

## **CHAPITRE VI**

### **REGLEMENT DE LA ZONE UF**

Zone à dominante d'activités économiques

---

## CHAPITRE VI – REGLEMENT DE LA ZONE UF

### ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les habitations (à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et au fonctionnement des entreprises, telles que : logements de fonction, constructions à usage social ...).

La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.

Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

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

---

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au fonctionnement des entreprises, telles que : logements de fonction, de gardien, construction à usage social ...

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

Dans la partie de la zone UF classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

Conformément à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

### ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### 3-1 Conditions générales

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité répondant aux conditions suivantes:

- Avoir une chaussée permettant le croisement des camions,
- Avoir des trottoirs pour piétons,
- Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manoeuvre.

### **3-2 Desserte des places de stationnement**

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

## **ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Rappel** : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

### **4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **4-2 Assainissement**

#### **Assainissement collectif**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront 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...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront 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 subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire auprès de 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 OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement actuel ou projeté ou en retrait.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

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

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

### 7-1 Dispositions générales

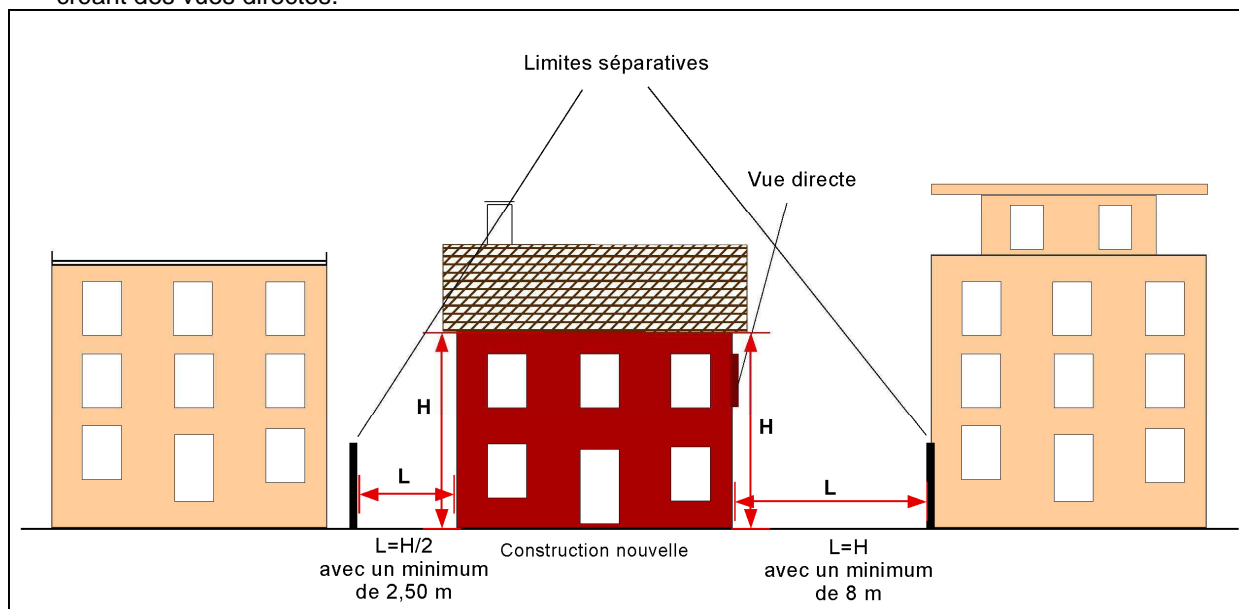
Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions sont obligatoirement implantées en retrait, à l'exception des bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 3,50 mètres

### 7-2 Marge de retrait

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe), sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

### 7-3 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- 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,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

