

CHAPITRE 4 - REGLEMENT DE LA ZONE UF

La zone UF est destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle comprend trois secteurs :

- Un secteur correspondant à la zone d'activités de la SILIC sur lequel le règlement favorise une évolution vers un parc d'activités tertiaires dans un environnement de qualité, il s'agit du secteur UF a

La présente modification du plan d'occupation des sols a pour objet d'adapter le contenu réglementaire de la zone UF aux évolutions envisagées pour les dix prochaines années. Ces adaptations concernent principalement :

- Le projet de construction d'un bâtiment-pont (« le Nicoll ») à usage de bureaux, sur la rue Saarinen, entre le «Rome» et le «Genève» : ce projet implique une rédaction spécifique dans le P.O.S. et la suppression d'une trame paysagère rue de Saarinen. Cette liaison correspond à un passage à une hauteur compatible avec la circulation autorisée sur le Parc d'Affaires et notamment avec le passage du tramway, soit à une hauteur libre minimum de 4.50 m.
- Des ajustements de hauteur sur différents secteurs, suivant le principe retenu initialement d'un gradient de hauteur décroissant depuis l'A 106 jusqu'en limite de la ville, à l'intérieur des « polygones de constructibilité ». En particulier, un îlot central est actuellement plafonné à 18 mètres, alors que l'îlot immédiatement à l'Ouest est à 23 m ... L'objectif est donc d'harmoniser la hauteur à 23 mètres.
- Place Vauban, la limite des 23 m / 18 m est décalée vers l'Ouest, de manière à harmoniser les hauteurs de chaque côté de la rue d'Arcueil.
- Des ajustements à l'article UF 10, l'objectif étant de permettre de surélever d'un niveau construit la hauteur maximale fixée sur le document graphique, de manière à mettre en scène des « signaux » architecturaux au sein du quartier d'affaires, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - o Cette règle s'applique pour tout polygone d'implantation dont la hauteur plafond autorisée est au moins égale à 18 mètres.
 - o La surface hors œuvre nette concernée ne dépasse pas 5 % de la surface du polygone d'implantation concerné.
 - o Une seule surélévation est autorisée par polygone d'implantation identifié sur le plan.
- Il est aussi envisagé de rectifier quelques contours de polygones d'implantation (au regard des constructions existantes) et de porter la hauteur maximale à 11 m (au lieu de 10) sur un îlot identifié à l'Est de la rue Traversière.
- Un secteur UF a* correspondant à un projet défini assez précisément pour l'entrée de ville, pour ce secteur des indications particulières figurent sur le document graphique.
- Un secteur UF b correspondant aux différentes zones accueillant des activités commerciales ou tertiaires situées en partie nord du territoire communal.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés

a) Occupations et utilisations du soi admises sans conditions particulières

Sont admis, en dehors des secteurs concernés par le Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, tels qu'ils figurent sur le pian dont une copie est jointe en annexe du présent dossier :

- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage d'activités de services : hôtels, restaurants...,
- Les constructions à usage de formation, congrès...,
- Les constructions à usage commerciales, sous réserve, dans les secteurs UF a et UF pm, de respecter les conditions fixées au paragraphe suivant,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés,
- Les lotissements au sens des articles R-315-1 et 2 du Code de l'Urbanisme et les ensembles de constructions groupées,
- Les Installations classées.

b) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité économique.
- En secteur UF a : les constructions à usage commerciale n'excéderont pas 400 m² de SHON affectée à la vente par unité commerciale.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, selon le volume et les modalités d'implantation du bâtiment tel qu'il était au moment du sinistre. Dans ce cas, il ne sera pas tenu compte des régies prévues aux différents articles du présent chapitre.
- Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au bruit d'Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les constructions ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles L-147-5 et L-147-6 du code de l'urbanisme.
- Dans les bandes de 200 mètres, situées de part et d'autre des voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 6 juin 1986 pris en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

Article UF 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne sont pas visés à l'article 1 et notamment :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les constructions ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules,
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone,
- 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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3 : Accès et voiries

Rappel : Préalablement ou concomitant au dépôt d'une demande de permis de construire, il est conseillé de s'assurer de la faisabilité technique de l'accès de la parcelle sur la voie publique par le biais d'une demande de création d'un bateau

a) Les accès

Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la parcelle faisant l'objet du projet de construction.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage public ou privé. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès doit être limité à ce qui est réellement nécessaire pour desservir la construction.

