

- TITRE II -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone dense, où les constructions sont édifiées en grande majorité en ordre continu, à l'alignement des voies.

Elle correspond à un lieu de centralité, où la mixité entre l'habitat et les activités économiques est assurée.

Cette zone se situe de part et d'autre de l'avenue Gallieni, qui assure la liaison entre les quartiers de Polangis au nord et de Palissy au sud.

La zone UA comprend 2 Secteurs : **UA a** et **UA b**.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UA 2.
- L'affectation du rez-de-chaussée des constructions disposant d'une façade implantée en bordure de l'avenue Gallieni à un autre usage que le commerce ou les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions ou installations dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UA 2 et qui sont destinées aux activités artisanales ou industrielles et aux entrepôts.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les constructions implantées en bordure de l'Av. Gallieni ne répondant pas aux conditions fixées dans les articles UA 6 a) et UA 11.

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

- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées (occupant une surface hors œuvres brute – S.H.OB. - au plus égale à 2000 m²), et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - ▶ Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
 - ▶ Que la superficie d'entreposage représente moins de **50%** de la SHON totale de l'ensemble de l'activité.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme **espace paysager ou récréatif à préserver** :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- ▶ À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- ▶ À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m.** (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Article UA 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 place subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

1) En bordure de l'avenue Gallieni

La façade sur rue des constructions devra être implantée à l'alignement et ce sur une hauteur minimum de **12 m.** comptée à partir du niveau du trottoir. Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades.

2) En bordure des autres voies

La façade sur rue des constructions pourra être implantée à l'alignement ou en retrait ; dans ce cas, le retrait ne devra pas excéder **2,50 m.** mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

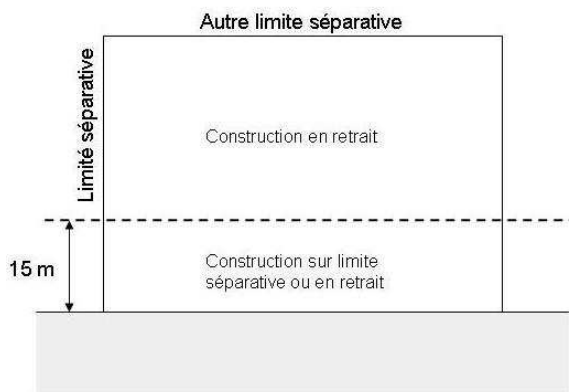
- Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies.
- Pour permettre de traiter le recouvrement de façades aveugles situées sur le parcellaire voisin.
- Pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

I - Règles générales

- 1) Dans une bande de **15 m.** comptée à partir de l'alignement des voies publiques, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.
- 2) Au delà de cette bande, sauf dans les cas visés par les règles particulières, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Illustration article UA 7.I.1 et UA 7 I.2



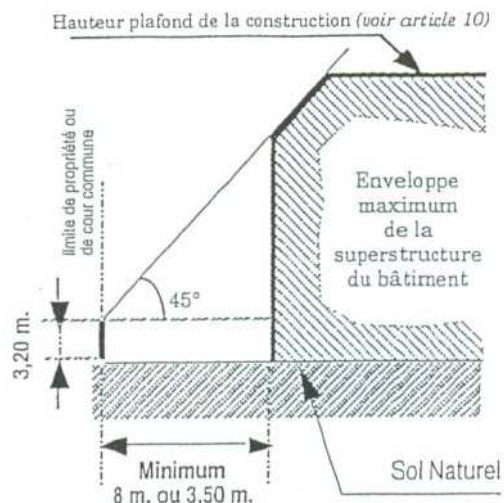
- 3) La longueur de chacune des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder **15 m.**
Ne seront pas pris en compte dans la longueur de la façade, les constructions ou parties de construction dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.
- 4) **Calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :**
 - Par rapport aux limites latérales (*limites aboutissant directement sur l'alignement des voies publiques*), en cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être au moins égal :

- ▶ À **8,00 m.** si la façade comporte des vues directes.
- ▶ À **3,50 m.** dans le cas contraire.

- Par rapport aux autres limites séparatives : les constructions ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-après.

- ▶ De plus si la façade comporte des vues directes les constructions en superstructure devront être implantées sauf convention de cour commune à au moins **8 m.** des limites séparatives concernées.

- ▶ Si la façade ne comporte pas de vue directe, les constructions en superstructure devront être implantées à au moins **3,50 m.** des limites séparatives concernées.



Nota : les balcons d'un débord égal ou inférieur à **0,80 m.** seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie ; il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas, l'aplomb des balcons devra se situer à au moins **2 m.** des limites latérales.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment :

Le retrait existant (ou l'implantation existante) pourra être maintenu, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

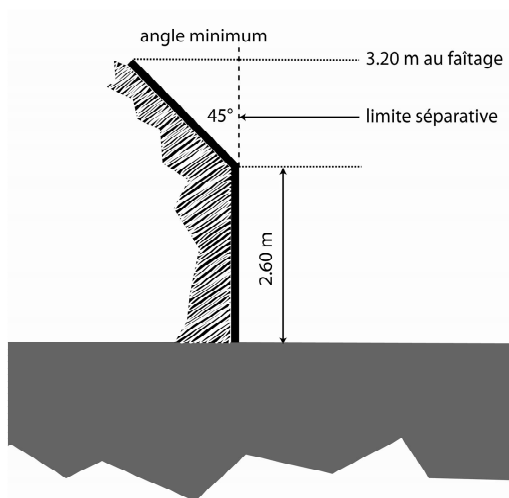
Dans le cas de prolongement de façade, la longueur de façade après travaux ne doit pas dépasser **15 m**.

