

# CHAPITRE I

## ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA***

---

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une part du centre aggloméré existant affecté essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités qui en sont le complément.

S'ajoutent à cet ancien tissu urbain les Zones d'Aménagement Concerté du Marché, du Luxembourg et du Mont Thabor dont les affectations sont identiques.

L'ensemble de cette zone présente une forte densité et les constructions sont en règle générale édifiées en ordre continu. Ces caractères doivent être maintenus.

Cette zone représente deux secteurs :

1. Le secteur UAa, comprenant le centre ancien: quartiers de la Cathédrale et du Marché, auxquels s'ajoutent la Cité Administrative du Mont Thabor et le quartier Luxembourg, ainsi que le secteur compris entre le cours Raoult et la rue Jean Jaurès.
2. Le secteur UAb englobant le quartier du Faubourg St Nicolas jusqu'à l'avenue du Président Allendé au Sud, la bordure Nord du boulevard Jean Rose, ainsi que le secteur situé entre le quai Jacques Prévert et la rue de la Crèche.

Une partie de la zone UA est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Marne, les dispositions particulières à ces secteurs figurent dans le règlement du PPRI (Pièce n°5 D1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions urbanistiques et constructives édictées pour chaque zone concernée.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS**

- ✓ les bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ la création des installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n° 76.663 du 16 Juillet 1976 sauf les cas visés à l'article 2 ci après.

- ✓ les terrains aménagés de camping et de caravanes ;
- ✓ le stationnement des caravanes isolées ;
- ✓ les modes particuliers d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles R 442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone ;
- ✓ les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- ✓ les modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

#### ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITION PARTICULIERE

##### **Sont admis sous conditions particulières :**

- ✓ La création des installations ou classées soumises à déclaration, au sens de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, à condition qu'elles n'occupent pas une superficie de terrain supérieure à 1000 m².
- ✓ L'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation préalable au sens de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- ✓ Les ateliers de réparation automobile ainsi que les postes de distribution de carburants, à condition qu'ils n'occupent pas une superficie de terrain supérieure à 2 000 m²,
- ✓ Les chaufferies desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés.
- ✓ Les bâtiments et installations à usage d'activité à condition que les nuisances émises soient compatibles avec l'environnement d'habitat.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRI (article 2) en fonction de la zone concernée.

## **Section II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

**1° Accès particuliers** : ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes,
- ✓ avoir au moins 3,50 m de largeur

- ✓ avoir moins de 50 m de longueur

**2° Voies secondaires** : elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ avoir une largeur totale d'emprise au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Une emprise plus étroite sera autorisée à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.
- ✓ les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- ✓ la hauteur sous porche sera au moins égale à 3,30 m.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

Il n'est pas fixé de règles :

En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU

## ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

### **2 - Assainissement**

- ✓ **Eaux usées** : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées et située en bordure d'une voie équipée d'un réseau eaux usées. Dans le cas contraire, une filière d'assainissement individuel pourra être mise en place conformément à la réglementation technique en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment leur traitement préalable.
- ✓ **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 recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

### **3 – Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NON REGLEMENTE

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

Les constructions nouvelles réalisées sur un terrain nu, doivent en priorité s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, ou en observant une marge de reculement n'excédant pas 6 m de profondeur.

Les constructions nouvelles réalisées en second rang par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte pourront s'implanter librement sur la parcelle, à condition de respecter les autres dispositions du présent règlement.

En bordure de la RN 36 et à l'Ouest de celle-ci, entre le canal de Cornillon et le canal de CHALIFERT, en raison de la pente, les constructions pourront être implantées, soit à l'alignement futur, soit en retrait de celui-ci.

Une marge de reculement de 20 m mesurée à partir de l'emprise SNCF devra être observée tout au long de celle-ci.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont autorisées au vu du règlement de la voirie municipale.

Les saillies et encorbellements sur la marge de reculement éventuellement créée, ne devront pas excéder 1 m d'épaisseur et leur partie inférieure sera située à au moins 3,50 m de hauteur au dessus du sol naturel.

D'une manière générale, les marges de reculement créées seront traitées selon les dispositions de l'article UA 13.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs

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

**1° Dans une bande de 20 m** de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de desserte publiques ou privées et formant une parallèle avec celui-ci, l'implantation des constructions pourra se faire :

- soit en retrait des limites séparatives de propriété
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété

En cas de retrait, les constructions doivent observer les marges de reculement définies au § 2 du présent article.

**2° - Au delà de la bande de 20 m** définie au § 1 ci-dessus, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriétés au moins égale à :

- ✓ à la hauteur de façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (salon, salle à manger, chambre, cuisine, bureau)
- ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage des WC, salles de bains, escaliers, caves.

**Toutefois, l'implantation sur limite séparative sera admise :**

- ✓ lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, commerce ou activité industrielle et que sa hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m
- ✓ lorsqu'il s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la limite séparative commune.
- ✓ lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle accolée par un garage dont la hauteur ne peut excéder 3 m.
- ✓ en cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ pour les équipements collectifs.

**ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- ✓ la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (salon, salle à manger, cuisine, bureau). Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- ✓ la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage de WC, salles de bains, escaliers, ou caves.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

**ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs concernés par le PPRI (Plan n° 5D 4), les possibilités maximales

d'emprise au sol devront être appréciées en fonction des dispositions réglementaires de la zone concernée.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

##### Dans le secteur UAa :

La hauteur de façade n'excèdera pas 15 m

Le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 5 ( $R + 3 + c$ ).

