

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

Cette zone UF est affectée principalement aux activités économiques industrielles, tertiaires ou artisanales, aux entrepôts, aux services liés notamment au chantier ferré multi technique. Elle comprend en effet les emprises du domaine ferroviaire de la petite ceinture, ainsi qu'une partie des emprises réservées à la réalisation du prolongement de la RN406.

Elle est couverte partiellement par le PPRI de la Marne et de la Seine dans le Département du Val-de-Marne révisé, approuvé le 12 novembre 2007 (les dispositions applicables dans ce PPRI sont annexées en tant que servitude au présent dossier de PLU).

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UF2
- les bâtiments d'exploitation agricole
- Les décharges et dépôts à l'air libre de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), autres que ceux liés aux activités visées à l'article UF2.

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UF2.

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances

Installations et travaux divers

- les parcs d'attractions

ARTICLE UF 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

2.2. L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration dès lors que leur niveau de nuisances est compatible avec les autres activités existantes dans la zone ; c'est-à-dire qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.

2.3. Les entreprises de récupération, de tri et de recyclage d'épaves de voitures ou de ferrailles, à condition qu'elles soient en rapport avec l'activité de la zone.

2.4. Les fourrières et les déchetteries à condition qu'elles sont reconnues d'intérêt collectif et en rapport avec l'activité de la zone.

2.5. Les affouillements ou exhaussements de sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction et l'aménagement de la zone ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent en outre comporter à leur extrémité une aire de manœuvre de taille suffisante pour permettre le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies 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 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 est la moindre.

Sous réserve des conditions précédemment visées, dans tous les cas, l'accès direct à un terrain ne peut être inférieur à **3,50m**.

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2. Assainissement : eaux usées, eaux pluviales

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

L'assainissement doit respecter les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils doivent faire l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.3. Réseaux divers (Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion)

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

4.4. Déchets urbains et collecte spécifique

Des aires permettant l'accueil des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévues pour toute construction nouvelle. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait à au moins 5m de l'alignement (actuel ou futur) si le PLU prévoit un élargissement de la voie et pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement. .

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises pour :

- des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- tenir compte de l'implantation des constructions,
- tenir compte de la configuration des parcelles,
- permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du présent article,
- les constructions liées directement au réseau ferré,
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.1. Sauf indications portées aux plans, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

7.2. En cas de retrait ou de recul, celui-ci doit être égal :

- si la façade comporte des vues directes, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", **à au moins 8m**
- si la façade ne comporte pas de vue directe à **au moins 5m**.

Dans tous les cas, le retrait ou le recul ne peut être inférieur à **5m**.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 et du 7.2 peuvent être admises pour :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du présent article.

- pour les constructions liées directement au réseau ferré.
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à **la moitié de la hauteur** du plus élevé d'entre eux, **avec un minimum de 6m.**

8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises pour :

- Tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité du front bâti.
- Tenir compte de la configuration des parcelles.
- Permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles du présent article.
- Pour les constructions directement liées au réseau ferré ou au domaine fluvial.
- Dans les cas spécifiques de bâtiments de superstructures, silos et trémies.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut pas excéder **75% de la superficie totale du terrain.**

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur plafond des constructions ne peut excéder la valeur de 20m.

10.2. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect général et matériaux

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.

Les constructions ou installations doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement surtout pour les parties de la zone UF situées en bordure de zones d'habitation.

Les différents murs d'un bâtiment, 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 donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc., est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Annexes et espaces extérieurs

Tous les bâtiments annexes nécessaires aux activités doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures doivent être traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateurs...) doivent être intégrées aux constructions.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent dépasser une hauteur totale **de 2,50 mètres**. Elles ne peuvent comporter de **parties pleines de plus de 0,90m** de hauteur piliers exclus, sauf en bordure de la RN 406, où ces parties pleines peuvent avoir une hauteur supérieure pour des motifs techniques ou de sécurité, dans une limite de 2.50mètres.

Les clôtures entre propriétés ne peuvent excéder une hauteur de **2,50m**. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des raisons techniques.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Normes générales de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver à l'intérieur de la propriété doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement et le tracé en long de leur accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives et difficiles.

En outre, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3.50m de long.

Dans les cas non prévus aux alinéas suivants, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

12.2. Le nombre de places de stationnement (arrondi à l'entier supérieur) doit être au minimum de :

- **Habitat (gardiennage)** : 2 places par logement minimum.

- **Bureaux** : 1 place pour 50m² de SHON
- **Commerces ou ensembles commerciaux, d'artisanat et de services** :
 - Services : 1 place pour 50m² de SHON
 - Commerces dont la superficie est égale ou inférieure à 3000m² de SHON : 1 place pour 50m² de SHON ;
 - Commerces dont la superficie est supérieure à 3000m² de SHON : La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant ;
 - Activités artisanales : 1 place pour 100 m² de SHON
 - Restaurants : 1 place pour 5 couverts
 - Hôtels : 1 place pour 3 chambres
 - Stations services : 12 places
- **Etablissement industriels** : 1,5 place pour 100m² de SHON

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

- **Entrepôts** : 1 place pour 200m² de SHON
- **Constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif** :

La surface de stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, la fréquentation de l'établissement et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.

12.3. Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du PLU le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule SHON créée à l'occasion de la réalisation du projet.

ARTICLE UF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de stockage et de circulation doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts et plantés. Il est exigé au minimum **un arbre de haute tige par 200m² de surface plantée** (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur). La liste des végétaux recommandés figure en annexe au présent règlement.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.

Les fourrières et déchetteries autorisées dans la zone doivent être entourées sur leurs limites séparatives d'un rideau continu d'arbres de haute tige et d'une haie vive formant écran.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum,

(voir liste des végétaux recommandés en annexe) pour 4 places.

ARTICLE UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal applicable est fixé à 1.