – RAPPELS :

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

#### 2 – SONT INTERDITS :

- Les constructions nouvelles à usage agricole
- Les constructions à vocation d'industrie
- Le stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanage
- Les carrières
- Les dépôts de matériaux et de déchets

### Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1 – RAPPELS :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les coupes et 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.
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans est autorisée conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

#### 2 – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les extensions à la construction principale qui ne permettraient pas de respecter les dispositions des articles 9 et/ou 13 à condition qu'ils ne concernent pas une emprise au sol supérieure à 30m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions annexes à la construction principale qui ne permettraient pas de respecter les dispositions des articles 9 et/ou 13 à condition qu'ils ne concernent pas une emprise au sol supérieure à 30m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 800 m<sup>2</sup> et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou futur de la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup> et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou futur de la zone.



- Les créations d'installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants d'une superficie de plancher n'excédant pas 500 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, les besoins en infrastructure de voirie ou de réseaux divers ne devront pas être augmentés de façon significative.
- L'aménagement des installations classées existantes ainsi que leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher existante sous réserves que soient ramenés les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que soit amélioré en tant que besoin l'aspect général des constructions et installations.

### **3 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE RÉFÉRER AU PPRI EN ANNEXE DU PRÉSENT PLU) :**

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée du Grand Morin (Partie amont).

### **4 – ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage sur le document graphique doivent être compatibles avec les dispositions prévues à l'article UA11.

## **Article UA 3 : Accès et voirie**

### **1 – ACCÈS :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cependant les aménagements, les extensions et les constructions annexes seront autorisées s'ils ont un accès à une voie privée ou cour commune ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

### **2 – VOIRIE :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies publiques doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

## **Article UA 4 : Desserte par les réseaux**

### **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.

### **2 - EAUX USÉES :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire à la réglementation en vigueur.

### **3 - EAUX PLUVIALES :**

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.



#### **4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE :**

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **Article UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

#### **1 – DISTANCE DE REcul MINIMAL PAR RAPPORT À LA VOIE**

Dans l'ensemble de la zone UA les constructions doivent être implantées :

- soit au ras de l'alignement actuel ou futur
- soit en observant une marge de recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les marges de recul doivent être traitées selon les dispositions relatives aux clôtures et aux plantations.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 40 m mesurée à partir de l'alignement sauf :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination.
- Les annexes isolées ayant une emprise au sol inférieure à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres de hauteur totale.

#### **2 - CAS PARTICULIERS :**

- Ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent :
  - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes dans une bande de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.
  - Les annexes à la construction principale dans une bande de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.
  - Les extensions des constructions antérieures au PLU dans la limite de 30% de l'emprise au sol ou de 30 m<sup>2</sup> et d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.
  - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli sans modification de l'implantation préexistante par rapport aux voies.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.



## Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

### 1 – DANS LA ZONE UA

#### A – PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans une bande de 40 mètres à partir de l'alignement, les constructions pourront être implantées soit en limites séparatives soit en retrait sous conditions de respecter les marges de recul.

#### B – MARGES DE REcul

Les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

- La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.
- Quand il existe une baie, la construction doit respecter un retrait de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

### 2 – DANS LE SECTEUR UAA

Dans le secteur UAa, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

### 3 – CAS PARTICULIERS

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives :
  - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
  - Les extensions des constructions antérieures au PLU dans la limite de 30% de l'emprise au sol ou de 30 m<sup>2</sup> et d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.
  - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli
- b. Au-delà de la bande de 40 mètres, les constructions annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sont autorisées et doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.
- c. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

## Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une distance de 3 mètres minimum.

## Article UA 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété. Elle peut être de 100% pour les constructions affectées à un usage de commerces ou de bureaux, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UA13.



### CAS PARTICULIERS :

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.

## Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîçage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder **11 mètres** au rapport au niveau du sol naturel.

### 2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Cette règle ne s'applique pas :
  - aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
  - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b. Au-delà de la bande de 40 mètres, la hauteur des constructions annexes, affectées ni à l'habitation ni à une activité ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres de hauteur totale.
- c. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.

## Article UA 11 : Aspect extérieur

### 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

L'aspect des constructions ou ouvrages (mâts, paraboles) à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A cet effet, le pétitionnaire pourra se reporter à la charte qualité village disponible en mairie.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié et intégré dans son contexte, sous réserve du caractère architectural,
- aux constructions à performance énergétique,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

La continuité du bâti à l'alignement des voies, si elle existe, doit être assurée par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec l'environnement existant.

### 2 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc...) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.



### **3 - PAREMENTS EXTÉRIEURS :**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **4 - TOITURES :**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à 1 ou 2 versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord en pignon. Les toitures à une pente sont autorisées si elles sont adossées à un mur. La couleur des toitures doit respecter une teinte et un aspect en harmonie avec les toitures environnantes dans des coloris rappelant la tuile vieillie.

Les toitures des extensions devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques peut être autorisée.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture à faible pente recouverte par des matériaux translucides ou ayant l'aspect de la tuile vieillie.
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, dans le cas d'un projet architectural ou pour les annexes.
- aux bâtiments agricoles.
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- aux bâtiments à performance énergétique.
- aux toitures végétalisées pour lesquelles les toitures terrasses sont autorisées.

### **5 - CLÔTURES**

En bordure des voies ou entre propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de grillages, lisses ou barreaudages verticaux, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.

La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres. Les murs bahut, surplombés ou non, ne doivent pas excéder 0,50 mètre de hauteur.

L'emploi à nu, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

En cas de réalisation sur une unité foncière d'une construction à usage d'activité ou d'entrepôt et en cas d'implantation de citernes de combustibles non enterrées, la propriété doit être entièrement clôturée en bordure des voies et sur toutes limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

### **6 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :**

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel peut être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.



Les dispositions édictées pour les toitures, parements extérieurs et clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain, de la construction à réaliser, soit absolument respectée.

## Article UA 12 : Stationnement

### 1 - GÉNÉRALITÉS

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990. Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques sur le terrain propre à l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris. Chaque emplacement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2,5 m de largeur.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications au niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique.

### 2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : par logement, il sera aménagé deux places de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée dont une au moins sera couverte et une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires entamée.  
Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas en cas d'extension inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne créant pas de nouveau logement.
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage artisanal ou d'entrepôt** : il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial** : il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les hôtels et restaurants** : une place pour 50m<sup>2</sup> de chambres et une place par tranche de 12 m<sup>2</sup> de restaurant.
- **Pour les équipements collectifs ou d'intérêt général** : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

### 3 – ADAPTATION DE LA RÈGLE

Le constructeur ou l'aménageur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition que soit rapportée la preuve de leur réalisation effective.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations 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 en conseil municipal.



## Article UA 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

### 1 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. La marge de reculement prévue à l'article 6 devra être traitée en jardin d'agrément.

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter 50% minimum de la surface totale de l'unité foncière, toitures végétalisées comprises.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

### 2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. En particulier, les coupes et abattages d'arbres sont interdits.

## Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

## Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Se conformer à la réglementation en vigueur.

## Article UA 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.