

- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone d'habitations basses de type pavillonnaire implantées sur un parcellaire de taille variable, néanmoins y sont admis dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances les services et les petites activités non gênantes.

Sur le territoire de la Commune de Valenton
la Zone UE comprend 2 secteurs UE a et UE b

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les activités autres que les activités tertiaires et celles visées à l'article UE 2
- Les installations et constructions à usage d'entrepôt non lié aux activités autorisées à l'article UE 2.
- L'implantation et l'extension des installations classées (autres que celles visées à l'article UE 2)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les différentes natures de constructions, dans les conditions fixées aux articles L 147.1 à L 147.6 du Code de l'Urbanisme, et ce pour les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit des aéronefs (voir titre V du présent règlement)

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions destinées aux activités (commerces, activités artisanales, etc. ...) à condition que leur surface hors œuvres brute (S.H.O.B.) soit inférieure à 800 m² et qu'elles n'apportent pas de gêne dans le quartier environnant tant par leur fonctionnement ou que par les mouvements de circulation qu'elles suscitent.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des installations existantes mêmes classées, interdites à l'article UE 1 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les différentes natures de constructions, dans les conditions fixées aux articles L 147.1 à L 147.6 du Code de l'Urbanisme, et ce pour les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit des aéronefs (voir titre V du présent règlement)

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver.

Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- les abris de jardins d'une hauteur maximum inférieure à 2,50 m. et occupant une surface au sol au plus égale à 9 m²
- les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 sera la moindre.

L'accès au terrain ne peut pas être implanté à un niveau inférieur à la côte altimétrique de l'axe de la chaussée au droit de laquelle cet accès au terrain est projeté.

Sauf cas prévu dans le cadre de l'aménagement de la Coulée Verte, aucune desserte et accès ne sera autorisé sur ladite Coulée Verte.

Article UE 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux d'eau et d'assainissement) :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, toutes les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau public pluvial. Il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles. Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront également un traitement de débouage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

- 1) lorsque cela est possible les eaux pluviales "non polluées" issues des surfaces imperméabilisées des propriétés privées (toitures, terrasses allées de garages) doivent être infiltrées ou stockées sur place et l'excédent éventuel rejeté au caniveau ou au fossé de la voie publique.
- 2) en cas d'impossibilité d'infiltrer ou de stocker tout ou partie des eaux pluviales issues des surfaces susmentionnées, la totalité des eaux pluviales doit être rejetée au caniveau ou au fossé de la voie publique.
- 3) en cas d'impossibilité d'infiltrer, de stocker ou de rejeter au caniveau, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans une canalisation publique après autorisation des services concernés.

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra être mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces. Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans la zone correspondante du document de zonage des eaux pluviales établi au titre de la "Loi sur l'eau" du 3 Janvier 1992 (article 35) lorsque ce dernier entrera en vigueur.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

Le constructeur pourra en l'absence d'une canalisation publique, sous réserve de l'accord de la Collectivité compétente, épurer et évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Un immeuble existant riverain d'un réseau d'assainissement peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par les textes en vigueur. Cette exonération pourra être accordée aux vues d'un dossier technique soumis à la Collectivité compétente.

Les rejets directs des eaux usées ou des eaux de ruissellement urbaines « polluées » issues des parkings imperméabilisés de plus de 5 places, en puits absorbants ou puits filtrants, sont interdits.

Ordures ménagères :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local accessible et d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets.

Article UE 5 Superficie minimale des terrains :

Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement pour pouvoir implanter une construction il sera exigé une superficie d'au moins 300 m².

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être édifiée sauf si une marge de reculement plus importante est prescrite par le plan, à au moins 4 mètres de l'alignement actuel (ou futur, si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale de la limite tenant lieu d'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de réhabilitation.

Les constructions enterrées notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Cette marge de reculement devra également être respectée par rapport à la limite d'emprise de la Coulée Verte.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur; cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

I - Règles générales :

Dans une bande de 20 m. comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 m, on pourra construire de limite à limite.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 m ou est comprise entre 14 m et 18 m, un retrait au moins par rapport à l'une des limites latérales est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 18 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur de chacun des pignons ou façades en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

Sur la limite séparative formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

Au delà de cette bande de 20 m :

les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Retrait : cas de retrait celui-ci devra être égal à :

- au moins 8,00 m. (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune") pour les façades ou pignons, partie de façade ou pignon comportant des vues directes.
- au moins 2,50 m. dans le cas contraire

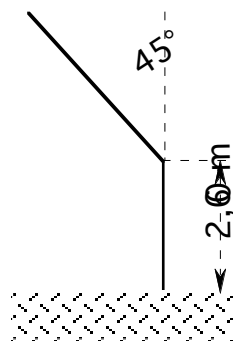
Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

II - Règles particulières

1) Pourront être implantés en limite séparative :

- Les constructions d'une longueur au plus égale à 5,00 m. et dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-contre



2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes (*en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder 15 m.*),
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de réhabilitation.

Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 2,50 m. en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m.

Article UE 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40%**, cependant elle est portée à **65%** pour la partie du secteur UE b située dans la ZAC II du Champ Saint-Julien.

Pour les activités (commerces, activités artisanales, etc.) l'emprise au sol du rez-de-chaussée (moins de 3,50 m. de hauteur) est portée à 60% l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 40%

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise sol.

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions :

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façades et les hauteurs plafond de constructions ne pourront excéder respectivement **7 m.** et **10 m.**

Pour les équipements publics il ne sera pas fait application de la hauteur façade et la hauteur plafond de ces derniers sera limitée à **10 m.**

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...).

Pour les constructions édifiées sur les terrains concernés par les dispositions P.P.R.I (*Plan de Prévention du Risque d'Inondation*) l'ensemble des hauteurs visées ci-dessus pourra être majoré de la différence d'altitude entre le terrain naturel pris au niveau de la construction et la cote de niveau (N.G.F) de la crue de 1924 majorée de 0,20 m.

Article UE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- 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 ou de l'architecture locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.
- A l'exception des équipements publics, des activités et des annexes, les toitures terrasses sont interdites et les matériaux utilisés devront être les tuiles ou l'ardoise ; des dispositions différentes pourront cependant être admises en cas de reprise ou de rénovation des toitures existantes ou en cas de conception architecturale particulière.
- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails. Il en sera de même pour les clôtures bordant la Coulée Verte. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m.

Article UE 12 Aires de stationnement :

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

Pour les opérations de réhabilitation ou de reconstruction avec ou sans extension, avec ou sans changement de destination des immeubles existants, les normes seront appliquées à la partie excédant la surface hors oeuvre nette de plancher initialement affectée à chaque destination.

Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment) les places de stationnement devront être réalisées en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

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

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire à l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long et leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

En particulier, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 m de longueur, avec une pente maximale de 5 % dans la mesure où, pour les habitations individuelles, les autres règles le permettent.

Les places de stationnement situées en surface devront dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe.
- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins:

Habitat : 2 places par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m² de S.H.O.N (surface hors oeuvre nette).

Commerces : 1 place pour 80 m² de S.H.O.N (surface hors oeuvre nette).

Hôtels : 1 place pour 2 chambres. De plus, pour les hôtels d'une capacité supérieure à 40 chambres il sera prévu une place pour autocar par tranche de 40 chambres.

Restauration : 1 place pour 25 m² de S.H.O.N.

Autres activités admises dans la zone : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N (surface hors oeuvre nette).

Équipements collectifs publics ou privés

(administratifs, d'enseignement, de formation, médicaux, sanitaires, sociaux, culturels, de loisirs)

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Le nombre de places de stationnement déterminé par les règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement sans encombrer la voie publique.

Lorsque le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UE 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- La surface réservée aux espaces libres (non comptées les aires de stationnement et de desserte) représentera au moins 40% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UE 9 sans pouvoir être inférieure à 20%.
Les surfaces ainsi dégagées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
Au moins la moitié de cette surface réservée aux espaces libres devra être traitée en espaces verts.
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules situées en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places.
- La marge de reculement bordant la Coulée Verte devra être traitée en espace vert et plantée en pleine terre.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C) sont définis en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) :

Dans les secteurs de la zone affectés d'un C.O.S, en application de l'art. 18 de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, les dispositions de l'art. L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme seront applicables pour la gestion des droits à bâtir résiduels en cas de division d'un terrain bâti. (*Voir l'article 4 des dispositions générales du présent règlement*).

Pour le Secteur UE a :

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à:

0,40 + 0,30 en vue de l'incitation à la création d'activités (commerces, activités artisanales, etc),
soit un C.O.S. total de **0,70** dont **0,40** maximum utilisable en habitat

Cependant pour les terrains déjà construits, si la surface de planchers (S.H.O.N) existante est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. dans le cas de reconstruction volontaire ou après sinistre, il sera autorisé l'édification d'une surface équivalente à la surface de planchers (S.H.O.N) initiale.

- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

Pour les Secteurs UE b : (correspondant à la Z.A.C II du Champ St Julien et à la Z.A.C du Val Pompadour)

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des diverses règles fixées aux articles 3 à 13.