Pour les constructions présentant une façade sur les voies suivantes :

- ✓ avenue du Président Allende
- ✓ rue Aristide Briand
- ✓ place de Valmy
- ✓ rue Cornillon pour sa partie comprise entre la rue Tronchet et l'allée de l'Abbaye Notre Dame du Marché
- ✓ rue du Maréchal de Luxembourg

le nombre de niveaux pourra être porté à  $R+4+c$ , avec une hauteur de façade n'excédant pas 18 mètres. Cette disposition s'appliquera également aux retours de façade des immeubles correspondants sur les rues adjacentes

Par ailleurs, dans un périmètre de 50 m autour de la maison d'arrêt, délimitée par son mur d'enceinte extérieur, les constructions nouvelles ne pourront excéder  $R+2$ .

##### Dans le secteur UAb

- ✓ La hauteur de façade n'excèdera pas 12 m.
- ✓ Le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 4 ( $R + 2 + c$ ).

Les constructions élevées sur l'alignement du boulevard Jean Rose pourront bénéficier d'une hauteur de façade de 15 m, le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables étant limité à 5 ( $R+3+c$ ).

##### Dans tous les secteurs

En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n°5 D4), la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions admises devra respecter la réglementation de chaque zone du PPRI (article 4-1 du règlement de PPRI)

##### Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ pour les équipements collectifs (ceux-ci doivent toutefois respecter les prescriptions relatives au PPRI).

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

### **1) Toitures :**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à édifier comporteront une toiture à pentes d'au moins 35°, composée d'un ou plusieurs éléments et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons. Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction ou d'architecture contemporaine.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes, ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

### **2) Parements extérieurs :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

### **3) Clôtures :**

Les clôtures sur rue sont obligatoires, elles seront composées de murs pleins ou de grilles à barreaudage vertical sur mur bahut.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 5 D4) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

### **4) Dispositions diverses :**

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Toutefois pour les secteurs soumis aux risques d'inondation délimités au document graphique n° 5D4, et en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être à double paroi acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

### **1 - Principes :**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf adaptation technique rendue nécessaire par la configuration du terrain.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement orthogonal : 5,50 mètres

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### **a) Constructions à usage d'habitat collectif**

##### Dans le secteur UAa :

- ✓ Il sera réalisé un emplacement de stationnement par logement créé.
- ✓ En cas de réhabilitation d'immeubles, il sera exigé des places de stationnement pour tout logement supplémentaire créé par rapport à l'existant.

##### Dans le secteur UAb :

- ✓ Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette de la construction avec un minimum de 1 place par logement.
- ✓ Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif des logements.



- ✓ En cas de réhabilitation d'immeubles ou de changement de destination, il sera exigé des places de stationnement, pour tout logement supplémentaire créé par rapport à l'existant.

**b) Constructions à usage d'habitat individuel :**

- ✓ Il devra être aménagé deux places de stationnement par logement.
- ✓ Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements comportant plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif des logements.

**c) Constructions à usage de bureaux privés ou publics :**

- ✓ Une surface au moins égale à 60 % de la surface développée de planchers, hors œuvre nette, de la construction sera affectée au stationnement.

**d) Établissements industriels et entrepôts :**

- ✓ Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.
- ✓ En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**e) Établissements commerciaux :**

Pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à la vente, il sera créé :

- ✓ 5 places pour les établissements de moins de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente
- ✓ 9 places pour les établissements dont la surface de vente est comprise entre 2000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>
- ✓ 11 places pour les établissements de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**f) Hôtels, salles de spectacles :**

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

- ✓ 2 chambres d'hôtel
- ✓ 5 places de spectacle

**g) Hôpitaux, cliniques :**

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits.

Ce chiffre peut être ramené à :

- ✓ 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive ;
- ✓ 15 pour les hôpitaux psychiatriques, pour les hospices ou maisons de retraite, ainsi que pour les foyers socio-éducatifs ou pour handicapés.

**h) Établissements d'Enseignement :**

Il doit être aménagé :

- ✓ pour les établissements du premier degré : 1 place par classe
- ✓ pour les établissements du deuxième degré et d'enseignement supérieur : 2 places par classe.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

**Il n'est pas fixé de règles :**

- ✓ Pour les équipements collectifs

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige / 200 m<sup>2</sup> de surface plantée.

Les plantations existantes hors de l'emprise de la construction projetée doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface de stationnement. Ces plantations seront organisées selon un projet paysagé adapté.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement, hors accès et desserte des immeubles sera paysagée.

La clôture prévue à l'article 11 du présent règlement en ce qui concerne les établissements industriels ou les dépôts, sera doublée, si elle n'est pas totalement opaque, d'une rangée de plantations de basses tiges susceptible de créer un masque de visibilité jusqu'à une hauteur de 2 mètres, sous réserve, le cas échéant, du respect de la réglementation édictée dans le PPRI.

la plantation d'arbres à hautes tiges est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte de la maison d'arrêt.

## **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans les secteurs concernés par le PPRI, le coefficient d'occupation des sols défini pour chaque zone sera strictement respecté.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de règles.