

# Dispositions applicables aux zones UA

## Caractères et vocations des zones :

- ➡ Les zones UA sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat ancien que les activités économiques compatibles avec le voisinage d'habitation.

## ARTICLE UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

## ARTICLE UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones UA doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application du Code de l'Urbanisme.
- Le changement de destination des garages en habitation sous réserve de la construction d'un nouveau garage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter le Code de l'Urbanisme.

### *ARTICLE UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Les nouveaux accès sur RD devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (ATR de Coulommiers).
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

### *ARTICLE UA 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

#### **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

#### **Assainissement**

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

#### **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc....).

*Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.*

### **Réseaux divers**

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

### *ARTICLE UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles*

Non réglementé.

### *ARTICLE UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

- Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- 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.

### *ARTICLE UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une limite séparative.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Les annexes isolées doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

### *ARTICLE UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

### *ARTICLE UA 9 : L'emprise au sol des constructions*

- Les constructions à vocation d'habitation présenteront une emprise au sol minimum de 80 m<sup>2</sup>.

### *ARTICLE UA 10 : La hauteur maximale des constructions*

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 11 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale autorisée des annexes isolées est de 4 mètres au faîtage.

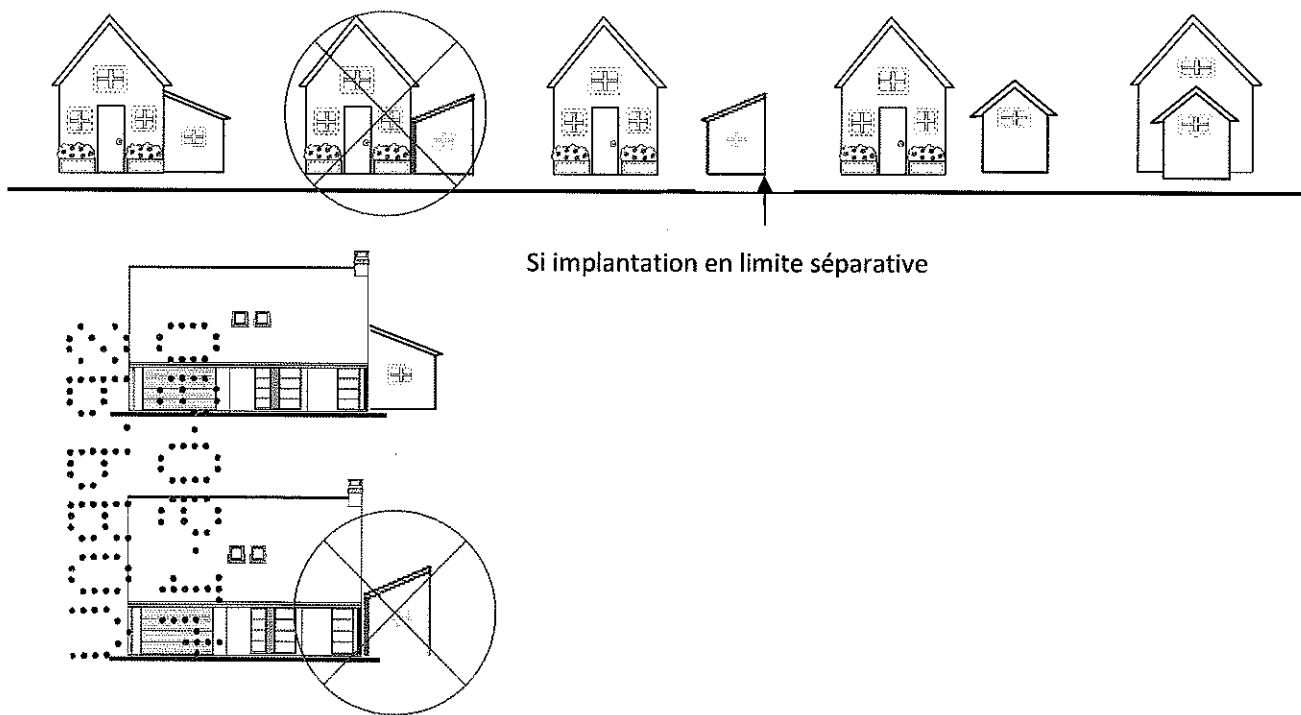
## ARTICLE UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### Généralités

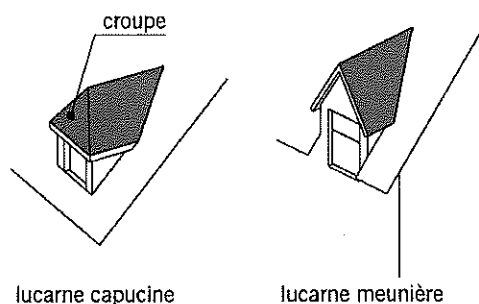
- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale (couleur de toiture/façade...).

### Toitures

- Les toitures des constructions (hors annexes) doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



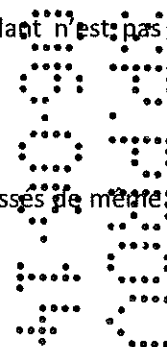
- L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement.
- Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites.
- Seules les lucarnes capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis.



- Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90 mètre.
- Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 60 unités de tuiles au m<sup>2</sup> et ne doivent pas comporter de débord en pignon. L'aspect ardoise et chaume est interdit.
- Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.

### **Parements extérieurs**

- Les façades des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect ( finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur pierre claire. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts et les bardages métalliques sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouvert et de couleur pierre claire.
- Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm.
- Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges.
- Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulant n'est pas interdite).
- Les couleurs vives sont interdites pour les volets.
- 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.



### **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- L'aspect plaque de béton est interdit.

- Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
- Les clôtures destinées à recréer l'alignement doivent présenter soit :
  - Un mur d'une hauteur minimale de 1 mètre.
  - Un mûr bahut d'une hauteur minimale de 1 mètre et surmonté d'éléments métalliques.

### **Divers**

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les inscriptions et enseignes publicitaires sont interdites, excepté pour les artisans.
- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés de la voie publique.

*Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.*

### **ARTICLE UA 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les constructions à vocation d'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement, dont une en garage fermé.

### **ARTICLE UA 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations**

- Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

### **ARTICLE UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

*ARTICLE UA 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales*

Non réglementé.

*ARTICLE UA 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.