

TITRE II - CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

CARACTÈRE DE LA ZONE UV

La zone UV est géographiquement située dans la zone d'activités spécialisées réservée au service public autoroutier dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer, et notamment, les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients de l'autoroute A14 et de son aire de service, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UV 1 - Types d'occupations ou d'utilisations interdites

Sont interdits :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UM 2,
2. Les établissements industriels et dépôts, à l'exception de ceux visés à l'article UM 2,
3. L'aménagement de terrains de camping,
4. L'aménagement de terrains de caravaning,
5. La création ou l'extension de carrières,
6. Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides.

ARTICLE UV 2 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous condition :

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public autoroutier.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3 - Accès et voiries

a. Accès*

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.
2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UV 3 b ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.
3. Les accès doivent être réalisés de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

b. Voiries

1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie
2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

ARTICLE UV 4 - Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau d'eau potable.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

* voir définition en annexes du présent règlement

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

3. Électricité Téléphone

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

ARTICLE UV 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UV 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est conditionnée par les impératifs techniques de l'exploitation autoroutière, doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement futur tel que défini sur les documents graphiques ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur.

Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m d'avancée. Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement.

Les permis de construire relatifs à ces constructions doivent être soumis, pour avis, au service compétent de la DIR Île de France.

ARTICLE UV 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les implantations doivent respecter les règles applicables dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation autoroutière.

ARTICLE UV 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être :

- entre les parties de murs comportant des points de vue, au moins égale à 5 m.
- entre les parties de murs aveugles ou comportant des baies n'offrant pas de point de vue, au moins égale à 3 m.

ARTICLE UV 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain d'implantation.

Rappel : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

ARTICLE UV 10 - Hauteur des constructions.

Nota : la définition de la hauteur et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

Sont applicables les règles prévues dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation ferroviaire.

Toutefois, la hauteur n'est pas réglementée pour les cheminées et silos.

ARTICLE UV 11 - Aspect extérieur

1. Toutes les constructions nouvelles doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti, notamment ceux des zones adjacentes.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

2. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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.

3. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour celle-ci, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UV 12 - Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

a. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics).

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

b. Pour les établissements industriels et l'artisanat

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m². A ces mesures, à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et la manoeuvre des camions et autres véhicules utilitaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;

- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE UV 13 - Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être entretenus.

2. Les constructions sont accompagnées d'espaces verts réalisés en fonction de la réglementation prévue dans la zone qui leur est adjacente.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent que dans la mesure où elles sont compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

ARTICLE UV 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

ARTICLE UV 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.