



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET A SES SECTEURS UAa ET UAb

La zone est référencée au plan par l'indice UA et délimitée par des tirets longs. Ses secteurs UAa et UAb sont repérés par les indices UAa et UAb et délimités par des tirets fins.

### Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone d'habitation à caractère groupé. Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa qui correspond au "Vieil Igoville pour lequel les terrains sont constructibles sans surface minimale.
- Le secteur UAb qui correspond au centre d'activités commerciales implanté en bordure de la RD n° 79 pour lequel les terrains sont constructibles avec une emprise au sol de 90 % au maximum.

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions de quelques destinations que ce soit à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 2.

Toutefois,

Pour la reconstruction des bâtiments sinistrés, les articles 5.6.7.8.9.10 et 12 pourront alors ne pas être appliqués si l'application de ceux-ci rend la réalisation de la construction impossible.

Les installations classées publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration ne devront pas engendrer des nuisances incompatibles avec leur environnement existant ou projeté.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans le couloir de présomption de nuisance sonore repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

Dans les secteurs à risque d'inondations, le plancher bas des constructions devra être établi à 20 centimètres au-dessus des plus hautes eaux connues (+ 9.00 NGF).

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'extension de toute carrière
  - L'aménagement de terrains de camping et caravaning
  - Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés
  - Dans le champ d'inondation de la Seine, crue de 1910, cote du terrain inférieur à + 9,00 NGF
- La construction de sous-sols  
Les remblais en dehors de l'assise des constructions.

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (5).
- 3.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...
- 3.3 Tout lotissement de terrain, de quelque nature qu'il soit, doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait du lotissement, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau et électricité :

- Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans les conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins de ladite construction. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

Assainissement :A) Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Tout lotissement ou groupe d'habitation doit être desservi par un réseau d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire (6). Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en séparatif ou en unitaire. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

**B) Eaux pluviales :**

- Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, dans la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UAb, une parcelle doit avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les prescriptions suivantes sont à respecter

- dans le cas d'un alignement de façades des constructions existantes, les constructions devront respecter cet alignement

- dans les autres cas, les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 ml de la limite d'emprise publique existante ou future des voies.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en observant une marge de reculement définie ci-dessous :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

Pour leur reconstruction, les bâtiments sinistrés sont soumis aux règles de cet article sauf si son application rend cette reconstruction impossible.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aux bâtiments sinistrés sauf si son application rend la reconstruction impossible.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Les emprises au sol des constructions nouvelles en zone UA et dans les secteurs UAa et UAb seront les suivantes :

**Pour la zone UA**

- |  |      |
|--|------|
| - Parcelles d'une superficie inférieure à 500 m <sup>2</sup>   | 40 % |
| - Parcelles d'une superficie supérieure à 500 m <sup>2</sup><br>avec un minimum d'emprise autorisé de 200 m <sup>2</sup> . | 30 % |

Pour le secteur UAa quelque soit la superficie de la parcelle 100 %

Pour le secteur UAb quelque soit la superficie de la parcelle 90 %

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitations ou de bureaux est fixée à un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de combles. Pour le centre d'accueil pour handicapés cette hauteur de construction est fixé à RC + 2 + combles.

La hauteur de toute construction ou installation destinée à un autre usage ne doit pas excéder 10 mètres.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- 11.1 Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2 Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre doivent être obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.
- 11.3 Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdite.
- 11.4 Les buttes artificielles et la modification excessive de terrains sont interdites.
- 11.5 La hauteur des soubassements est limitée à 0,60 m sauf adaptation du T.N. pour terrain en pente.
- 11.6 Toitures :
- Les toits monopentes sont interdits, sauf pour les garages destinés aux véhicules particuliers, les vérandas et toutes adjonctions modestes aux constructions.
  - Les matériaux de couverture brillants sont interdits.
  - Sur les constructions à usage d'habitation sont également interdits tous matériaux ondulés.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoin des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

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

- Dans le cas de constructions à usage d'habitations collectives, les espaces non bâtis et non utilisés pour les parkings et la voirie, doivent être aménagés en espaces verts, aires de jeux ou de loisirs et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de leur superficie.

- Dans le cas de constructions à usage artisanal, d'entrepôt, de bureaux, de salles de spectacles ou de réunions :

1) Les espaces non bâtis et non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de leur superficie.

2) Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.

- Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 10 % de la superficie totale du parc. Ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement.

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