- 5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins **8 m.**, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".
- 6) Les terrasses ou balcons élevés à plus de **1.00 m** au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de **4.00 m** des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1.90 m** de hauteur (mur ou paroi translucide).

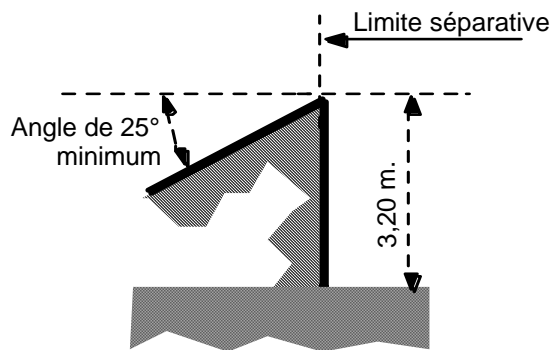
II - Règles particulières

1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **2,60 m.** en hauteur façade et **3,20 m.** au faîtage dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous.



► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas **3,20 m.** au faîtage lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous.



2) Les règles générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à au moins **3,50 m.** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **8,00 m.** en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades se faisant face.

Par rapport aux annexes les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m.**

Article UA 9 Emprise au sol des constructions :

Dans une bande de **15 m.** comptée à partir de l'alignement des voies publiques :

1) En bordure de l'avenue Gallieni et de la place de Verdun :

Les constructions pourront occuper la totalité de la bande de **15 m.** définie par rapport à l'alignement de cette avenue.

2) En bordure des autres voies publiques :

Les constructions pourront occuper **90%** de la bande de **15 m.** définie par rapport à l'alignement de chacune des voies concernées.

Nota : Les emprises ainsi déterminées ne sont applicables que par rapport aux bandes de **15 m.** rattachées aux voies adjacentes au terrain concerné.

3) Au-delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol des constructions annexes comprises ne pourra excéder **20%** de la superficie du terrain située au-delà des bandes **15 m.,** ce pourcentage étant porté à **50%** pour les constructions destinées à des activités commerciales dont la hauteur maximum au faitage ne dépasse pas **3,50 m.**

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Règles particulières :

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions :

1) Secteur UA a

- Dans une bande de **20 m.** comptée à partir de l'alignement des voies publiques :

▶ En bordure de l'avenue Gallieni et de la place de Verdun : les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **18 m.** et **21 m.**

▶ En bordure des autres voies publiques : les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **9 m.** et **12 m.**

- Au delà des bandes de **20 m.** visées précédemment, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **7 m.** et **10 m.** Cette mesure ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Secteur UA b

Les hauteurs maximales de façade et plafond constructions ne pourront excéder respectivement **9 m.** et **12 m.**

Nota : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment pourront être majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

Article UA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus, il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.
- Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, ...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.
- Dans le cadre des dispositions de l'article UA 1 concernant l'affectation du rez-de-chaussée des constructions implantées en bordure de l'avenue Gallieni, les façades sur l'avenue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.
- Les constructions implantées en bordure de l'avenue Gallieni, excepté pour les services publics ou d'intérêt collectif, devront du côté de la voie publique disposer au minimum d'un étage en retrait ; ce retrait - d'au moins **2 m.** par rapport à la façade - devra se situer à une hauteur comprise entre **12 m.** et **14 m.** mesurée par rapport au niveau du trottoir.
- Les façades sur rue des constructions, lorsqu'elles présentent un linéaire de plus de **12 m.**, devront être traitées par des changements de modénature ou par ruptures architecturales.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Pour les constructions nouvelles, en cas de toitures à pente, celles-ci devront avoir au moins deux pans d'une inclinaison au moins égale à 15°. Les toitures terrasses seront autorisées à condition que les édicules techniques ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

Règles relatives aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*) :

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de **1,10 m.** de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.**
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

Article UA 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. **75%** au moins des places de stationnement affectées aux véhicules devront être réalisées en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m. x 2,50 m.**

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci après :

1) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au b) ci-après, sauf s'il y a création de plus de **100 m²** de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas la totalité de la S.H.O.N. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

2) Normes applicables aux constructions nouvelles

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante : **1** place par tranche de **60 m²** de S.H.O.N.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement ; de plus, il devra être prévu des places pour les deux roues et ce à raison d'un emplacement pour deux logements

3) Pour les services publics ou d'intérêt collectif :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UA 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- Au delà de la bande des **15 m.**, 1/3 de **40%** de la surface du terrain sera conservée en pleine terre. Toutefois, il ne sera pas fait application de cette disposition si la surface de pleine terre restante est inférieure à 20 m².
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m.** pour **100 m²** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements publics de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L.130.1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.