

SECTEUR UA_c

SECTION 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA_c 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans le secteur :

- les installations classées soumises à autorisation autres que celles visées à l'article 2 al. 2.2.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, ou d'aménagement du secteur.
- les dépôts de ferrailles, matériaux et épaves de voitures
- les stations services et les dépôts de carburants

ARTICLE UA_c 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

UA_c 2.1 - Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1, notamment, mais non exclusivement, les constructions à usage d'habitations, de bureaux, de commerces et d'activités et leurs annexes, ainsi que les équipements publics.

UA_c 2.2- Sont également autorisées les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ayant pour objet la réalisation de parkings et d'une manière générale, les installations classées nécessaires à la vie d'un quartier à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou au milieu naturel.

SECTION 2

Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UA_c 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les accès sur les voies publiques devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, livraison ainsi qu'aux impératifs liés à la sécurité et à l'écoulement du trafic. La localisation des accès carrossables des parkings à usage public à la voie publique ne figure au document graphique qu'à titre indicatif.

ARTICLE UA_c 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA_c 4.1 - Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau existant ou à créer est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UA_c 4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement des eaux usées sur le réseau existant est obligatoire et devra être réalisé selon les règlements en vigueur et en particulier ceux concernant l'hygiène et la sécurité.

Les eaux industrielles sont soumises au régime de l'instruction du 6 juin 1953, complétée par l'instruction du 21 septembre 1957.

UAc 4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne devra jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales seront collectées en système séparatif. S'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales, leur évacuation sera réalisée par un raccordement au réseau communal.

En l'absence de réseaux ou d'insuffisance de réseaux, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UAc 4.4 - Réseau exhaure

Le rejet des eaux d'exhaure est autorisé en Seine au moyen d'un réseau séparatif et ce conformément aux réglementations en vigueur.

UAc 4.5 - Autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télévision) seront obligatoirement réalisés en souterrain ou intégrés dans les constructions en superstructure. De plus, la Ville devant être équipée d'un réseau câblé, les installations nécessaires au raccordement de (immeuble et des usagers futurs, devront être mises en œuvre comme pré équipement de locaux dans le respect des règles de l'art.

UAc 4.6 - Branchements

Les branchements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation, pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les constructeurs.

UAc 4.7 - Collecte des ordures ménagères

Les constructions neuves devront permettre la collecte mécanisée des ordures ménagères en respectant le Règlement Sanitaire Départemental et notamment son titre 4.

Article UAc 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UAc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique automobile.

UAc 6.1- Sans préjudice des règles de hauteur relative édictées à l'article 10.2 ci-après, le nu des façades des constructions pourra être implanté en tout ou partie à l'alignement actuel ou projeté tel qu'il est repéré au plan. Au cas où figure au dit plan une marge de recul en bordure des voies, la limite de cette marge est substituée à l'alignement.

UAc 6.2 - L'implantation du nu des façades sur l'alignement ou sur la marge de recul est obligatoire lorsque figure au document graphique une délimitation de front bâti imposé.

UAc 6.3 - Les encorbellements au-dessus de la marge de recul sont autorisés dans les conditions définies à l'article 6.4.

UAc 6.4 - Les saillies sur l'alignement actuel ou projeté des voies publiques sont soumises à l'arrêté préfectoral du 16 juin 1968, "chemins départementaux et communaux", article 26, hormis sur le boulevard Jean-Jaurès où elles sont interdites.

Les balcons, oriel et saillies de toitures ne dépassant pas 0,80 m ne peuvent être établis que sur les voies publiques d'une largeur supérieure à 8m hormis sur le boulevard Jean-Jaurès où ils sont interdits. Ils doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,50 m de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,30 m peut être réduite jusqu'au minimum de 3,30 m.

UAc 6.5- Dans la zone de traitement architectural repérée au document graphique, les bâtiments sur arcades sont autorisés en emprise sur les voies adjacentes privées ou publiques sous réserve, pour ces dernières, de déclassement du volume nécessaire. De même, l'édification de bâtiments sur porches enjambant des voies publiques ou privées est autorisée dans les zones repérées au document graphique.

UAc 6.6 Les constructions en sous-sol sont autorisées sans condition particulière y compris dans les marges de recul par rapport aux alignements existants ou projetés, de même que les ouvrages en superstructure destinés à leur accès et à leur fonctionnement.

