

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UC regroupe les différents secteurs à dominante pavillonnaire de la commune.

Il s'agit d'une part des secteurs du péricentre ancien :avenue de la République, avenue Clémenceau; et d'autre part, des quartiers Henri Dunant, Corniche, Clos Godet et Val Fleuri.

Enfin, elle régleme un secteur de renouvellement urbain dans le quartier de la Pierre Collinet.

Compte tenu du fait que le tissu urbain des zones UC s'articule autour d'un parcellaire de type individuel, la superficie minimale déterminant la constructibilité est réglementée afin de conforter l'offre pavillonnaire dans ces quartiers.

La zone UC est divisée en deux sous-secteurs :

- ✓ le secteur UCa : comprenant le quartier pavillonnaire au Nord du centre ancien ainsi que celui situé au Sud de l'avenue Foch. Il accueille une certaine mixité entre un tissu pavillonnaire traditionnel et ancien et quelques résidences collectives ne dépassant pas R+3.
- ✓ le secteur UCb : comprenant le Val Fleuri, le Clos Godet et le secteur de la Corniche. Il est plutôt réservé à l'habitat pavillonnaire, la faible hauteur permise limitant l'habitat collectif.

Une partie de la zone UC est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Marne, les dispositions particulières à ces secteurs figurent dans le règlement du PPRI (Pièce n°5 D1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions urbanistiques et constructives édictées pour chaque zone concernée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

- ✓ les bâtiments d'exploitation agricole,

- ✓ la création des installations classées au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976, sauf les cas prévus à l'article 2 ci-après.
- ✓ les terrains aménagés de camping et de caravanes
- ✓ le stationnement des caravanes isolées
- ✓ les modes particuliers d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles R 442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,
- ✓ les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- ✓ les modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITION PARTICULIERE

Sont admis sous conditions particulières :

Dans le secteur UCb :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par tranche de 400m² de terrain d'assiette de l'opération.

Dans tous les secteurs :

- ✓ l'aménagement des installations existantes, classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- ✓ les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente n'excède pas 1000 m². Toutefois, pour les commerces existants à la date d'approbation du présent PLU et présentant une surface de vente supérieure à 1000 m²; une extension limitée à 10% de la surface hors œuvre nette globale existante sera autorisée, sans préjudice du respect des autres dispositions du présent règlement..
- ✓ les ateliers de réparation automobile ainsi que les postes de distribution de carburants, à condition que la superficie développée de plancher, hors œuvre, n'excède pas 1000 m².
- ✓ les chaufferies desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRI (article 2) en fonction de la zone concernée.

Section II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1° Accès particuliers : ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes,
- ✓ avoir au moins 3,50 m de largeur
- ✓ avoir moins de 50 m de longueur

2°) Voies secondaires : elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ avoir une largeur totale d'emprise au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Une emprise plus étroite sera autorisée à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.
- ✓ les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- ✓ la hauteur sous porche sera au moins égale à 3,30 m.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

- ✓ **Eaux usées** : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées et située en bordure d'une voie équipée d'un réseau eaux usées. Dans le cas contraire, une filière d'assainissement individuel pourra être mise en place conformément à la réglementation technique en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment leur traitement préalable..
- ✓ **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 recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3 – Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie d'au moins 400 m².

En cas d'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, le terrain devra présenter une superficie d'au moins 700 m² pour être constructible.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en observant une marge de recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Toutefois, le long de la RN 36, de la RD 405, et de la RN 3, les constructions nouvelles devront observer une marge de reculement d'au moins 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de ces voies. Cependant, dans une bande comprise entre 4 m et 10 m mesurée à partir de cet alignement, seront autorisés les garages particuliers, l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ainsi que l'extension de celles-ci dans une limite de 20 % de la SHON existante.

Au long de l'emprise de la SNCF, les constructions devront observer une marge de reculement de 20 m par rapport à cette emprise.

Au long du canal de l'Ourcq, les constructions nouvelles devront observer une marge de reculement de 10 mètres mesurée à partir de l'emprise du canal.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

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

a) Dans le secteur UCa

1° - Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privées et formant une parallèle avec celui-ci, l'implantation des constructions pourra se faire :

- soit en retrait des limites séparatives de propriété
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété

En cas de retrait, les marges de reculement sont définies conformément aux dispositions du § 2 du présent article.

2° - Au delà de la bande de 20 m définie au § 1 ci-dessus, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale à :

- ✓ à la hauteur de façade (cf art.10) avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (salon, salle à manger, chambre, cuisine, bureau)
- ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage des WC, salles de bains, escaliers ou caves.

b) Dans le secteur UCb

La bande de 20 m de profondeur définie aux paragraphes 1° et 2° du présent article est portée à 25 m, les prescriptions édictées par les autres dispositions réglementaires énumérées par le secteur UCa étant applicables.

