

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Sur le territoire de la Commune de Fontenay Sous Bois

La zone UF correspond à un tissu à vocation économique

Elle comprend 3 secteurs :

UFa : emprises économiques insérées dans le tissu traditionnel,

UFb : située à l'Est de la commune dans les quartiers du Val-de-Fontenay,

UFc : centre d'affaires situé autour de la gare RER/SNCF/RATP du Val-de-Fontenay.

RECOMMANDATION ENVIRONNEMENTALE

Il est conseillé de mettre en oeuvre tous moyens, mesures et techniques tendant à prendre en considération la Haute Qualité Environnementale à l'occasion de toute construction nouvelle ou travaux d'extension de constructions existantes. (voir cahier de recommandations en annexe III du présent règlement).

ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

1. Les habitations (à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et la direction des entreprises (exemple : logements de fonction, logement de gardien),
2. L'aménagement de terrains destinés au stationnement de caravanes ou à l'accueil des campeurs,
3. Les antennes de téléphonie mobile dans le périmètre de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager,
4. Les entreprises de cassage de véhicules, de récupération d'épaves, notamment lorsqu'elles sont destinées à être vendues en pièces détachées,
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts,
 - Les dépôts non couverts de déchets, matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides.

ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulation poids lourds notamment).
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées sur la zone.

Pour toute construction nouvelle non desservie par la **régie du chauffage urbain**, une attention particulière sera portée aux installations de production de froid, à l'occasion de l'instruction d'une demande d'autorisation, dans le but d'inciter à limiter, voire éviter, le recours à la climatisation. Le constructeur est invité à se reporter à l'annexe III du règlement « recommandations écologiques ». Le concepteur du bâtiment doit rechercher la mise en place de procédés optimisant les performances énergétiques.

Pour les bâtiments qui, en raison de contraintes particulières, doivent garantir des températures très basses en été, la climatisation pourra être admise sous réserve que la performance énergétique du bâtiment soit améliorée pour tenir compte de la

consommation des installations de climatisation et sous réserve des performances de celles-ci.

3. L'implantation des antennes relais est autorisée à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage de façon à minimiser leur visibilité depuis l'espace public ou privé.
4. Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, et au réseau ferroviaire, les constructions doivent respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (le détail des voies concernées est mentionné en annexe VIII du PLU).
5. La confortation des habitations existantes, dans la limite de l'amélioration des conditions de vie et d'hygiène définie en annexe I du présent règlement.

ARTICLE UF3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du code civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie.
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute propriété peut bénéficier, à charge du pétitionnaire, d'accès (bateaux) sur une voie publique.

ARTICLE UF4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TRAITEMENT DES DECHETS

L'ensemble du territoire de la commune est équipé en assainissement collectif. Les dispositifs d'assainissement individuel ne sont donc pas admis.

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.

2 – Assainissement

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

L'assainissement respectera 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 devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en 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 faudra 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 seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement. La récupération des eaux pluviales par des dispositifs haute qualité environnementale est fortement recommandée.

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...).

Les eaux de ruissellement des voiries internes et des parkings de surface de plus de 5 places 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.

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, 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 la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient l'ouvrage ou les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées industrielles avant de rejoindre le milieu naturel.

3 - Collecte des déchets

Le principe de collecte sélective des déchets est applicable sur l'ensemble du territoire.

Il sera créé, à l'occasion de toute construction nouvelle, des locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets (cf en annexe III du PLU les dimensions souhaitables des locaux concernés).

Des dispositions différentes peuvent être appliquées en cas de travaux d'amélioration des constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux.

4 - Réseaux divers

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'eau, d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être enfouis, dans la mesure du possible.

Les constructions nouvelles à usage de bureaux situées sur des terrains desservis par le réseau de chauffage urbain, doivent obligatoirement s'y raccorder (cf. plan de réseau figurant en annexe XII du PLU).

ARTICLE UF5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE UF6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES

I – REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées en tenant compte du front bâti existant.

Des dispositions particulières peuvent être appliquées pour tenir compte des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .

