

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone intègre des grandes propriétés existantes avec leurs parcs et des fonds de parcelles plantées en limite du village de Crouy sur Ourcq et de ses hameaux. Seul l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées et le caractère paysager est conforté.

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

ARTICLE UC.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.430.2 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 annexes (garages, serres, abris de jardins...) et les piscines,

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

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

La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface hors oeuvre 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.

Les extensions des constructions existantes dans la limite d'atteindre 250 m² de surface hors œuvre nette à la date d'approbation du présent P.O.S.

L'aménagement et la réhabilitation des constructions dans le volume existant, avec ou sans changement de destination, pour un usage d'habitation, d'hôtellerie, de restauration, de bureau, de service (pour les services autorisés voir liste ci-dessous) et qui ne respecteraient éventuellement pas les dispositions des articles UC.6, UC.8, UC.10 du présent règlement pourront être admis.

*** liste des services autorisés :**

- **activités financières** : intermédiation financière, assurance, auxiliaires financiers et d'assurance,
- **immobilier, locations et services aux entreprises** : activités immobilières, location sans opérateur, activités informatiques, recherche et développement, services fournis principalement aux entreprises (activités juridiques, comptable et de conseil de gestion, activités d'architecture et d'ingénierie, activités de contrôle et analyses techniques, publicité, enquête et sécurité.
- **activités vétérinaires**
- **activités médicales**
- **activités associatives**
- **activités récréatives, culturelles et sportives** : activités cinématographiques et vidéo, activités de radio et de télévision et autres activités artistiques, agence de presse, activités liées au sport
- **services personnels** : soins de beauté, activités thermales et de thalassothérapie.

ARTICLE UC.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 UC.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 UC.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 UC.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 pré-traitement.

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 UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'alignement ou en retrait de l'alignement. 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.

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

Les constructions devront être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait la marge de reculement est définie comme 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.

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.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 UC.1, est autorisée sur une même propriété. La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC.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 ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions autorisées à l'article UC.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 UC.1,- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.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.

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 UC.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 UC.12 par logement.

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.
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 oeuvre 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 oeuvre nette* affectée à l'usage de bureaux 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 UC.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 UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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

Sans objet.