

- TITRE II -

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

Il s'agit d'une zone, affectée à des espaces libres ou des équipements tels que :
aires de sport ou de loisirs, équipements scolaires et équipements collectifs ou commerciaux
dont les caractéristiques ou la destination ne correspondent pas
aux règles classiques des diverses zones urbaines.

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

Article UN 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les constructions nouvelles, sauf celles définies à l'article UN 2
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- 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 de voisinage tant du point de vu des nuisances ou de l'environnement.

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

- Les constructions ayant un rapport avec des activités sportives, de plein air ou de loisirs.
- Les constructions destinées aux équipements publics.
- Les constructions liées aux équipements collectifs et leurs annexes.
- Les constructions liées aux équipements commerciaux et leurs annexes.
- Les installations et constructions nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les habitations dans la mesure où elles sont directement liées au équipements collectifs.
- Les constructions nécessaire à l'exploitation du domaine fluvial dans la mesure ou elles sont liées au trafic des marchandises.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où il est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.

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.

Dans tous les cas la voie d'accès à un terrain devront avoir une largeur d'au moins 4,00 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété)

Article UN 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe:

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

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004) ainsi que celles du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales dont les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Département du Val-de-Marne, S.I.A.R.V.).

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux:

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Pour les installations privatives de rejet des eaux usées non domestiques, le pétitionnaire devra demander au S.I.A.R.V. une autorisation préalable de déversement conformément au Règlement d'Assainissement du Syndicat.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif:

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental et du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir titre V du présent règlement et le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

L'article 35 de la loi sur l'eau transposé au Code Général des Collectivités Territoriales confère à la commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

L'article 36 de la loi sur l'eau ajoute un article L. 35-10 au Code de la Santé Publique ainsi rédigé: "les agents du service assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L.35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la commune a décidé sa prise en charge par le service".

Article UN 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

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

Les constructions devront sauf indication contraire portée au plan local d'urbanisme, respecter une marge de reculement d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf par rapport aux annexes.

Article UN 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain cependant cette emprise sera portée à 50 % pour les constructions destinées à des équipements publics

Article UN 10 Hauteur maximale des constructions :

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de **10 m.**

Article UN 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 régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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 harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers d'une section au plus égale à 0,50m X 0,50m exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m. en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. et seront constituées par un grillage rigide doublé d'une haie végétale .

Article UN 12 Aires de stationnement :

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

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 les aires sportives et les aires de stationnement seront obligatoirement 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 et correspondent:

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Pour les constructions admises, les possibilités maximales de construction résulteront des règles de construction visées aux articles 3 à 13.