Les accès de la parcelle sur le domaine public doivent être aménagés de manière à ce qu'ils soient le moins perturbant possible en tenant compte des éléments suivants :

- Accessibilité des ouvrages de service public.
- Capacité de stockage des véhicules avant la porte ou le portail.
- Recul vis à vis des carrefours.
- Maintien des plantations d'alignement.

b) Définition des voies nouvelles

Une voie nouvelle est une voie qui dessert plus d'une unité foncière et qui est créée à l'occasion du projet. Les règles suivantes sont applicables à ce type de voie :

Pour les nouvelles voies créées ou les voies réaménagées une largeur minimale de 3, 50 mètres est exigée, sauf si une largeur plus importante figure sur le document graphique, dans ce cas la voie créée ou réaménagée doit respecter cette largeur d'emprise minimum.

Dans tous les cas, les voies doivent être de dimension suffisante pour répondre aux besoins engendrés par la construction projetée, elles doivent notamment permettre le croisement des camions. Les carrefours devront permettre aux poids lourds de tourner sans manœuvre particulière. Les voies devront être équipées de trottoirs. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celle-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UF 4 : Desserte par les réseaux (eau et assainissement)

Rappel : Le raccordement aux réseaux collectifs doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du gestionnaire du réseau. L'autorisation pourra être assortie de l'obligation de respecter des prescriptions techniques.

a) Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle un réseau de type séparatif jusqu'au point de raccordement en limite de propriété. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement. Le rejet d'eaux claires (provenant de nappes souterraines, pompes à chaleur...) dans le réseau d'eaux usées est interdit.

b) Eaux pluviales

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental. Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Règlement de la zone UF

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménageurs intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales. Les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Commune, Département). Les eaux issues des parkings de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne et/ou public d'eaux pluviales. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur/déshuileur.

c) Desserte électricité et téléphone

Pour toutes constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique interne à la parcelle devra être souterrain.

Article UF 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible toute unité foncière créée après la date d'application du présent règlement doit avoir une superficie minimum de 1000 m² et une largeur de façade au droit de la construction de 12 mètres.

Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

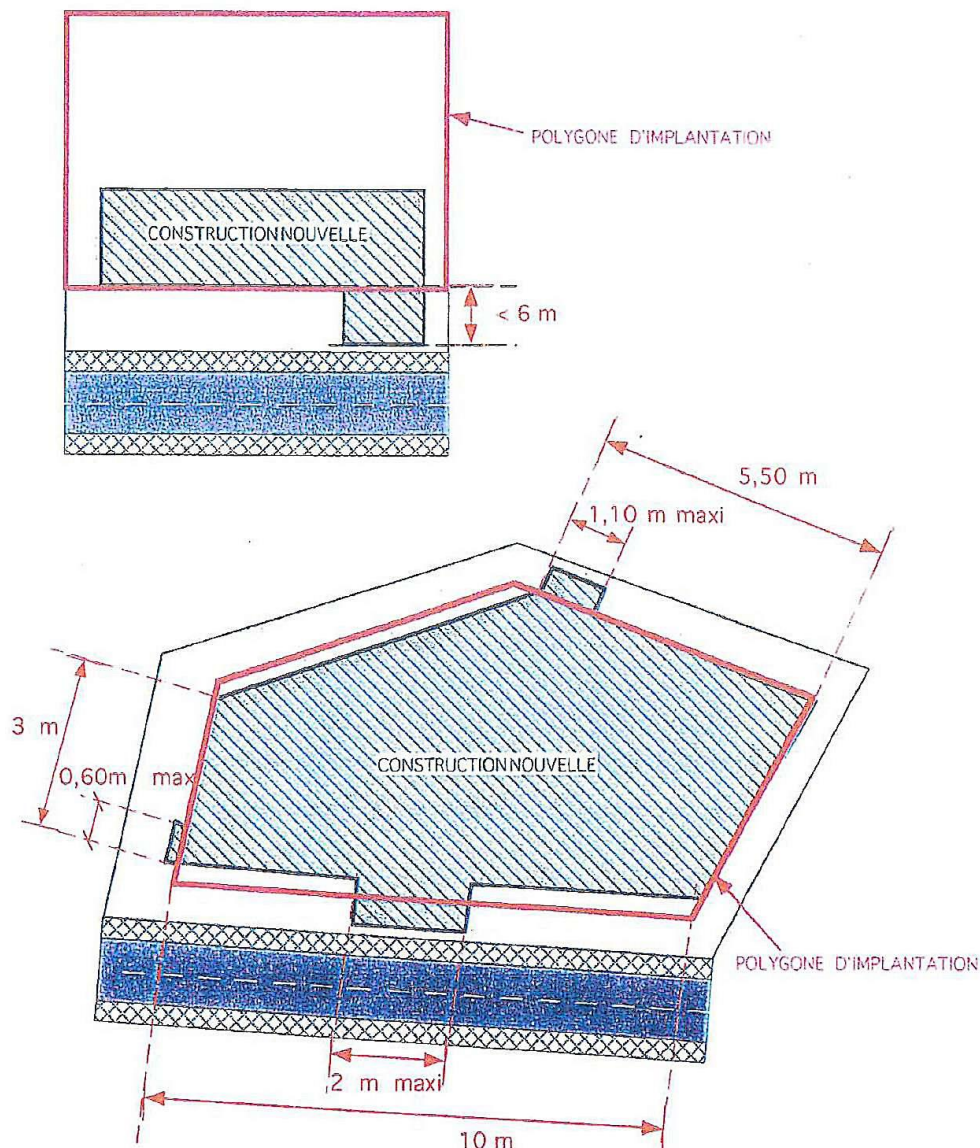
Secteurs UF b, les constructions seront implantées avec une marge minimum de retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Secteurs UF a et UF a*, les constructions seront librement implantées à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

Toutefois des saillies sont autorisées à l'extérieur de ces polygones à deux conditions :

- La saillie du débord ne doit pas excéder 6 mètres
- La longueur du débord ne doit pas excéder 20 % du linéaire de façade continu de chaque côté du polygone.

SECTEUR UF a ET UFa* Les saillies autorisées à l'extérieur du polygone d'implantation



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

- a) Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives
- b) Distance minimale de retrait à respecter

La distance minimale de retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- c) Pourront toutefois être implantés en limite séparative
 - Les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m.
 - Les ouvrages techniques.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance séparant tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de règle de retrait par rapport aux bâtiments annexes.

Article UF 9 : Coefficient d'emprise au sol

- a) En secteur UF b, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 75 % de la surface de la parcelle.
- b) Dans le secteur UF a, les constructions seront obligatoirement implantées à l'intérieur des polygones de constructibilité mentionnées sur le document graphique, sauf exception prévue à l'article UF 6 b.

L'emprise au sol est fixée à l'intérieur de chaque polygone de constructibilité de manière dégressive selon la hauteur de la majeure partie des bâtiments à l'intérieur de l'îlot.

La notion de majeure partie des bâtiments est définie de la manière suivante : la hauteur retenue est la hauteur de plus de 50 % de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées dans le polygone. Cette emprise est calculée par la projection verticale au sol de l'ensemble des éléments composants le bâtiment. Exemple : plus de 50 % de l'emprise au sol du bâti est occupée par des bâtiments d'une hauteur supérieure à 16 mètres mais inférieure à 18 mètres : dans ce cas c'est la règle des 16 mètres qui s'applique pour l'ensemble du polygone, soit une emprise au sol maximum de 70 %.

