

## **- 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 : **UAa** et **UAb**

### **Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UA 2.
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UA 2.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage.
- 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 constructions destinées à l'exploitation agricole.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.
- 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.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article 2.
- Les extensions de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés ou remarquables, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
- Les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup> sur les parcelles comprises dans le périmètre d'attente en secteurs UAa et UAb tel que représenté sur le plan de zonage.

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

- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à **2 000 m<sup>2</sup>**, et qu'elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des CINASPIC.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, 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.
- Sur les linéaires affectés aux commerces et artisanat à protéger sur le plan de zonage du PLU, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés

au commerce tel que défini dans les dispositions générales du présent règlement, ou à des CINASPIC.

- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les travaux de démolition des bâtiments et éléments particuliers remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement.
- Les extensions de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés ou remarquables, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

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

### 3.1. Voies

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation de construire peut être refusée 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.

La délivrance de l'autorisation 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.

### 3.2. Accès

Elle peut être également refusée 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.

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 la voie desservant le terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m** (ce minimum n'est pas applicable aux accès).

## **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 des règlements d'assainissement communal et départemental. 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, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. 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 places 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**

Sans objet

## **Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

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.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article 6 n'est applicable qu'à une seule des voies. La (les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article 7.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m** par rapport à la façade du bâtiment et que leur partie inférieure se situe à au moins **4,50 m** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ces surplombs devront être accordés dans le cadre d'autorisations délivrées par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

### **6.1. Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC**

#### **6.1.1. En bordure de l'avenue Gallieni**

Dans une bande de **20 m** à compter de l'alignement, les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

#### **6.1.2. En bordure des autres voies**

a) Dans une bande de **20 m** à compter de l'alignement, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne devra pas excéder **2,50 m** mesurés à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

b) Au-delà de la bande des **20 m** à compter de l'alignement :

Seuls sont autorisés :

- les travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation sur les constructions principales existantes



NOVEMBRE 2015

- [illegible]

### Illustration des dispositions UA 7.I.1.a) et UA 7.I.1.b)





- b) Au-delà de cette bande de **20 m**, la hauteur maximale des constructions est de :
- **7 m** à l'égout
  - et **10 m** au faîtage ou à l'acrotère.

### 10.2. Dans le secteur UAb

La hauteur maximale des constructions est de :

- **9 m** à l'égout
- et **12 m** au faîtage ou à l'acrotère.

### 10.3. CINASPIC

La hauteur maximale des CINASPIC n'est pas réglementée.

En cas d'opérations mixtes comportant un CINASPIC, la hauteur maximale applicable sera celle des opérations hors CINASPIC, réglemantée aux articles 10.1 et 10.2., y compris pour le CINASPIC compris dans l'opération.

**Nota** : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment sont 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**

### 11.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

- 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.
- Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à **15 m**, leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.
- 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 2 concernant la destination du rez-de-chaussée des constructions implantées sur les linéaires commerciaux, les façades de ces commerces sur l'avenue Gallieni devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.
- Les constructions implantées en bordure de l'avenue Gallieni, excepté pour les CINASPIC, devront du côté de la voie publique disposer au minimum d'un étage en retrait ou en attique d'au moins **2 m** par rapport à la façade. Ce retrait ou cet attique devra se situer au dernier étage de la construction.
- 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, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans, Les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à **15°**.
- Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m**.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement ou de 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.

## 11.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation)

- La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m** à l'exclusion des piliers et portails.
- Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,10 m**.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m**.
- Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Pour les CINASPIC, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m**.

### 11.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

### 11.3.1 Bâtiments et éléments particuliers protégés

### 11.3.1.1 Travaux

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

### 11.3.1.2 Intégration d'éléments techniques:

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

### 11.3.2 Bâtiments et éléments particuliers remarquables

### 11.3.2.1 Travaux

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

#### 11.3.2.2. Intégration d'éléments techniques :

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée



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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces situés avenue du Général Gallieni.

#### 12.2.4. CINASPIC

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

### 12.2.5. Industries

Il est exigé une place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

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

### 12.2.6. Dispositions particulières

En application de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- 0.5 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

### 12.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à au moins l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux est inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Les dits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de places exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

#### 12.4. Stationnement deux roues non motorisés

### 12.4.1. Dispositions générales

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à **3 m²**.

#### 12.4.2. Dispositions particulières

Pour les opérations de logement de plus de **400 m²** de surface plancher, il est exigé **1,5 m²** par logement minimum et un local de **10 m²** minimum.

Pour les industries, commerces de plus de **500 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et CINASPIC, il est exigé a minima **1 place pour dix employés**. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.