ARTICLE UAc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UAc 7.1- Définition

UAc 7.1.1- Sont considérées comme des limites séparatives

- les limites du périmètre de Z.A.C. autres que les emprises publiques de voirie ouvertes à la circulation publique automobile,
- toute limite de propriété autre que les voies et sise à l'intérieur du secteur avec des terrains ne constituant pas une unité foncière au sens de l'article 8.1 avec le terrain d'assiette du permis de construire.

UAc 7.2 - Règle

A moins que la construction projetée ne s'implante en limite séparative, la distance séparant sa façade de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3,50 m

Toutefois, cette marge d'isolement pourra être réduite jusqu'à permettre une implantation sur cette limite si les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune, propre à assurer le respect de la marge d'isolement entre constructions, prévue à l'article 8 ci-après.

UAc 7.3 - Modalités d'application

UAc 7.3.1 - Est regardée comme façade du bâtiment la ligne d'avancée des divers encorbellements (balcons, oriels, auvents...).

UAc 7.3.2- Dès lors qu'une partie de la construction est implantée en limite séparative, les divers retraits de façades destinés notamment à créer une animation architecturale ou à assurer le respect des prescriptions du Code Civil en matière de distances de vues ne sont pas soumis aux dispositions du premier paragraphe de l'alinéa 7.2.

ARTICLE UAc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur des terrains cédés, loués ou concédés par l'aménageur en application d'un cahier des charges approuvé

UAc 8.1 -. Champ d'application

Outre les constructions édifiées sur des terrains formant un îlot de propriété appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sont regardés comme ne constituant qu'un seul et même îlot de propriété l'ensemble des terrains contigus :

- dont l'aménageur est propriétaire ou sur lesquels il dispose d'un titre l'habilitant à construire.
- ou même déjà cédés, loués ou concédés à un tiers par l'aménageur à la date de délivrance du permis de construire si ces concessions, locations ou concessions ont fait l'objet d'un cahier des charges approuvé dans les conditions définies par l'article R 311-19 du Code de l'Urbanisme.

UAc 8.2 - Implantation par rapport aux baies

UAc 8.2.1 Aucune baie d'immeuble ne doit être masquée par une partie d'un autre immeuble, qui serait vue sous un angle de plus de 60° pris à la perpendiculaire de cette baie au dessus du plan horizontal à l'appui de cette même baie.

Toutefois, une baie pourra être masquée par une partie d'immeuble qui serait vue sous un angle supérieur à 60° lorsque les propriétaires des constructions concernées ont conclu un accord en ce sens, ou, lorsqu'il s'agit d'un même propriétaire, en cas de demande expresse de sa part. La distance séparant alors la baie de la partie d'immeuble la masquant sous un angle supérieur à 60° ne pourra être inférieure à un mètre quatre vingt dix (1,90 m).

UAc 8.2.2 Outre la règle définie au premier paragraphe de l'alinéa 8.2.1., une distance minimale de huit mètres (8 m) est imposée face à une baie principale de logement.

Une distance minimale de dix mètres (10 m) prise à la perpendiculaire d'une baie principale de logement est imposée face à une autre baie principale de logement.

UAc 8.3 - Implantation des bâtiments sur front bâti imposé ou sur limite d'implantation figurant au document graphique

L'implantation des bâtiments est calculée au nu de la façade, abstraction faite des différentes saillies et encorbellements (balcons, oriels, auvents. .).

La profondeur de ces différents encorbellements ne pourra excéder un mètre vingt (1,20 m) à compter du front bâti imposé ou de la limite d'implantation.

UAc 8.4- Règles particulières relatives aux constructions à édifier de part et d'autre des espaces piétonniers structurants dénommés « rue Tony Garnier et Grand Place »

UAc 8.4.1 Les espaces piétonniers structurants dénommés "rue Tony Garnier et Grand Place" ayant fait l'objet d'un traitement architectural spécifique, la règle d'implantation par rapport aux baies fixée à l'alinéa 8.2 n'est pas applicable aux façades situées de part et d'autre de ces espaces piétonniers.

UAc 8.4.2 Les limites d'implantation des bâtiments en superstructure sont indiquées au document graphique. Cette limite est calculée au nu des façades, à l'exclusion des divers encorbellements.

