

- TITRE II -

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités
à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales etc ...

Sur le territoire de la Commune de PÉRIGNY-sur-YERRES
la zone UF comprend deux secteurs UF a et UF b

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF 1 **Occupations et utilisations du sol interdites :** (sous réserve des dispositions de l'article UF 2)

- Les habitations nouvelles autres que celles visées à l'article UF 2.
- L'implantation et l'extension des installations classées ne répondant pas aux conditions fixées par l'article UF 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les décharges de toutes natures ainsi que les dépôts à l'air libre autres que ceux visées à l'article UF 2.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 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 libres.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UF 2 **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- Les habitations strictement indispensables à la surveillance, à la direction ou à la gestion des activités et occupations des sols admises dans le cadre du présent article.
- L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles pour ce qui est de leur exploitation avec les activités existantes dans la zone .
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc...).
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage ou au stockage, dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - d'être directement liées à une activité admise dans la zone et implantées sur le terrain d'assiette de ladite activité,
 - que la superficie affectée à l'entreposage représente moins de 30% de la SHON totale de l'ensemble de l'activité.
- Les dépôts à l'air libre dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité admise dans la zone et lui sont directement rattachés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UF 3 **Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient 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.

Il peut être également refusé 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 sera la moindre.

Dans tous les cas la voie d'accès à un terrain devront avoir une largeur d'au moins 4,00 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété)

Article UF 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

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

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004) ainsi que celles du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propre au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales dont les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Département du Val-de-Marne, S.I.A.R.V.).

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux:

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Pour les installations privatives de rejet des eaux usées non domestiques, le pétitionnaire devra demander au S.I.A.R.V. une autorisation préalable de déversement conformément au Règlement d'Assainissement du Syndicat.

Article UF 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

Article UF 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront sauf indication contraire portée au plan local d'urbanisme, respecter une marge de recullement d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Article UF 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

Sauf cas particulier ou une marge d'isolement est indiquée sur le plan conformément à la légende de celui-ci, les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 m, on pourra construire sur les limites ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m ou est comprise entre 15 et 30 m, un retrait au moins par rapport à l'une des limites latérales est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction fait 30 m et plus, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

de plus dans le secteur UF a quelle que soit la largeur du terrain, au delà d'une bande de 20 m comptée à partir de la marge de recullement imposée (Article UF 6), les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront s'accoler dans la mesure du possible aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

En cas de retrait : exception faite du cas particulier ou une marge d'isolement est indiquée sur le plan conformément à la légende de celui-ci, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", le retrait devra être au moins égal :

- à 5,00 m si la façade comporte des vues directes.
- à 3,00 m dans le cas contraire.

Les règles de retrait fixées ci-dessus pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles ci-dessus,
- pour les équipements publics.

Article UF 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Entre deux bâtiments non contigus la distance ne pourra être inférieure à 3,00 m, cette distance minimale est portée à 5 m si l'une des façades se faisant face comporte des vues directes.

Article UF 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

- 50% de la superficie du terrain en secteur UF a
- 40% de la superficie du terrain en secteur UF b

Article UF 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder, cheminées exclues :

- **15 m.** en secteur UF a
- **10 m.** en secteur UF b

Article UF 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- 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 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 destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc... est interdit.
- Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.
- Les clôtures bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
- Les clôtures en panneaux ou plaques de ciment sont interdites.

Article UF 12 Aires de stationnement :

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

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver devra correspondre à 2 places pour 100 m² de Surface Hors-Œuvre Nette (S.H.O.N.) édiflée sur le terrain concerné, de plus il devra être prévu de aires de chargement et déchargement afin de ne pas encombrer la voie publique.

Nota : si le quotient obtenu pour la détermination du nombre de places est un nombre décimal, il sera arrondi à l'unité supérieure (ex : $115 / 100 = 1,15$ - ce résultat sera arrondi à 2 places), et en cas d'habitation ne nombre de places sera majoré d'une place par logement.

- pour les équipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UF 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface du terrain et les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

De plus dans le secteur UF b :

la surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain et devra être conservée en pleine terre et les marges d'isolement indiquées sur le plan conformément à la légende de celui-ci seront obligatoirement plantées avec des arbres de hautes tiges, elles ne pourront pas être utilisées pour des aires de stationnement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UF 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

0,50. pour le secteur UF a

0,60. pour le secteur UF b.

- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles UF 3 à UF 13.