

# Gagny Environnement

<http://www.gagny-environnement.org/>

## Zone UE (POS)

### CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.

Zone mixte d'habitat pavillonnaire et de petits immeubles collectifs à caractère discontinu.

- Article 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des unités foncières
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement des véhicules
- Article 13 - Espaces libres et plantations
- Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol
- Article 15 - Dépassement du C.O.S.

Section I - nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

### ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2 , sont interdits

1 - Les constructions à usage d'activités secondaires ou d'entrepôts sur des unités foncières d'une superficie supérieure à 1.500 m<sup>2</sup>

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

2 - Les installations classées soumises à autorisation.

3 - Les installations classées soumises à déclaration figurant à l'annexe I du présent règlement.

4 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'Urbanisme

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés.

- le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés.

5 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

6 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

7 - Implantation de cabines de peinture automobiles.

## **ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES.**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés

1 - Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation à l'exclusion des postes de peinture, les stations services et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2 - Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

3 - Les installations classées ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.

4 - L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existant antérieurement à la date du 17.11.1972 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

Section II – conditions de l'occupation du sol.

## **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.**

1 - Accès

1/1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

1/2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

1/3 - Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

1/4 - Constructions existantes

Les dispositions du paragraphe 1/3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 17.11.1972 et que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la S.H.O nette de plus de 50 % de la surface existante.

2 – Voirie.

2/1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m.

Cette emprise peut être réduite à 5 m pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.

2/2 - Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

## 2/1 - Eaux usées

2/1/1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

2/1/2 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

## 2/2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseaux collectant les eaux.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIERES.**

### 1 - Pour qu'une unité foncière soit constructible

1/1 - Sa superficie doit être au moins égale à 600 m<sup>2</sup>.

1/2 - Sa largeur de façade sur rue ou celle de l'une de ses façades sur rue doit être au moins égale à 15 m.

2 - Pour les lotissements réalisés sur des unités foncières d'une superficie supérieure à 1 ha aucune superficie minimum ne sera imposée à condition que la différence entre la superficie des lots et celle imposée dans la zone soit réalisée en espaces plantés communs.

3 - Une unité foncière existant antérieurement à la date du 17.11.1972 est constructible lorsque :

3/1 - Sa superficie est au moins égale à 250 m<sup>2</sup>.

3/2 - Cette superficie est portée à 400 m<sup>2</sup> pour les activités secondaires.

3/3 - Ses dimensions permettent d'y inscrire en dehors des marges de reculement un rectangle d'une largeur au moins égale à 8 m et d'une longueur au moins égale à 12 m.

### 4 - Constructions existantes

- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains existants supportant des constructions édifiées antérieurement à la date du 17.11.1972 à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la S.H.O. nette de plus de 50 % de la surface existante.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1 - Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 4 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2 - Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

3 - Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert) la limite effective de l'espace est prise comme alignement.

4 - La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

5 - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc ...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

6 - L'implantation à l'alignement des postes de transformation électrique est autorisée.

Ces constructions devront être traitées de façon à bien s'intégrer au site.

#### 7 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que

- la construction ait été édifée antérieurement à la date du 17.11.1972.
- soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue.

- les extensions éventuelles respectent une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

1 - La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 8 m.

#### 2 - Murs aveugles

2/1 - En cas de murs aveugles et uniquement pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 11 m, cette distance peut être au moins égale au tiers de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,50 m pour toutes constructions sauf pour celles à usage d'activités secondaires qui devront respecter une distance d'au moins 4 m.

2/2 - Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,70 m au-dessus du plancher fini et pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

#### 3 - Constructions en limite de propriété

La construction en limite de propriété est autorisée dans les cas suivants

3/1 - Pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 3 m, à l'exception des constructions à usage d'activités secondaires.

3/2 - Pour les constructions à usage principal d'habitation dont la hauteur n'excède pas 11 m lorsque l'unité foncière sur laquelle elle est édifée à une largeur de façade sur rue inférieure à 20 m et à condition que les constructions soient implantées dans une bande de 24 m de profondeur à compter de l'alignement.

#### 4 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 ou qui seraient dans l'impossibilité de les respecter du fait de ces travaux, à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date du 17.11.1972 et que la partie d'extension, non conforme à l'article 7, faisant l'objet de la demande d'autorisation, soit située dans une marge de 24 m à compter de l'alignement.

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE).**

1 - A l'exclusion des constructions annexes le nombre de volumes bâtis indépendants sera limité à un seul volume par surface minimum constructible visée à l'article 5.

2 - Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 m.

3 - Les parties aveugles des constructions non contiguës édifées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.

Toutefois, ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 m l'une de l'autre.

#### ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL.

- 1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale de l'unité foncière.
- 2 - Pour les constructions à usage d'habitation d'une hauteur inférieure à 11 m l'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.
- 3 - L'emprise au sol est portée à 60 % pour les constructions d'une hauteur inférieure à 4 m à usage autre que de l'habitation à condition que les terrasses soient traitées en espaces verts plantés et qu'elles soient recouvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 30 cm d'épaisseur.
- 4 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles de l'article 9 ou qui seraient dans l'impossibilité de les respecter du fait de ces travaux à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date du 17.11.1972 et que l'extension de la construction non conforme à l'article 9 faisant l'objet de la demande d'autorisation n'excède pas une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R + 3) et 13 mètres.
- 2 - Toutefois cette hauteur sera limitée à 3 niveaux (R + 2) et 9 mètres pour les constructions édifiées sur des unités foncières d'une superficie inférieure à 1.500 m<sup>2</sup> et d'une façade sur rue inférieure à 30 m.
- 3 - Toutefois, pour les bâtiments comportant des toitures en pente la hauteur maximale au faîtage pourra être de 11 m à condition que la hauteur à l'égout des toitures ne dépasse pas 7 mètres.
- 4 - Pour les constructions n'abritant que des activités secondaires, la hauteur ne pourra excéder 7 mètres.
- 5 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.
- 6 - Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.
- 7 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date du 17.11.1972 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 10.

#### ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR.

- 1 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère environnant. Les articles R. 111.21 et R. 111.14.2 du code de l'Urbanisme permettant de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement restent applicables indépendamment du P.O.S.

- 2 - Clôtures

2/1 - Les clôtures sur rue ainsi que les clôtures comprises dans la marge de reculement obligatoire doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2,00 m.

2/2 - Les clôtures sur limites séparatives au-delà de la marge de reculement obligatoire devront avoir 2,00 m de hauteur au moins sans pouvoir excéder 2,60 m.

#### ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en

dehors des voies publiques.

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale.

- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R. 332.17 et suivants du code de l'Urbanisme.

2 - Les normes de stationnement sont ainsi définies

2/1 - Constructions à usage d'habitation :

- 2/1/1 - Pour des logements groupés dans une même construction 1,5 places de parking par logement.

- 2/1/2 - Pour des logements isolés : 2 places de parking par logement.

2/2 - Bureaux .

Il devra être prévu 1 place de parking pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

2/3 - Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu 1 place de parking pour 3 emplois.

2/4 - Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

- dans le cas où 1 installation commerciale représente une surface de plancher hors oeuvre nette de moins de 2.000 m<sup>2</sup> :

- 1 place de parking pour 40 m<sup>2</sup> S.H.O.N. avec un minimum d'1 place de parking par boutique de moins de 40 m<sup>2</sup> S.H.O.N.

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher hors oeuvre nette de plus de 2.000 m<sup>2</sup> :

- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20 %.

2/5 - Hôtels

Il devra être prévu 1 place de parking par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. Pour les hôtels de plus de 40 chambres une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

2/6 - Restaurants

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place par 3 emplois, il devra être prévu un minimum de 1 place de parking par 10 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de salle de restaurant.

2/7 - Foyers :

- Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de parking pour 3 lits au minimum.

- Foyers pour personnes âgées : 1 place de parking pour 5 logements.

2/8 - Etablissements hospitaliers et cliniques

1 place de parking pour 3 lits.

2/9 - Etablissements scolaires

- du premier degré : 1 place de parking par classe.

- du second degré : 2 places de parking par classe.

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

1 - Obligation de planter ;

1/1 - Sur les unités foncières d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>, les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

1/2 - 40 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés.

1/3 - Les espaces plantés doivent comporter un minimum d'1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

1/4 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 emplacements soit pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

2 - Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10% au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés communs à tous les lots. En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne pourra être inférieure à 1.000 m<sup>2</sup>

Section III - possibilités d'occupation du sol.

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

1 - Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 0,80.

2 - Toutefois pour les constructions à usage d'habitation édifiées sur une unité foncière d'une superficie inférieure à 1.500 m<sup>2</sup>, le C.O.S. est au maximum égal à 0,50.

3 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE UE 15 DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Conformément à l'article R. 123.22 (5°) le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 est autorisé

1 - Pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie (articles R. 123.18 - 5° et L. 123.1.3. bis).

2 - Lorsque le dépassement est assorti du versement de la participation prévue par le code de l'Urbanisme à l'article L. conditions fixées par les articles R. 332.1 à R.332-12 pour les extensions des constructions à usage d'habitation

Le C.O.S. total ne pourra toutefois excéder de plus de 20 % les possibilités maximales fixées à l'article 14 ci-dessus.