La profondeur de ces encorbellements ne pourra excéder zéro mètre quatre-vingt (0,80 m) à compter de la limite d'implantation.

UAc 8.4.3 Les constructions en sous-sol sont autorisées sans condition particulière sous les voies et places à usage piétonnier.

UAc 8.4.4 Les édifices liés à l'exploitation et au fonctionnement des constructions en infrastructure et ceux destinés à l'animation des espaces piétonniers ne sont pas soumis aux dispositions de l'alinéa 8.4.1, à condition :

- qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 m hors tout,
- que, s'ils ne jouxtent pas une construction visée à l'alinéa 8.4.1, la distance en tous points avec la construction la plus proche soit au moins égale à leur hauteur.

UAc 8.4.5 Des poteaux ou colonnes destinés notamment à l'animation architecturale des façades peuvent être implantés en avancée du nu de la façade sur l'emprise de l'espace piétonnier à condition qu'ils s'inscrivent dans la profondeur d'encorbellement autorisée par l'article 8.4.2.

ARTICLE UAc 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à édifier en superstructure résulte de l'application des autres règles et servitudes du Plan 4.5 et du présent règlement.

ARTICLE UAc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UAc 10.1- Hauteur absolue

Sans préjudice des servitudes résultant de l'application des autres règles, les constructions ne pourront excéder le plafond de hauteur indiqué au document graphique mesuré par rapport au nivellement général de la ZAC qui est fixé à 34,80 NGF.

UAc 10.2 - Hauteur relative sur les voies ouvertes à la circulation publique automobile

UAc 10.2.1 Règle générale

La hauteur de chaque point situé au nu de la façade de l'immeuble projeté ne pourra être supérieure à la distance augmentée de trois mètres (3 m) séparant ce point du point le plus proche de l'alignement ou de la limite opposée.
soit $H \leq L + 3$

UAc 10.2.2 Règles particulières

UAc 10.2.2.1 Dans les zones de "retour d'angle", délimitées au document graphique, la hauteur des constructions bordant des voies ou espaces piétonniers d'inégales largeurs sera limitée à celle de la façade autorisée sur la voie la plus large ou sur l'espace piétonnier le plus large.

UAc 10.2.2.2 Afin de mettre en valeur l'entrée de la ZAC sur la rue Gallieni, la règle générale de gabarit définie à l'alinéa 10.2.1 n'est pas applicable aux constructions à édifier sur la limite de front bâti imposée sur cette voie telle qu'elle figure au document graphique.

UAc 10.2.2.3 De même, pour des raisons d'architecture et d'urbanisme, la règle générale de gabarit définie à l'alinéa 10.2.1. n'est pas applicable au projet de «Commissariat» le long de la rue Georges Sorel.

UAc 10.3 - Modalités d'application

UAc 10.3.1 Point haut

Le point haut à prendre en considération pour certains types de toitures est le suivant : pour les toitures à pente brisée (ex. toitures à la Mansart) ou courbes les trois quarts de la hauteur entre le brisis ou le départ de la courbe et le faîtage.

UAc 10.3.2 Constructions hors gabarit

- Sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à trois mètres cinquante (3,50 m), les habillages architecturaux ainsi que les constructions sur terrasses ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de l'immeuble à condition qu'ils abritent ou dissimulent les machineries d'ascenseurs, les sorties d'escaliers, les

ventilations collectives de traitement d'air ou d'eau, les gaines de ventilation, les souches de cheminées, les lanterneaux.

- De même, les acrotères et les garde-corps d'une hauteur inférieure ou égale à un mètre quatre vingt (1,80 m) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de l'immeuble.

ARTICLE UAc 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

UAc 11.1 Mise en valeur de l'espace urbain

a) Toute construction, modification de bâtiment ou utilisation du sol peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) il pourra être exigé que les constructions à édifier sur rue offrent une transparence en rez de chaussée vers l'intérieur de l'îlot

UAc 11.2 Matériaux. Mise en œuvre

UAc 11.2.1 Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. L'emploi de matériaux dits réfléchissants teints ou opaques est interdit. L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale.

UAc 11.2.2 La mise en œuvre des matériaux doit garantir dans le temps une bonne tenue. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents.

