

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'urbanisation ancienne de Crouy sur Ourcq et de ses hameaux. Le tissu est composé de bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'exploitation agricole et de service public.

L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme) ;

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est approuvé ;

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.123.1.7° et R 123.18.II.6° du code de l'urbanisme.

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les piscines,

Les constructions à usage d'équipement collectif et d'intérêt général,

Les constructions nécessaires à la gestion du domaine communal,

Les constructions à usage d'hôtellerie, de restauration, de bureau et de service.

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

Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt ou de commerce à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 500 m², à condition qu'elles soient non nuisantes à l'égard de l'environnement actuel ou prévu dans la zone et que la qualité architecturale des constructions permette une bonne intégration dans le site.

La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

L'aménagement et la réhabilitation des constructions dans le volume existant avec cependant la possibilité d'une extension modérée, pour une transformation à usage d'habitation, d'hôtellerie, de restauration, de bureau, de service et qui ne respecteraient éventuellement pas les dispositions des articles UA.6, UA.8, UA.9, UA.10 du présent règlement pourront être admis.

Le mur de clôture longeant la RD 102 (an Nord de la commune) et repéré sur le plan 3.2a, comme élément remarquable du paysage (en application de l'article L.123.1.7° et R 123.18.II.6° du code de l'urbanisme), est protégé et son entretien respectera sa configuration existante, de même toute démolition de celui-ci sera conditionnée à une reconstruction conforme en implantation, en hauteur et avec des matériaux identiques à l'état existant.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UA.1 est interdit et notamment :

- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- les activités de spectacles telles que : bals et discothèques

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités diverses pourra s'il est autorisé, être soumis à un prétraitement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Réseaux divers

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

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les unités foncières existantes : il n'est pas fixé de règle minimale de surface pour que le terrain soit constructible ;

En cas de lotissement aux termes de l'article R.315-1 du code de l'urbanisme, ou de division de propriété : la surface minimum exigée sera de 700 mètres carrés par lot et une largeur de façade sur rue au moins égale à 12 mètres. Cette distance de 12 mètres doit être respectée depuis la façade sur rue jusqu'au droit de la construction projetée. De plus, la division d'un terrain (ou le lotissement) ne doit pas conduire à rendre une parcelle construite non conforme aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- aux aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UA.1,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit au ras de l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement : si la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) située sur ou non sur la même unité foncière;
- ou si un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement* doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.11.

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

Au delà de la bande de 20 mètres les constructions sont autorisées si les règles de clôtures définies à l'article UA.11 sont respectées pour garantir la continuité visuelle de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UA.1,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure à 8 mètres
implantation sur les deux limites séparatives,
- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue comprise entre 8 et 16 mètres
implantation sur au moins une limite séparative,
- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 mètres
l'implantation peut se faire :
 - ⇒ soit en retrait des limites séparatives,
 - ⇒ soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait la marge de reculement est définie comme ci-dessous.

Au delà de la bande des 20 mètres les constructions devront être implantées en respectant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

En dehors ou dans la bande des 20 mètres, les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives*, soit en retrait de 2.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives* .

Implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante :

Elle doit être conforme aux dispositions de l'article UA.6

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UA.1,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

La construction de plusieurs bâtiments pour un usage prévu à l'article UA.1, est autorisée sur une même propriété. La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 8 mètres.

Toutefois, au delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement une seule construction sera autorisée, sauf s'il s'agit de la réhabilitation ou de l'aménagement de bâtiments existants.

La distance entre les annexes isolées affectées, ni à de l'habitation ni à de l'activité, et la construction principale n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UA.1,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Pour les parcelles existantes, il n'est pas fixé de règle, et en cas de division ou de lotissement, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UA.1,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale et présenter un minimum de 4 mètres à l'égout du toit. La hauteur des constructions annexes isolées définies à l'article UA.1 ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions autorisées à l'article UA.1 sera au minimum situé à 0,20 mètre au dessus du collecteur des eaux usées.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UA.1,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les antennes paraboliques ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat.

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

- **les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.**

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 40 et 45 degrés.

Toutefois, une toiture à une seule pente de 35° minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées ou isolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture. De même, la pose de panneaux photovoltaïque est autorisée.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : bardeau bitumineux, tuile ou élément verrier.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées et les bâtiments destinés à l'entrepôt ou à de l'activité, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile. Si elles ne sont pas recouvertes de tuile d'un minimum de 22 au m², elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Parements extérieurs

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

Les menuiseries extérieures (volets et portes) seront peintes à partir de la palette de base suivante avec en référence les numéros RAL :

COULEUR DE BASE	REFERENCE N° RAL
BLANC	Néant
BEIGE	7013
GRIS	7001
VERT	6000 6005 6021
BLEU	5007 5009 5012 5024
ROUGE	3004 3011
BRUN	8016 8011

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.

Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et de largeur comprise entre 10 et 18 centimètres.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale,
- nombre de vantaux définis à **titre indicatif** dans le tableau suivant :

		1 VANTAIL			2 VANTAUX			
Largeur		40	60	80	90	100	110	120
Hauteur								
Fenêtres	60	4						
	95		4	4				
	115			6				
	125			6				
	135				3	2		
	145				3	3	3	
	155				3	3	3	3
	165					3	3	3
	175							3
Portes	215				3	3	3	3
Fenêtres	225					3	3	3

Légende : Nombre de carreaux

Les volets seront composés de larges plages verticales et confortées de barres transversales sans adjonction de barres diagonales ou persiennés

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

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).

Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents sauf s'il s'agit de réhabilitation avec des linteaux déjà apparents.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres. Les volets roulants doivent avoir des boîtiers (mécanisme) encastrés.

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

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

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Les marquises sont autorisées.

Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

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

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE UA.12- STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

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

*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

* ou s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

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

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

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain. Dans ce cas, ils devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

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

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette, et avec un minimum d'une place par logement.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 30% de la surface de planchers hors œuvre nette* affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Au delà des 4 0premiers m², il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m² de une surface de planchers hors œuvre nette de l'établissement.

Constructions à usage artisanal :

Une surface au moins égale à 30% de la surface de planchers hors œuvre nette* affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement.

Hôtels, restaurants :

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

Etablissements d'enseignement :

Il doit être créé une place de stationnement par classe ;

ARTICLE UA.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations seront réalisées d'espèces végétales locales (type charmilles).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UA.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.