Toutefois, dans tous les secteurs, l'implantation sur les limites séparatives sera admise :

- ✓ lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, et que sa hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m.
- ✓ lorsqu'il s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la limite séparative commune.
- ✓ lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle accolée par un garage dont la hauteur ne peut excéder 3 m
- ✓ en cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ pour les équipements collectifs.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- ✓ à la hauteur de façade (cf art.10) avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (salon, salle à manger, chambre, cuisine, bureau). Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 m.
- ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m lorsque la façade est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage des WC, salles de bains, escaliers ou caves.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (Plan n° 5D 4), les possibilités maximales d'emprise au sol devront être appréciées en fonction des dispositions réglementaires de la zone concernée.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de règles.

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

Dans le secteur UCa

- a) Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2000 m² :
 - ✓ la hauteur de façade n'excédera pas 12 m
 - ✓ le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à 4 (R+2+c)

b) Pour les terrains d'une superficie inférieure à 2000 m² :

- ✓ la hauteur de façade n'excédera pas 9 m,
- ✓ le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à 3 (R+1+c).

Dans le secteur UCb

- ✓ la hauteur de façade n'excédera pas 8 m
- ✓ le nombre de niveaux habitables est limité à 3 (R+1+c)

Dans tous les secteurs

En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n°5 D4), la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions admises devra respecter la réglementation de chaque zone du PPRI (article 4-1 du règlement de PPRI)

Il n'est pas fixé de règles (à l'exception de celles relevant du PPRI) :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

1) Toitures :

- ✓ Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- ✓ Les constructions à édifier comporteront une toiture à pente composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons. Toutefois, seront autorisées des petites parties en toiture terrasse
- ✓ Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente
- ✓ Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction ou d'architecture contemporaine.
- ✓ L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture.

- ✓ Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

2) Parements extérieurs :

- ✓ Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- ✓ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- ✓ Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- ✓ Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- ✓ Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

3) Clôtures :

- ✓ Les clôtures sur rue formeront des bandes composées soit de surfaces unies (maçonnerie), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra), doublés le cas échéant d'une haie vive ne dépassant pas 2 m de hauteur. Les clôtures composées de grillage ne seront autorisées que sur les limites séparatives. Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 2 mètres.
- ✓ En cas de réalisation sur une propriété d'un établissement industriel d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.
- ✓ En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôture.
- ✓ Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 5 D4) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

4) Dispositions diverses :

- ✓ L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.
- ✓ Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Toutefois pour les secteurs soumis aux risques d'inondation délimités au document graphique n° 5D4, et en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être à double paroi acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

1 - Principes :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf adaptation technique rendue nécessaire par la configuration du terrain.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement orthogonal : 5,50 mètres

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

a) Constructions à usage d'habitat collectif

- ✓ Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de la construction avec un minimum de 1,5 places par logement.
- ✓ Les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) seront comptés à part pour une surface hors œuvre nette forfaitaire de 50 m² et il sera exigé 1 place de stationnement pour chacun d'eux.
- ✓ 50 % au moins, de ces emplacements devront être réalisés dans le volume construit ou en sous-sol.
- ✓ Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif des logements.

b) Constructions à usage d'habitat individuel :

- ✓ Il sera créé deux places de stationnement par logement.
- ✓ Dans les ensembles comportant plus 20 logements ou dans les lotissements comportant plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif des logements.

c) Constructions à usage de bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface développée de planchers , hors œuvre nette, de la construction sera affectée au stationnement.

d) Établissements industriels et entrepôts :

- ✓ Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.
- ✓ En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

e) Établissements commerciaux :

Il sera créé 5 places de stationnement pour 100 m² de SHON affectée à la vente avec un minimum de 2 places par commerce.

f) Hôtels, restaurants, salles de spectacles , de jeux, de dancing etc... :

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

- ✓ 2 chambres d'hôtel
- ✓ 10 m² de salle de restaurant, salle de jeux, dancing etc...
- ✓ 5 places de spectacle

g) Hôpitaux, cliniques :

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.

Ce chiffre peut être ramené à :

- ✓ 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive ;
- ✓ 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite

h) Établissements d'Enseignement :

Il doit être aménagé :

- ✓ - pour les établissements du premier degré : 1 place par classe
- ✓ - pour les établissements du deuxième degré et enseignement supérieur: 2 places par classe

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ Pour les équipements collectifs

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
1°Espaces boisés classés :

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

2°Obligation de planter

Les plantations existantes hors de l'emprise de la construction projetée doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysagé adapté.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement, hors accès et desserte des immeubles, sera traitée en jardin d'agrément.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées, comportant plus de 10 lots ou 10 constructions, 10 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable à chacun des secteurs de la zone est le suivant :

Dans le secteur UC_a :

- a) Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² et inférieure à 2000 m², le coefficient d'occupation des sols ,est fixé à 0,40.
- b) Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m², le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

Dans le secteur UC_b :

le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

Dans tous les secteurs:

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les terrains bâtis à usage d'habitation d'une superficie égale ou inférieure à 400 m²

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les équipements collectifs ni pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les coefficients d'occupation des sols définis pour chaque zone seront strictement respectés, et se substituent, s'ils sont inférieurs, aux COS définis dans le présent règlement.