UAc 11.2.3 A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine devront être maintenus. Les matériaux utilisés seront en harmonie avec le caractère du bâtiment existant. Les revêtements en ciment gris sont interdits, ainsi que la peinture de la pierre de taille.

UAc 11.3 Pignons

UAc 11.3.1 La création des pignons doit être en règle générale évitée. Les pignons éventuellement créés doivent être traités en harmonie avec les façades.

UAc 11.3.2 Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive doivent recevoir un habillage en harmonie avec les bâtiments existants.

UAc 11.4 Toitures

Le traitement des toitures doit être de qualité, en particulier pour les bâtiments de petite hauteur. Un souci d'harmonie avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. En cas d'adossement à des pignons, les souches de cheminées seront ramenées aux pignons.

Les réseaux techniques en toiture terrasse doivent être masqués par l'intermédiaire d'un traitement architectural en harmonie avec le caractère du bâtiment..

UAc 11.5 Façades latérales et arrières. Constructions annexes. Clôtures. Accessoires.

UAc 11.5.1 Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

UAc 11.5.2 Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition. En particulier, les ouvrages de ventilation des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

UAc 11.5.3 Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier.

UAc 11.5.4 Les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture, en retrait des façades. Des solutions collectives peuvent être demandées.

UAc 11.6 Travaux sur les bâtiments dits de référence

UAc 11.6.1 Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits de référence doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. Des extensions contemporaines et reconversions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice. Les surélévations sont interdites.

UAc 11.6.2 La suppression d'ajouts dénaturant les bâtiments pourra être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou bien décoratives des bâtiments.

UAc 11.7 Travaux de réhabilitation sur les bâtiments à caractère patrimonial

Les travaux de réhabilitation doivent être exécutés en respectant les matériaux d'origine et mettre en valeur les détails existants (décors, modénatures, éléments sculptés). En particulier :

- . les menuiseries et les ferronneries (garde-corps, grilles, clôtures...) qui participent à l'image d'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver leur caractère d'origine, par leur dessin et la qualité des matériaux (fer forgé, fonte moulée...),
- . les persiennes qui participent au décor de la façade doivent être conservées ; des persiennes ou des volets roulants ne doivent pas être ajoutées sur les façades s'ils risquent de masquer les modénatures et les décors.

UAc 11.8 Travaux dans les ensembles

Les travaux dans les ensembles devront respecter les principes communs aux bâtiments existants : composition, volumétrie, matériaux et implantation.

Dans les ensembles urbains une attention particulière sera apportée à l'implantation par rapport à l'espace public.

UAc 11.9 Soubassements

Les matériaux employés pour les soubassements sur espaces publics ou espaces soumis à servitude de passage public doivent être de haute qualité et durables.

ARTICLE UAc 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et normes sont définies ci-après :

UAc 12.1- Dimensions minimales des places

| | |
|--------------------|---|
| *Longueur | 4,70 m ou 8,70 m en cas de places doubles |
| * Largeur | 2,30 m |
| * Dégagement | 5.40 m |

* NOTA: les aires de stationnement destinées aux livraisons devront permettre l'accessibilité et la réception des véhicules poids lourds.

UAc 12.2 - Caractéristiques minimales des rampes d'accès

* Largeur

| | |
|---|--------|
| . sens unique | 3,50 m |
| . double sens, desservant moins de 100 voitures | 3,50 m |
| . double sens desservant plus de 100 voitures et ayant plus de 15 m de longueur | 5,40 m |
| . double sens desservant moins de 200 voitures et ayant moins de 15 m de longueur | 3,50 m |
| . autres cas de double sens | 5,40 m |

* Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

* Les rampes ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir existant ou futur.

* En cas de courbe, le rayon de courbure intérieure ne sera pas inférieur à 5 m et la largeur de la rampe sera augmentée de 0,50 m.

UAc 12.3 – Normes

* Logements

| | |
|--|--------------------|
| Chambre individuelle < 18 m ² | 0,5 place/logement |
| Autre chambre, studio et 2 pièces | 1 place/logement |
| 3 à 5 pièces | 1,5 place/logement |
| 6 pièces et plus | 2 places/logement |

* Logements aidés 1 place/logement

* Foyer 3ème âge, logement-foyer et résidence-service 0,2 place/chambre et 0,4 place/appartement

* Cinéma 0,07 place/personne

* Bureaux et activités 60 % SHON

* Activités de productions audiovisuelles

| | |
|------------------------|--|
| . studios (hors régie) | 20 % SHON + 0,1 place/personne assise |
| . régies | 60 % SHON |

* Commerces 100 % de la surface de vente et 20 % de la surface des réserves affectées exclusivement aux aires de livraisons

UAc 12.4 - Modalités d'application

12.4.1 Lorsque les ratios sont donnés en pourcentage de SHON ou de surface utile (vente et réserves), le nombre de places à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 28 mètres carrés.