### 7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

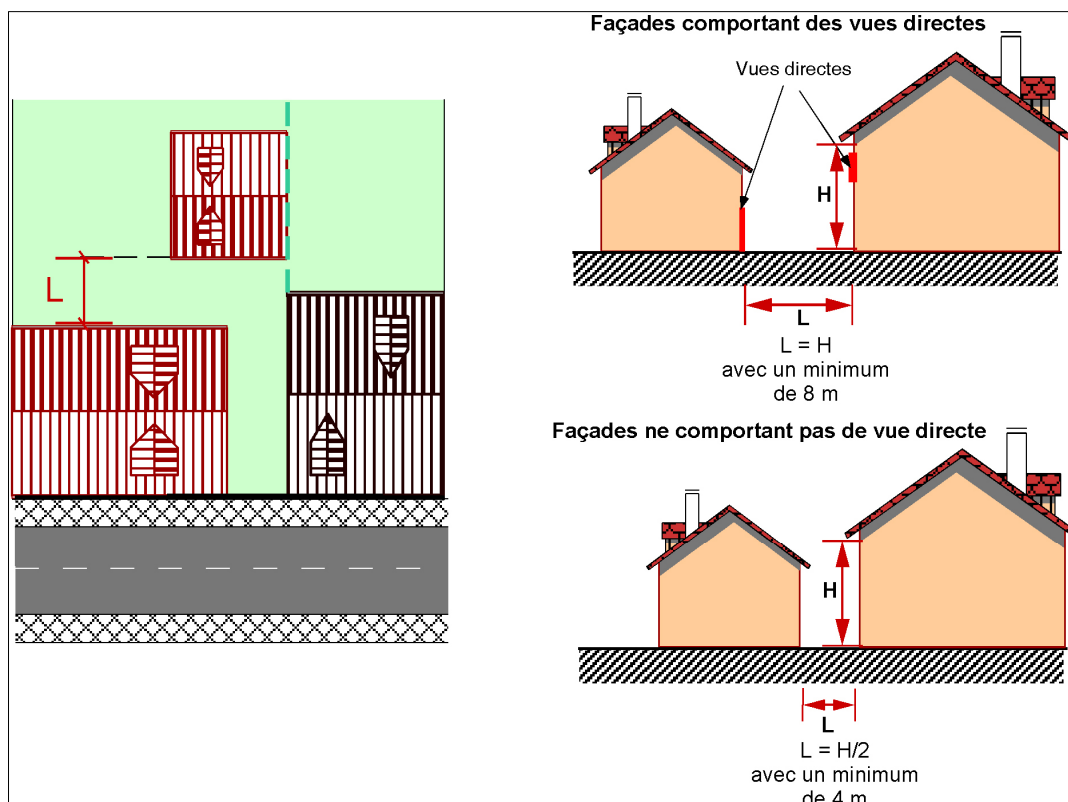
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

## ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe) ou s'il existe des baies servant à l'aération des locaux de travail, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.



### 8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, cette longueur de 8 mètres pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

### 8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif.

## ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 80%.

## ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

### 10-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 12 mètres au point le plus haut hors acrotère pour les toitures terrasses,
- 12 mètres à l'égout du toit pour les toitures en pente.

### 10-2 Dispositions particulières

Dans le secteur des Simonettes Nord délimité sur le schéma ci-après, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 14 mètres au point le plus haut hors acrotère pour les toitures terrasses,
- 14 mètres à l'égout du toit pour les toitures en pente.

Dans les secteurs hachurés représentés sur le même schéma - à l'est du site et dans une bande de 40 mètres calculée à partir de la limite d'emprise publique au droit du nouveau carrefour - la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres au point le plus haut hors acrotère pour les toitures terrasses,
- 18 mètres à l'égout du toit pour les toitures en pente.

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).

### 10-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire).



---

**ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

**11-1 Dispositions générales**

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 monumentales.

**11-2 Dispositions particulières**

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site en respectant les caractéristiques de couleurs et de formes de l'Ile-de-France (par exemple : ton rouge flammé ou vieilli pour les tuiles).

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

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

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Divers :

Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension.

Les seuls enseignes et panneaux propres aux firmes sont autorisés à l'exclusion de tout panneau publicitaire étranger à celles-ci.

Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.

---

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

---

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

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès,

devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit :

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
  - 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manoeuvres,
- d'où 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne. »

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Dès lors que plus de cinq places de parking doivent être réalisées, il convient de se conformer au règlement de l'assainissement départemental ainsi que stipulé à l'article 4 du règlement de la présente zone.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser sur la parcelle est de :

- 1 place par logement,
- 12 places pour une station-service,
- Industries et entrepôts : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).
- Bureaux : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).
- Commerces : 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur devront être prévues en plus des espaces nécessaires à la livraison,
- Hébergement hôtelier, résidences étudiants, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants, ... : 1 place pour 5 chambres ou 5 logements.

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

### **Deux roues**

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de bureaux.

### **Autres catégories de construction notamment constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs :**

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

---

Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface composeront au minimum un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

De plus, un rideau continu végétal (haies arbustives) formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

## **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Le C.O.S. maximum est fixé à 1.50.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément

aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que, sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

### Bonification de COS

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification adoptée est de 20% du COS. (voir définition en annexe)

