

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Caractère de la zone

La zone UV est affectée aux activités économiques commerciales, tertiaires et activités artisanales, ainsi qu'aux services et équipements nécessaires à la zone.

Cette zone UV comprend 2 secteurs distincts :

- un **secteur UVa** correspondant aux zones tertiaires et commerciales du quartier Achaland.
- un **secteur UVv** correspondant au périmètre de la ZAC "parc des Varennes de Bonneuil".

ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UV2.
- Les constructions à usage industriel.
- Les dépôts de plein air à l'exclusion des aires d'exposition et de vente, et les décharges n'ayant pas de rapport avec l'activité et le fonctionnement de la zone.
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article UV2,
- Les entreprises de casse de voiture.

Installations classées

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ou l'établissement non classés autres que ceux visés à l'article UV2.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Installations et travaux divers

- Les installations précaires autres que nécessaires aux chantiers de construction.

ARTICLE UV 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient :

- compatibles avec le caractère de la zone,
 - qu'elles soient directement liées aux commerces, aux services et aux autres activités admises dans la zone ainsi qu'aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.
- les constructions à usage activités professionnelles de type artisanal ou apparenté ainsi que les activités commerciales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- les constructions à usage d'activités de service, tertiaires ou destinées à l'exercice d'une profession libérale, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitants de la zone (bruit, odeurs...) et qu'elles s'intègrent à l'environnement existant,
- la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt à condition :
 - qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et située à proximité de l'activité considérée.
- Les dépôts d'hydrocarbure, liés au fonctionnement de la zone, à condition qu'ils soient enterrés.
- Les affouillements ou exhaussements de sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction et l'aménagement de la zone ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UV 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Elles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent en outre comporter à leur extrémité une aire de manœuvre de taille suffisante pour permettre le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Sous réserve des conditions visées précédemment, dans tous les cas, l'accès direct à un terrain ne pourra être inférieur à **3,50m**.

ARTICLE UV 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2 – Assainissement : eaux usées, eaux pluviales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.

L'assainissement doit respecter les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils doivent faire l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.3 - Réseaux divers (Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion)

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Le raccordement des constructions au réseau de chauffage de la géothermie est préconisé, sous réserve de sa faisabilité technique.

4.4 - Déchets urbains et collecte spécifique

Des aires permettant l'accueil des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévues pour toute construction nouvelle. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage et cas particulier visé ci-après, toute construction doit être implantée en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

6.2. Dans tous les secteurs, des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour :

- des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- tenir compte de l'implantation des constructions,
- tenir compte de la configuration des parcelles,
- permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du présent article,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

7.1. Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Cependant, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque ces dernières correspondent à la limite avec la zone d'habitat UC.

En cas de retrait, celui-ci doit être égal :

- sur les limites séparatives avec la zone UC : à au moins 10m.
- dans le reste de la zone :

- sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », à au moins 6m si la façade comporte des vues directes,
- à au moins 3m dans le cas contraire.

7.2. Des implantations différentes du 7.1, 7.2 et du 7.3 peuvent être admises pour :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du présent article.
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. .

ARTICLE UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égal :

- si la façade comporte **des vues directes à au moins 6m.**

Cette distance ainsi fixée n'est pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction, ni aux bâtiments annexes.

- si la façade ne comporte **pas de vues directes à au moins 3m.**

8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises pour :

- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des bâtiments (annexes comprises) ne peut excéder **50% de la superficie du terrain de l'opération.**

Toutefois, dans le secteur UVv, en cas d'extension d'une activité existante, cette emprise peut être portée à 75% de la superficie du terrain.

9.2. Dans tous les secteurs, des emprises au sol différentes du 9.1 peuvent être admises pour :

- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus, et qui peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration et de surélévation sans augmenter leur emprise.

ARTICLE UV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur UVa :

La hauteur plafond maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

10.2. Dans le secteur UVv :

La hauteur plafond maximale des constructions ne peut excéder 15m (édicules techniques compris).

Les édicules techniques (abritant la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie, le conditionnement d'air, les aires de ventilation et les souches de cheminées) édifiées sur les toitures doivent obligatoirement être implantés en retrait de l'aplomb des façades d'une distance au moins égale à 2 mètres.

10.3. Dans les deux secteurs :

Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires du présent article.

ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect général et matériaux

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les constructions ou installations doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement surtout pour les parties de la zone situées en façade des axes de transit majeurs (déviation RD30/ RD60).

Le bâtiment doit utiliser de préférence des matériaux de qualité et donner des garanties de bonne conservation tels que bardage en métal laqué, fibrociment teinté, produits verriers, aluminium...

Les constructions ne doivent pas avoir un aspect précaire. A cet effet, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts par un parement ou un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des bâtiments.

Les couleurs utilisées en façade et couverture doivent conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Annexes et espaces extérieurs

Tous les bâtiments annexes nécessaires aux activités doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures doivent être traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

Les aires de dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traitées de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Clôtures

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres.

Elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,80m de hauteur piliers exclus.

Les éléments de la clôture situés au dessus de la partie pleine doivent conserver une transparence visuelle ; la clôture peut cependant être doublée par une haie végétale.

ARTICLE UV 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Normes générales de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

En outre, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3.50m de long.

Les places de stationnement situées en surface doivent être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, pour que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Dans les cas non prévus à l'alinéa ci-dessous, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

12.2. Le nombre de places de stationnement (arrondi à l'entier supérieur) doit être au minimum de :

- Habitat (gardiennage) : 2 places par logement minimum.

- Bureaux : 1 place pour 50m² de SHON

- Commerces ou ensembles commerciaux, d'artisanat et de services :

- Services : 1 place pour 50m² de SHON
- Commerces ou ensembles commerciaux dont la superficie est égale ou inférieure à 3000m² de SHON : 1 place pour 50m² de SHON ;
- Commerces ou ensembles commerciaux dont la superficie est supérieure à 3000m² de SHON : La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant ;
- Activités artisanales : 1 place pour 100m² de SHON
- Restaurants : 1 place pour 5 couverts
- Hôtels : 1 place pour 3 chambres
- Stations services : 12 places

- Entrepôts : 1 place pour 200m² de SHON

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des clients.

- Constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

La surface de stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, la fréquentation de l'établissement et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.

12.3. Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du PLU le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule SHON créée à l'occasion de la réalisation du projet.

ARTICLE UV 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de stockage et de circulation doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts et plantés. Il est exigé au minimum **un arbre de haute tige par 100m² de surface plantée** (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur). La liste des végétaux recommandés figure en annexe au présent règlement.

La taille minimum des arbres haute tige au moment de leur plantation doit être de 20/25 cm de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.

13.2. Plantations des aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum, (voir liste des végétaux recommandés en annexe), pour 5 places.

ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dans le secteur UVa :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximal applicable est fixé à 1.

14.2. Dans le secteur UVv :

La Surface Hors Œuvre Net (SHON) totale autorisée dans la zone est de 28 000m².