

- TITRE II -

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général dont les normes de constructions ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines.

Ces équipements étant plus particulièrement destinés :
à l'enseignement, aux sports, aux infrastructures, à la distribution d'énergie,
aux activités de détente, de plein air ou de loisirs, etc....

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

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

Article UN 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction ou installation n'ayant pas de rapport avec un équipement public ou un équipement collectif d'intérêt général
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 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 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 décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les différentes natures de constructions incompatibles avec les dispositions des 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 UN 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les surfaces de plancher destinées à l'habitation (*logements, hébergement*) seront admises à condition qu'elles soient directement liées (*gestion, fonctionnement ou exploitation*) à l'équipement considéré.
- L'implantation et l'extension des installations classées lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs d'intérêt général et dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- 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, sportif 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 travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- pour les constructions nouvelles, seules seront admises celles liées au fonctionnement des aires de sports ou de loisirs (vestiaires, remises, sanitaires, tribunes, mats d'éclairage

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 UN 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 UN 4 Conditions de desserte des terrains par les 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 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.

Article UN 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

Les constructions pourront être édifiées en retrait ou à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) et pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale à la limite tenant lieu d'alignement .

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

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal à 5 m., cette distance étant mesurée perpendiculairement à la façade ou au pignon considéré.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété pourront être implantés de manière continue ou discontinue.

Article UN 9 Emprise au sol des constructions :

Sauf cas particulier visé ci-après, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

60% de la superficie du terrain ;

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise

Article UN 10 Hauteur maximale des constructions :

Dans le secteur **UN a** la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **12 m.**, cependant pour les constructions destinées à des équipements sportifs elle est portée à **15 m.**

Dans le secteur **UN b** la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **22 m.**

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement, de transformation ou de restructuration dans leurs structure et gabarits actuels.

Les hauteurs fixées précédemment pourront être dépassées pour des contraintes techniques liées à la destination ou à l'exploitation des équipements autorisés dans la zone.

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

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.
- L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire et de la typologie du bâtiment, en sont les critères principaux.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus, il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- 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.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Pour les constructions nouvelles, les toits terrasses sont interdits, les toitures devront avoir au moins deux pentes, exception faite pour les annexes ou une seule pente pourra être admise ; les pentes devant être supérieures à 15°.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les antennes visibles de la voie publique devront être installées sur les toitures.
- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 1,10 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 peuvent excéder une hauteur de 2,00 m.
- Pour les équipements publics, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,80 m.

Article UN 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules et des 2 roues devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré de manière à ne pas perturber la circulation sur les voies publiques avoisinantes.

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

De plus il sera prévu pour les équipements collectifs publics ou privés : en cas d'hébergement 1 place pour 3 lits et en cas de logements 1 place par logement.

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

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires sportives ou récréatives, des aires de stationnement ou de desserte, seront conservées en pleine terre et traitées en espaces verts (pelouses avec arbres). Les aires de stationnement seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m²).

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 UN 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

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