- Si la majeure partie des bâtiments ne dépasse pas 11 mètres de hauteur, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 80 %,
 - Si la majeure partie des bâtiments est supérieure à 11 mètres mais ne dépasse pas 16 mètres de hauteur, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 75 %,
 - Si la majeure partie des bâtiments est supérieure à 16 mètres mais ne dépasse pas 18 mètres de hauteur, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70 %,
 - Si la majeure partie des bâtiments est supérieure à 18 mètres mais ne dépasse pas 23 mètres de hauteur, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 65 %,
 - Si la majeure partie des bâtiments est supérieure à 23 mètres de hauteur, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 %.
- c) Dans le secteur UF a*, il n'est pas fixé d'emprise au sol, toutefois les constructions seront obligatoirement implantées à l'intérieur des polygones de constructibilité mentionnées sur le document graphique.
- d) Il n'est pas fixé de règle en cas de travaux d'aménagement de construction existante sans augmentation d'emprise au sol.

Article UF 10 : Hauteurs des constructions

- a) Secteur UF b, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.
- b) Secteurs UF a et UF a* : la hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique.
- c) Les hauteurs maximales des constructions mentionnées ci-dessus peuvent être dépassées pour les ouvrages ou constructions dont la fonction nécessite une hauteur supérieure (châteaux d'eau, relais hertziens...).
- d) Dans chaque polygone d'implantation, il est possible de surélever d'un niveau construit la hauteur maximale fixée sur le document graphique, sous les conditions cumulatives suivantes :
- Cette règle s'applique pour tout polygone d'implantation dont la hauteur plafond autorisée est au moins égale à 18 mètres,
 - La surface hors œuvre nette de la surélévation ne dépasse pas 5 % de la surface du polygone d'implantation concerné,
 - Une seule surélévation est autorisée par polygone d'implantation identifié sur le plan.

Article UF 11 : Aspect extérieur et clôtures

a) Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils 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 à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

De plus en secteur UF a : les façades seront habillées d'une vêtue composée principalement de produits verriers, d'éléments en béton architectonique clair, de pierre agrafée ou de parement minéral.

b) Règles applicables aux clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Soit sous forme de clôtures pleines réalisées soit en pierre, soit recouverte d'un enduit à l'ancienne. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,80 .
- Soit avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. La proportion pleine/vide sera de 1/3, 2/3.
- Soit avec les lisses horizontales type « Haras ».
- Soit d'un grillage rigide de couleur verte, doublé d'une haie vive.

c) Divers

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte, ni à l'harmonie des paysages ni à l'architecture de la zone ou du secteur.

Article UF 12 : Obligation de réaliser des places de stationnement

a) Règles générales

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

b) Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- Habitation: Une place par logement
- Bureaux : Une place pour 35 m² de SHON affectée aux bureaux.
- Industrie, artisanat et entrepôts : Une place pour 100 m² de SHOB affectée à l'activité.
- Commerce : Une place par franche de 40 m² de SHON affectée à l'activité avec au minimum d'une place par commerce.

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.

Equipements collectifs : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

c) Mode de réalisation

Les normes à respecter pour la réalisation des places sont précisées en annexe du présent règlement. 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 les manœuvres excessives ou difficiles.

En application de l'article L-421.3 alinéa du code de l'urbanisme, « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligation soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ».

Article UF 13 : Obligation de réaliser des espaces verts

- La protection des plantations existantes devra être assurée dans toute la mesure du possible,
- 50 % minimum de la surface non occupée par les constructions ou par la voirie, doit rester perméable et, si possible, engazonnée,
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées et notamment les marges de retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Un rideau continu d'arbres de hautes tiges sera exigé lorsque le terrain est contigu à une zone d'habitation,
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².

Éléments de paysage remarquables : les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ont été identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 123-1,7° du code de l'urbanisme : cela concerne essentiellement les parcs, arbres isolés ainsi que les boisements et les espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

- a) Lorsqu'il est fixé un COS celui-ci est mentionné sur le plan de zonage.
- b) En l'absence d'indication sur le plan de zonage, il n'est pas fixé de COS
- c) Dans tous les cas, il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement collectif, le droit à construire résultera de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

Article UF 15 : Dépassement du COS

Non autorisé.