

- TITRE II -

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités économiques
(industries, services, activités tertiaires ou artisanales etc.....)
dans laquelle peuvent être également implantés des équipements publics ou d'intérêt général.

Sur le territoire de la Commune de Valenton
la Zone UF comprend 3 secteurs UF a, UF b et UF c.

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

Article UF 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas particulier visé à l'article UF 2.
- Les constructions, installations ou activités qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les activités qui par leur nature génèreraient une circulation ou un trafic incompatible avec les aménagements de la zone et le voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone, les décharges.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement de la zone et le traitement paysager des espaces libres.
- Les différentes natures de constructions incompatibles avec les dispositions des articles L 147.1 à L 147.6 du Code de l'Urbanisme, et ce pour les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit des aéronefs (voir titre V du présent règlement)

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

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance et à la direction des activités admises (logement de fonction, construction à usage social...) et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments destinés à l'activité. Cette dernière condition pourra ne pas être exigée pour les équipements publics.
- Toutes les activités autorisées devront être compatibles avec le voisinage ainsi qu'avec les activités existantes dans la zone ou le secteur tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les dépôts, à condition qu'ils soient directement liés à une activité existante effectivement dans la zone.
- Les différentes natures de constructions, dans les conditions fixées aux articles L 147.1 à L 147.6 du Code de l'Urbanisme, et ce pour les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit des aéronefs (voir titre V du présent règlement)

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.

L'accès au terrain ne peut pas être implanté à un niveau inférieur à la cote altimétrique de l'axe de la chaussée au droit de laquelle cet accès au terrain est projeté.

Sauf cas prévu dans le cadre de l'aménagement de la Coulée Verte, aucune desserte et accès ne sera autorisé sur ladite Coulée Verte.

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

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, toutes les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

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

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau public pluvial. Il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles. Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront également un traitement de débouage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

- 1) lorsque cela est possible les eaux pluviales "non polluées" issues des surfaces imperméabilisées des propriétés privées (toitures, terrasses allées de garages) doivent être infiltrées ou stockées sur place et l'excédent éventuel rejeté au caniveau ou au fossé de la voie publique.
- 2) en cas d'impossibilité d'infiltrer ou de stocker tout ou partie des eaux pluviales issues des surfaces susmentionnées, la totalité des eaux pluviales doit être rejetée au caniveau ou au fossé de la voie publique.
- 3) en cas d'impossibilité d'infiltrer, de stocker ou de rejeter au caniveau, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans une canalisation publique après autorisation des services concernés.

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces. Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans la zone correspondante du document de zonage des eaux pluviales établi au titre de la "Loi sur l'eau" du 3 Janvier 1992 (article 35) lorsque ce dernier entrera en vigueur.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

Le constructeur pourra en l'absence d'une canalisation publique, sous réserve de l'accord de la Collectivité compétente, épurer et évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Un immeuble existant riverain d'un réseau d'assainissement peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par les textes en vigueur. Cette exonération pourra être accordée aux vues d'un dossier technique soumis à la Collectivité compétente.

Les rejets directs des eaux usées ou des eaux de ruissellement urbaines « polluées » issues des parkings imperméabilisés de plus de 5 places, en puits absorbants ou puits filtrants, sont interdits.

Article UF 5 Superficie minimale des terrains :

Néant.

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

Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 m. par rapport à l'alignement actuel ou projeté, sauf indication contraire portée au Plan Local d'Urbanisme, sauf dans le secteur UF c où les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles, de la nature du sol ou de la dénivelée au regard de la voie,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les constructions liées aux embranchements ferrés ou au réseau ferroviaire,
- pour permettre l'implantation d'ouvrages techniques de faible importance (transfo EDF, poste GDF, etc.)

Cette marge de reculement devra également être respectée par rapport à la limite d'emprise de la Coulée Verte.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur; cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

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.

I - Règles générales :

- 1) Dans une bande de 20 m. comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UF 6), 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 de limite à limite ou réserver une marge latérale.
 - si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m ou est comprise entre 15 et 30 m, une marge est obligatoire.
 - si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 30 m et plus, deux marges latérales sont obligatoires.

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

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

- 2) Au delà de cette bande les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

Retrait : en cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune") celui-ci devra être au moins égal à 4 m., cependant ce retrait est porté à au moins 8 m. pour les façades ou pignons, partie de façades ou pignons comportant des vues directes.

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits ou supprimés 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.

Sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 5 m.

II - Règles particulières :

1) Pourront être implantés en limite séparative les bâtiments dont la hauteur sur cette limite ne dépasse pas 3,50 m.

2) Les règles 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 constructions liées aux embranchements ferroviaires.

Dans ces cas les dimensions des retraits pourront être adaptées jusqu'à permettre éventuellement, une implantation en limite séparative.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 5,00 m.

Article UF 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions nouvelles (annexes comprises) ne pourra excéder 60%.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise fixée précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Article UF 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **12 m**, cheminées exclues.

Cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structure et gabarit actuels.

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, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 m. Il en sera de même pour les clôtures bordant la Coulée Verte.
- Les clôtures entre voisins ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m.

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 espaces à réserver à l'intérieur de la propriété doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- 2 véhicules par logement,
- 12 véhicules pour une station-service.

Activités de type artisanal ou Industriel et entrepôts: 1 place pour 150 m² de S.H.O.N (surface hors oeuvre nette).

Activités tertiaires : 1 place pour 50 m² de S.H.O.N (surface hors oeuvre nette).

Commerces : S.H.O.N inférieure à 3.000 m²: 1 place pour 50 m² de S.H.O.N en plus des espaces nécessaires à la livraison.

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

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.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement 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 manœuvres excessives ou difficiles.

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

- Dans toute la mesure du possible, la protection des plantations existantes devra être assurée.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tiges pour 100 m² de surface plantée.
- De plus, les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige à raison de 5 places.
- La marge de reculement bordant la Coulée Verte devra être traitée en espace vert et plantée en pleine terre.
- Un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation, un parc ou un espace vert.
- Lorsqu'elles sont incompatibles avec l'exploitation du réseau, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux emprises ferroviaires.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Dans les secteurs de la zone affectés d'un C.O.S., en application de l'art. 18 de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, les dispositions de l'art. L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme seront applicables pour la gestion des droits à bâtir résiduels en cas de division d'un terrain bâti. *(Voir l'article 4 des dispositions générales du présent règlement).*

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

0,60 pour le secteur UF a

0,80 pour le secteur UF b

1,00 pour le secteur UF c