

## **1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA**

---

**Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone. En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.**

### **UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec la vocation principale de la zone et :

- Les bâtiments et installations agricoles ou forestières,
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir,
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds,
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air),
- Les postes de distribution de carburant et les ateliers de réparation automobile, ainsi que l'extension de telles activités économiques existantes dans la zone,
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication.

### **UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

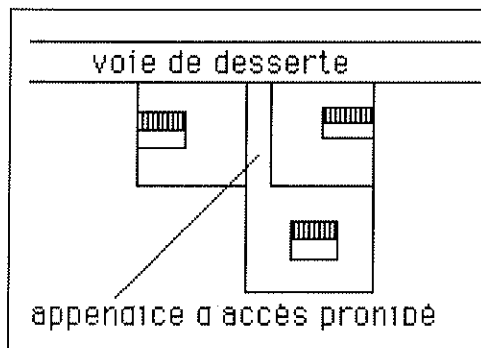
---

- Les annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone,
- Les activités économiques, sous réserve que l'activité ne soit pas de nature à présenter des nuisances (sonores, olfactives, visuelles,...) ou dangers incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- Les constructions à usage d'entrepôt exclusivement lorsqu'elles sont liées à une activité existante, admise dans la zone et dans la limite de 500 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., non autorisées sur la zone, à condition que les travaux projetés n'engendrent pas une aggravation des nuisances.

### UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à un espace de desserte (voie publique ou privée, ou cour commune), ouvert à la circulation et dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettent d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Cet accès devra se faire directement par une façade du terrain sur l'espace de desserte, à l'exclusion de tout appendice d'accès.



Les terrains se desservant sur un passage commun ne pourront recevoir que des aménagements ou extensions modérées des constructions existantes et des annexes.

Toutefois, cette règle peut ne pas s'appliquer en cas de reconstruction de bâtiment existant venant à être détruit à la suite d'un sinistre et qui, à la date d'approbation du P.L.U., ne bénéficierait pas des conditions de desserte énoncées ci-dessus, à condition que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements de la construction.

Ne sont pas constructibles, les terrains se desservant sur :

- l'avenue Robert Elvert
- la promenade du Bord de l'eau.

Il ne sera pas fait application de cette règle

- pour les équipements collectifs liés à la desserte en réseaux
- en cas de reconstruction de bâtiment existant venant à être détruit à la suite d'un sinistre et qui, à la date d'approbation du P.L.U., ne bénéficierait pas des conditions de desserte énoncées ci-dessus, à condition que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements de la construction.

Les conditions particulières pour les accès et les espaces de desserte pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue d'une intégration ultérieure dans la voirie publique.

Les liaisons piétonnes existantes repérées au document graphique doivent être maintenues. En outre, toute liaison piétonne ouverte existante en traversée de bâtiment, qui joint deux voies publiques, devra être obligatoirement préservée.

Enfin, la faisabilité des liaisons piétonnes à créer indiquées au document graphique 2-1 doit être entièrement préservée.

#### **UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

##### **Réseau d'eau potable :**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

##### **Assainissement**

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

##### **Eaux usées**

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être raccordé au réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain.

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public, qu'après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

##### **Eaux pluviales**

Un terrain pour recevoir une construction ou une installation nouvelle comprenant des parties imperméabilisées, doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

Lorsqu'il existe un réseau destiné à recevoir les eaux pluviales, celles provenant des toitures, balcons et autres surfaces imperméabilisées ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

#### **UA 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

#### **UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Tout encorbellement, surplomb ou débord au dessus de l'espace de desserte pourra être toléré dans les cas suivants uniquement :

- \*édification de porches d'accès,
- \*corniches et modénatures de façade,
- \*aménagement et installations à usage commercial de débord inférieur ou égal à 50 centimètres.

Pour les constructions édifiées sur l'alignement de l'espace de desserte, le sens du faitage principal devra être parallèle ou perpendiculaire au dit alignement.

##### **Implantation par rapport aux voies :**

##### **Dans les secteurs UAa et UAb :**

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en limite avec la voie de desserte actuelle ou future des voies ou passage commun de desserte.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être édifée dans une bande de 20 mètres mesurée à compter de la limite des espaces de desserte (Voie ou place publique ou privée).

**Dans le secteur UAc :**

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 35 m depuis la limite actuelle ou future des espaces de desserte (Voie ou place publique ou privée).

Peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait :

- Les annexes,
- Les équipements collectifs lorsque le fonctionnement de l'équipement l'impose.
- Les extensions modérées de construction existante.

**Implantation par rapport aux autres emprises publiques ou autres voies**

Il est imposé un recul d'au moins 3 m du domaine public recevant une installation sportive.

Par rapport aux autres emprises publiques, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article UA7.

Toutefois l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

---

**UA 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**Règles générales d'implantation**

Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

La partie de bâtiment non contiguë à la limite séparative doit être implantée à une distance au moins égale à

- 4 mètres minimum lorsque la façade faisant face à la limite comporte une ou plusieurs baies;
- 3 mètres minimum lorsque la façade ne comporte aucune baie;

La continuité bâtie sur rue devra être préservée avec une clôture minérale de la limite de la construction jusqu'à la limite séparative de propriété.