12.4.2 Le nombre de places commandées ne peut excéder 20 % du nombre de places rendues nécessaires par chaque programme.

12.4.3 Les places de stationnement réglementaires qui ne pourront être aménagées sur le terrain d'assiette du permis de construire pourront être situées à proximité immédiate de celui-ci, mais dans la limite du périmètre du secteur et en dehors des emprises des espaces collectifs.

12.4.4 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de la destination de la construction, ces dispositions peuvent être assouplies compte tenu de la nature et de la situation de la construction et de ses conditions d'exploitation entraînant une polyvalence possible d'utilisation d'une même place de stationnement.

12.4.5 Les surfaces affectées aux locaux sociaux et aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprise ne sont pas comptabilisées dans la SHON affectée aux bureaux pour le calcul du nombre de places de stationnement.

12.4.6 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie hors œuvre nette de plancher qu'elles occupent.

ARTICLE UAc 13: Espaces libres et plantations

UAc 13.1 - Définition des besoins

UAc 13.1.1 Les projets favoriseront la création d'espaces plantés tandis que les espaces ouverts à la circulation piétonne et automobile devront faire l'objet d'un traitement d'ensemble soigné.

UAc 13.1.2 Les terrasses et les patios situés à moins de 11 m au-dessus du niveau du sol aménagé y compris les sols artificiels des rez-de-chaussée, sont à traiter selon les principes indiqués en 13.1.1.

UAc 13.2 - Prescriptions techniques

UAc 13.2.1 Les espaces libres privés sur dalle situés à l'intérieur des îlots de constructions en superstructure devront comporter un minimum de 60 % d'espaces verts.

A moins d'utiliser des techniques de sols artificiels, ces espaces verts devront comporter (non comprise l'épaisseur des couches drainantes et de protection) une épaisseur de terre végétale au minimum égale à
0,30 m pour le gazon 0,60 m pour les arbustes 1,00 à 1,80 m pour les arbres à grands développements.

UAc 13.2.2 Les espaces publics feront l'objet d'un aménagement soigné comportant des arbres à grand développement.

UAc 13.3 - Modalités d'application

Dans le cas où les surfaces créées seraient trop petites ou inaccessibles pour pouvoir être entretenues normalement, une décoration minérale devra être réalisée.

SECTION 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UAc 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UAc 14.1 - Constructions privées dans le secteur opérationnel de l'îlot

La SHON maximale autorisée pour les nouvelles constructions est limitée par nature de construction :

- bureaux 49 000 m2 maximum -
 - logements 80 000 m2 maximum
- (dont 20 000 m2 environ de logements aidés comprenant 8 500 m2 PLA environ)
- activités 15 000 m2 maximum (y compris les cinémas)
 - commerces 30 000 m2 maximum

Pour autant, la SHON maximale de la ZAC ne pourra dépasser 170 000 m2, toute nature de construction confondue, non compris les équipements publics et d'intérêt collectif.

UAc 14.2 - Equipements publics

La SHON maximale autorisée des équipements publics ou/et d'intérêt collectifs autorisée dans le secteur est de 22 000 m2 (hors Mairie et bâtiment Delory existants).

Ventilée à titre indicatif comme suit

- | | |
|---|---------------------|
| 1) Parking de l'Hôtel de Ville | 70 m2 |
| 2) Equipement culturel | 13 000 m2 |
| 3) Commissariat | 2800 m ² |
| 4) Equipement petite enfance | 2 000 m2 |
| 5) Restaurant communal | 1800 m2 |
| 6) Locaux sociaux | 900 m2 |
| 7) Locaux administratifs – salle municipale | 200m ² |

ARTICLE UAc 15 : Dépassement de la densité

Le dépassement de la SHON globale constructible dans le secteur n'est pas autorisé.