

ZONE Uac

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités commerciales et artisanales. Elle comprend le secteur de la zone d'activités d'entrée de ville en bordure de la RN102.

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

ARTICLE Uac 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites hormis celles autorisées à l'article Uac 2.

ARTICLE Uac 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerce **hors achat du quotidien et hors occasionnel léger**, de bureau, d'hébergement hôtelier, les installations classées sous réserve :
 - qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage ;
 - qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- Les constructions de gardiennage des locaux d'activités sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités présentes dans la zone et qu'elles soient soit intégrées au bâtiment d'activité, soit attenantes. Ces constructions ne doivent pas dépasser une surface de plancher de 50 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Sont autorisées les extensions des constructions à usage de commerces d'activités hebdomadaires, occasionnelles légères, occasionnelles lourdes et exceptionnelles.**
- **Les changements de destination de locaux d'activités économique vers le commerce d'activité hebdomadaire, occasionnelle lourde et exceptionnelle sont autorisés.**
- **Pour les commerces d'achat du quotidien, la division cellulaire pouvant aboutir à la création de surfaces ou d'ensembles commerciaux composés de cellules de moins de 300 m² de surface de vente est interdite.**
- **Les activités de restaurant sont interdites.**

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uac 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges peuvent être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie

et de la protection civile.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les accès doivent être mutualisés à l'échelle de plusieurs équipements commerciaux ou artisanaux nouveaux.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont 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.

Elles peuvent être également refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gêne à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE Uac 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Villeneuve-de-Berg (cf. annexes du PLU).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes

(végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement (séparateur à hydrocarbures).

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

La rétention des eaux pluviales doit être gérée à l'échelle de chaque opération à l'aide soit de noues, soit de bassins en surface ou enterrés, soit de toitures végétalisées.

La réutilisation des eaux de pluie à l'échelle de chaque opération est à privilégier.

Réseaux divers :

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Uac 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface bâtie doit représenter à minima 35% de la surface foncière totale mobilisée par l'équipement commercial ou artisanal.

ARTICLE Uac 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 35 mètres lorsqu'elles jouxtent la RN102.

ARTICLE Uac 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimum de $H/2$ (hauteur de la construction divisée par deux) avec un minimum de 3 mètres ;
- soit sur une des limites séparatives.

ARTICLE Uac 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uac 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uac 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 12 mètres, mesurée en tous points du bâtiment à partir du terrain naturel.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne peut excéder 12 mètres mesurée à partir du terrain naturel, excepté pour les services de secours et de gendarmerie.

ARTICLE Uac 11 : ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et/ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il faut néanmoins respecter les prescriptions suivantes : sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche ;
- les terrassements, affouillement et surélévations de terrain, sauf justifications ;
- les bardages en matière plastique, les fausses pierres et les briques apparentes.

Les murs de soutènement et les murs de clôture sont soit réalisés en pierre locale, soit enduits.

L'intégration paysagère des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes, ...) doit être optimisée.

La qualité architecturale des bâtiments et des espaces non bâtis doit être améliorée par rapport à la situation existante.

Les façades et les toitures des constructions doivent s'ouvrir sur l'extérieur (baies vitrées, puits de lumières, etc.).

Annexes :

Les annexes sont conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles doivent s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Couleurs :

Les couleurs vives ainsi que les couleurs brillantes sont interdites. Les couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (murs, volets, fenêtres, portes,

portails, toits, clôtures) doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Les matériaux destinés à être enduits, non enduits sont interdits.

Les éléments se rapportant aux devantures, enseignes doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toiture :

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse.

La couverture est assurée par soit des tuiles romanes ou canal, soit du zinc, soit du bac acier mat non réfléchissant ou dans le cas d'une toiture terrasse par la réalisation d'une toiture végétalisée.

Les pentes sont inférieures à 33%.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les bâtiments annexes.

~~Les toitures végétalisées, l'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique de production d'énergie pourront faire l'objet d'adaptations du présent article.~~

Les toitures peuvent intégrer des panneaux photovoltaïques ou thermiques.

Éléments de surface :

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouvert d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.

Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les bâtiments annexes sont traités avec les mêmes matériaux que la construction principale. Les constructions à ossature et bardage bois sont autorisées.

Clôtures :

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité.

En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Le long de la RN102, les clôtures sont fichées en terre à mailles rectangulaires recouvertes d'un plastique vert (sur acier galva avec maille 76,2 x 38,1 mm) ou des clôtures sur panneaux. Les poteaux sont de la même couleur que le grillage.

Les haies végétales d'essences variées et locales sont autorisées également. Les brises-vue en toile surajoutés sur les clôtures sont interdits.

Pour favoriser l'interconnexion des unités commerciales ou artisanales avec le tissu environnant, l'usage de barrières et de murets doit être limité. Les continuités écologiques de type haies, fossés, parterres végétalisés, etc. sont à privilégier.

ARTICLE Uac 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, doivent être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à

l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les stationnements doivent être mutualisés à l'échelle de plusieurs équipements commerciaux.

En cas d'impossibilité de mutualisation, les stationnements sont organisés par des structures de type parking souterrain, ~~toit-terrasse ou ouvrage de type silo.~~

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions doivent se conformer aux dispositions générales, article 12, du présent PLU.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement vélo par 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales, artisanat, commerces : 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Uac 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasses, végétation existante.).

Les parcelles construites doivent respecter une surface perméable d'au moins 20% de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

A l'exception des limites nord du site qui fera l'objet d'un traitement spécifique, les limites entre les parcelles sont plantées d'une haie bocagère de 2 mètres d'emprise au sol minimum et composée de 2 rangs de plantation.

Le long de la RN102, l'espace de retrait des 35 mètres doit être aménagé de la sorte : clôture, puis espaces verts qui peuvent accueillir une signalétique ne dépassant pas 1,50 mètre de haut.

Les aires de stockage doivent être situées sur les arrières des parcelles de manière à ne pas être visibles depuis la RN102. Elles doivent être intégrées à l'environnement par la réalisation de plantations les masquant.

Tout espace libre doit être planté ou engazonné.

20% de la surface foncière totale est végétalisée dont minimum 10% en pleine terre.

Le traitement végétalisé privilégie l'usage d'arbres de haute tige et d'autres végétaux.

Les espaces de stationnement sont ombrés par des végétaux haut tige ou traités en ombrière végétalisée ou bâti photovoltaïque.

Les infrastructures dédiées aux modes doux bénéficient d'un traitement végétalisé qualitatif.

Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Sont autorisés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la réglementation en vigueur,
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Palette végétale :

Des préconisations pour l'emploi des végétaux dans l'aménagement du territoire sont édictées dans la palette végétale de la charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais méridional. Il est recommandé de suivre les préconisations annexées au présent règlement et notamment d'éviter les haies monospécifiques d'essences persistantes (thuyas, lauriers palmes).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uac 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE Uac 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est privilégiée, notamment pour le chauffage-climatisation, l'éclairage et les équipements frigorifiques mais aussi pour la production énergétique propre (panneaux photovoltaïques, ...).

ARTICLE Uac 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communication numérique et cela en souterrain.