Dans le secteur UAc, Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites.

De plus, le recul face à une baie doit être d'au moins 8m.

Les constructions destinées au stationnement des véhicules ainsi que les locaux techniques pourront s'implanter avec un recul minimum d'1 m.

Dans l'ensemble de la zone UA

Peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait :

- les annexes,
- les extensions de construction existante ne comportant pas de baie face à la limite de propriété.

Les extensions modérées de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées ci-dessus, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 4 m.

Pour l'ensemble des constructions, il devra être observé un recul d'au moins 4 m par rapport aux limites avec un cours d'eau.

La création de jour, même dormant, est autorisée en limite séparative, sur pignon et dans la limite de 1,50 m<sup>2</sup> de surface.

## **UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### Dans les secteurs UAa et UAb :

La réalisation de plusieurs constructions principales non contiguës sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une construction à tout point de l'autre construction soit au moins égale :

- 4 mètres minimum lorsque l'une au moins des deux façades en regard comporte une ou plusieurs baies;
- 3 mètres minimum lorsque la façade ne comporte aucune baie.

### Dans le secteur UAc

La réalisation de plusieurs constructions principales non contiguës sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une construction à tout point de l'autre construction soit au moins égale à 4 m.

### Dans l'ensemble de la zone UA :

Les extensions modérées de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées ci-dessus, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et ses annexes ou entre plusieurs annexes.

## **UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### Dans les secteurs UAa et UAb :

La hauteur mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (côte-niveau du trottoir) jusqu'au point le plus élevé de la construction (cheminées et superstructures exclues) ne doit pas excéder 15 mètres.

Sur l'alignement de la voie de desserte, les constructions devront avoir le plus grand linéaire de l'égout du toit (gouttière) à une hauteur maximale de 10 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir de la dite voie de desserte. Pour les constructions en pignon sur alignement, on considèrera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.

De plus, et uniquement dans la mesure où cela n'induit pas le non-respect des règles définies ci-dessus :

- lorsque la construction est mitoyenne avec un bâtiment existant, sur une seule des deux limites latérales de propriété, le niveau de l'égout de toit de la construction ne devra pas présenter une différence d'altitude supérieure à 2 mètres, par rapport au niveau de l'égout du toit de la construction mitoyenne.
- en jonction entre deux bâtiments existants, le niveau de l'égout du toit de la construction devra être placé à une altitude comprise entre les deux niveaux d'égout de toit des constructions mitoyennes.

Dans le secteur UAa uniquement, le niveau plafond du rez-de-chaussée devra s'inscrire à une hauteur comprise entre 3,00 mètres et 3,50 mètres, mesurée depuis le niveau trottoir de la voie de desserte.

### **Toutefois**

- les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.
- les extensions peuvent toujours atteindre le niveau de faitage du bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

#### **Dans le secteur UAc :**

La hauteur mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé de la construction (cheminées et superstructures exclues) ne doit pas excéder 16 mètres.

#### **Toutefois en limite séparative avec un terrain situé hors ZAC ou en zone UB**

1. lorsque la construction est accolée avec un bâtiment existant, le niveau de l'égout de toit de la construction ne devra pas excéder une altitude supérieure à 2 mètres, par rapport au niveau de l'égout du toit de la construction mitoyenne.
2. lorsque la construction n'est pas accolée à un bâtiment existant, la hauteur du faîtage ne pourra excéder 12 m en limite séparative.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m.

## **UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Généralités**

Toute architecture marquée étrangère à la région Ile de France est interdite.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment :

- les équipements collectifs jouant un rôle signal ou structurant
- des parties de construction mettant en valeur un aspect ponctuel du bâtiment
- des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou renouvelés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les ferronneries,
- les ornements de faîtages,
- ....

### **Volumétrie**

Les parties de constructions, implantées à la limite d'une voie ou place doivent avoir une volumétrie s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Sur l'alignement de la voie de desserte les constructions devront avoir le plus grand linéaire de l'égout du toit, mesuré verticalement entre le sol et l'égout du toit, à une hauteur de 4,50 m minimum.

### **Toitures**

Les toitures doivent être composées essentiellement d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes, comprises entre 35 et 45°, et ne comportant aucun débord sur pignons.

### **Toutefois**

- les annexes non visibles depuis la voie publique pourront présenter des toitures à un ou deux pans et à plus faibles pentes (entre 15° et 35°),
- il n'est pas fixé de règle pour les toitures des vérandas.

Sont de plus autorisées :

- Les toitures en croupe ou fausse croupe à l'angle de voies ou en pignon sur voie.
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou d'ardoises. Les vérandas peuvent être couvertes de matériaux transparents et plats.

L'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit (dans le pan de la toiture) ou lucarnes maçonnées de type traditionnel dont la somme des largeurs ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Lorsque, les ouvertures de combles seront traitées en lucarnes, celles-ci devront être recouvertes de matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture du volume principal.