ARTICLE UF7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - REGLES GENERALES

En secteur UFa :

1. Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait, selon les modalités suivantes.
 - A. Sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies.
 - B. En retrait de ces limites, selon les modalités visées ci-dessous–qui doivent être respectées simultanément.
 - a) la distance comptée horizontalement au droit des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 mètres, (balcons et terrasses inclus, conformément à la définition figurant en annexe I du présent règlement).
 - b) la distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de cette façade sans pouvoir être inférieure à 2,50 m.
2. Sur la limite formant fond de terrain, les constructions doivent être implantées en retrait (annexes exclues à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 mètres). Ce retrait doit respecter les règles définies au paragraphe B du présent article.
3. Les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

1. Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,

2. Pour tenir compte de la configuration ou de l'orientation du terrain,
3. En cas d'amélioration des constructions existantes,
4. Pour favoriser l'implantation d'activités commerciales,
5. Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie au paragraphe I-1-B-a du présent article lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune »,
6. Pour tenir compte des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .

En secteurs UFb & UFc, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal au tiers de la hauteur façade du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, des dispositions particulières peuvent être appliquées pour tenir compte des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UF10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée, superstructures et cheminées exclues, à :

Secteur UFa	15 mètres
Secteur UFb	18 mètres
Secteur UFc	35 mètres

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour tenir compte des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .

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

I REGLES GENERALES

Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

1 - FACADES

Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Ils doivent être revêtus d'un parement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

2 - TOITURE

- A. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les réseaux techniques en toiture terrasse doivent être masqués par l'intermédiaire d'un traitement architectural en harmonie avec le caractère du bâtiment.
- B. Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles les paraboles ainsi que les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous les moyens de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public.
- C. Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture,
- D. Les couvertures composées de plaques ondulées, sont interdites.

3 – CLOTURES

Leur hauteur n'est pas réglementée mais doit maintenir des proportions harmonieuses avec le caractère dominant du quartier. Elles doivent être traitées en harmonie avec le même soin que les façades principales.

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons peuvent être composés de parties pleines.

PERIMETRE de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Les constructions situées dans le périmètre de Z.P.P.A.U.P. sont en outre soumises à la réglementation figurant en annexe VI du PLU.

Les projets situés sur des parcelles comprises dans le périmètre de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, sont soumis à l'avis conforme du Service Départemental de l'Architecture.

Les constructions situées dans ce périmètre, relèvent des dispositions architecturales figurant en annexe VI du PLU. En cas de silence de ce document sur un aspect architectural ou réglementaire, les dispositions générales du présent article s'appliquent.

ARTICLE UF12 – STATIONNEMENT

I - REGLES GENERALES

1 – STATIONNEMENT VEHICULES

A - Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Ils doivent se situer à l'intérieur de la propriété. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

Constructions de bâtiments à usage d'entrepôts et d'industries : 1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.N. (surfaces affectées aux réserves exclues).

Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- surface hors œuvre nette inférieure à 200 m² de vente ou d'activité : néant
- surface hors œuvre nette supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de SHON (arrondi au nombre inférieur),

Activités liées à l'automobile (vente avec exposition, location, concession, réparation) :

2 places par 50 m² de surface hors œuvre nette créée.

Constructions à usage de bureaux: les normes de stationnement varient selon le fait que l'unité foncière de la construction est ou non localisée, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des entrées et sorties des gares.

- Aucune norme n'est exigée lorsque le terrain se situe dans le rayon de 500 mètres,
- Une place de stationnement pour 100 m² de SHON créée lorsque le terrain n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Equipement collectif :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement, de sa situation géographique, de son type d'affectation, de la fréquentation attendue, des possibilités de stationnement existantes à proximité. Cet examen peut aboutir à ne pas exiger l'aménagement de place de stationnement.

B - 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 manœuvres excessives ou difficiles.

C - 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.

D – Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, le nombre de places de parking à réserver dans les établissements recevant du public doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2 – STATIONNEMENT DEUX ROUES

Doivent être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

1 m² affecté au stationnement des deux roues par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions à usage de bureaux et d'activités.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES (applicables aux stationnements véhicules)

1. En cas d'amélioration des constructions existantes, sans changement de destination, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.
2. Dans le cas de réaménagement ou d'extension d'une activité commerciale ou de service ou de bureau existante, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.

ARTICLE UF13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.
2. L'aménagement des plantations doit faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.
3. La plantation d'un arbre par fraction de 100 m² d'espace planté est exigée. Les arbres existants, conservés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.
4. Si l'abattage d'arbres est rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets.
5. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement doivent obligatoirement être traitées en espaces verts.

ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable à tous les secteurs de la zone est fixé :

UFa: 0.80

UFb: 1,20

UFc: il n'est pas fixé de COS

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements collectifs résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.