***Dans le secteur UAa uniquement***, les ouvertures en chien-assis sont interdites.

***Règles applicables aux annexes isolées de moins de 30 m<sup>2</sup>***

Les toitures doivent être au choix

- en tuile ou en matériau non ondulé ayant la couleur de la tuile,
- en verre,
- en zinc,
- en bois.

Les pans de toitures doivent être compris entre 15 et 35°.

***Façades des constructions***

*Dans le secteur UAa uniquement*, les balcons et loggias sont interdits en façade sur espace de desserte.

*Dans le secteur UAc uniquement*, les balcons sont interdits en façade sur espace de desserte, sauf si intégrés au volume du bâtiment.

*Dans les secteurs UAa et UAb :*

Les vitrines ne peuvent être étendues au-delà du niveau rez-de-chaussée de la construction.

La plupart des ouvertures en façade devront être de proportion plus haute que large, y compris pour les fenêtres de toit.

Il doit être recherché un traitement harmonieux et homogène des façades sur l'espace de desserte. Un traitement architectural uniforme des façades n'est admis que sur :

- 12 m linéaire maximum, dans les secteurs UAa et UAb;
- 20 m linéaire maximum dans le secteur UAc.

Au-delà, un traitement architectural différent devra être recherché afin de rythmer le traitement de façade.

Les façades sur espace de desserte (rues, places ou cours communes) devront faire l'objet d'une composition d'ensemble soignée et comportant un minimum de modénatures notamment sur les ouvertures, réalisées soit par :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie d'enduit.

Les menuiseries extérieures doivent être dans des coloris en harmonie avec l'enduit de façade.

Les traitements en bois apparents sont interdits.

***Règles applicables aux annexes isolées de moins de 30 m<sup>2</sup>***

Les façades doivent être au choix

- en maçonnerie enduite aspect taloché ou gratté,
- en bois,
- en verre.

***Clôtures***

La clôture sur voie ou passage commun, sera constituée d'un mur ou muret maçonné, recouvert d'un enduit ou à "pierres vues", et d'une hauteur comprise entre 0,80 mètres et 2,00 mètres. Ce mur pourra



éventuellement être surmonté d'une grille à barreaudage de traitement sobre, et doublé de haie vive, et dans le respect d'une hauteur totale de 2,00 m.

En cas de réfection à l'identique, ou lorsque le mur projeté s'inscrit en continuité d'un mur existant, situé éventuellement sur la propriété voisine, sa hauteur pourra être équivalente à celle du mur existant.

Sont interdits :

- les murs de clôtures en parpaings non enduits ;
- les palplanches bétons.

**Toutefois**, en limite séparative, le soubassement en palplanches bétons est autorisé dans la limite de 0,50 m de hauteur.

La construction de clôture en surplomb de cours d'eau est interdite.

La hauteur totale de la clôture en limite séparative ne peut excéder 2,00 m.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

#### **Les abords de la construction**

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

## **UA 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

### **Nombre d'emplacements de stationnement**

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales. Ils sont applicables, même en cas de division en jouissance, même sans travaux, en application de l'article L 160-1 du code de l'urbanisme.

### **Habitation**

- un emplacement par logement dans les secteurs UAa et UA b
- deux emplacements par logement dans le secteur UA c

Toutefois, aucun stationnement ne sera exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état et réalisés ou non en transformation amélioration de bâtiment existant.

### **Activités économiques :**

- il n'est pas fixé de seuil pour les activités économiques induisant la fréquentation de particuliers.
- Pour les autres activités, une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'activité

### **Toutefois**

- sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :
  - dans le secteur UAa, les aménagements de construction existante, avec ou sans changement de destination ou d'affectation, et dans la limite des volumes bâtis existants
  - dans le secteur UA b, les aménagement, annexes, ou petites extensions de surface de plancher hors oeuvre nette, s'il ne résulte pas de ces travaux un accroissement de la

capacité d'accueil en logement, ou un changement de destination ou d'affectation de la construction.

#### **Localisation des aires de stationnements**

Les accès véhicules aux garages en sous-sol ne doivent pas être visibles de l'extérieur de la construction et donc se situer le cas échéant à l'intérieur du bâtiment.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas présenter de déniveler en dehors du bâtiment.

#### **UA 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries.

Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum de un sujet de haute ou moyenne tige d'essence feuillue locale pour deux emplacements.

*Dans le secteur UAc, pour les unités foncières recevant majoritairement de l'habitat, il sera exigé la réalisation d'un espace paysager sur au moins 30% du terrain. Cet aménagement paysager peut être végétal et/ou minéral. Il peut intégrer des aires de stationnement à condition que celles-ci soient accompagnées d'un traitement végétal.*

#### **UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

*Dans les secteurs UAa et UAb, il n'est pas fixé de règle.*

*Dans le secteur UAc, la Surface Hors Œuvre Nette maximale est de 35.000m<sup>2</sup>.*