

ZONE UF

Cette zone correspond aux différents espaces à vocation principalement économique de la ville. Cette zone comprend différents secteurs :

- *le parc d'activités Val de Seine, UFa ;*
- *les jardins d'Alfortville, UFb ;*
- *le site de la gare de marchandises, UFc ;*
- *les zones d'activités situées au nord-ouest de la digue d'Alfortville, UFd ;*
- *le port d'Alfortville, UFe.*

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (dispositions particulières plan n° 4-3), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1. les constructions à destination d'habitation**, hormis celles qui sont strictement nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
- 2. les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain et de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;

3. **l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;
4. **l'installation de caravanes**, sur un terrain non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
5. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
6. **les dépôts de véhicules** d'au moins 10 unités dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
7. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, à l'exception de ceux visés au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
8. **les décharges** ainsi que les dépôts à l'air libre ;

Sont, en outre interdites, les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. **dans le secteur UFb**, les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipement d'intérêt collectifs (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées), de commerce de détail, de restauration, de cinémas, de centres de congrès et d'exposition ;
2. **dans le secteur UFe**, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées ou nécessaires à l'exploitation d'une activité fluviale, à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

1. **les constructions à destination d'artisanat et d'industrie** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. **dans le secteur UFe, les constructions à destination d'entrepôts et les dépôts non couverts** de matériaux à condition qu'ils soient liés à l'exploitation d'une activité fluviale sur le domaine public portuaire.

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

2.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées soit à l'*alignement**, soit avec un *recul** minimal de 3 mètres.

Dans les secteurs UFa et UFd, les constructions doivent être implantées :

- avec un *recul** minimal de 5 mètres ;
- à l'*alignement** ou avec un *recul** minimal de 1 mètre par rapport à la limite des emplacements réservés inscrits dans le secteur UFd.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une *marge de recul**, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette *marge de recul**.

2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en *retrait** des *limites séparatives** latérales et de fond de terrain. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de la façade** ($R \geq Hf/2$), avec un minimum de 4 mètres .

En limites de zones, les constructions peuvent être implantées en *limites séparatives** dans la limite d'une hauteur maximale de 7 mètres en limite séparative et d'une *hauteur plafond** de 15 mètres, avec un gabarit constitué d'une oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache au sommet de la hauteur de la construction en limite séparative.

Dans le secteur UFa, les constructions doivent être implantées en *retrait** des limites séparatives* latérales et de fond de terrain. Le retrait doit être au moins égal à la *hauteur de façade** des constructions ($R \geq Hf$), avec un minimum de 6 mètres.

2.2.2. Règles alternatives

Une **implantation différente** de celle prévue au paragraphe 2.2.1 peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'*extension** d'une *construction existante** ayant une implantation différente de celle prévue ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;

- lorsqu'il existe une servitude de cours communes, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par le paragraphe 2.3 ci-après.
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'une construction ou d'un équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même *terrain** ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours communes au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale :

- à la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée mesurée ($D \geq H_f$), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des *baies** ;
- à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune *baie**.

L'implantation des constructions sur un même *terrain** est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment *annexe** ou une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.2. Règle alternative

Une *distance (D) entre deux constructions** différente de celle prévue au paragraphe 2.3.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux *d'extension**, ou d'amélioration d'une *construction existante**, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante** et sous réserve que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

2.4. L'emprise au sol des constructions

2.4.1. Règle générale

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,70.

Dans le secteur UFe, le *coefficient d'emprise au sol** des constructions n'est pas réglementé.

2.4.2. Règles alternatives

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé.

2.5. La hauteur des constructions

2.5.1. Règle générale

La hauteur plafond* (Hp) des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Dans le secteur UFc, la hauteur plafond* (Hp) des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UFd, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

La hauteur des enseignes est limitée à 4 mètres, cette hauteur maximum ne s'applique ni aux logos, ni aux éléments d'enseignes liés à la volumétrie de la construction.

2.5.2. Règles alternatives

Une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe ci-dessus peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-avant, tels que les pylônes, les antennes.

Pour les ouvrages de transport d'électricité, la hauteur n'est pas réglementée.

Dans le secteur UFe, la hauteur plafond* (Hp) des constructions liées à l'exploitation d'une activité fluviale ne peut excéder 26 mètres.

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans **la partie 3** du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

3.1. Principes généraux

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Tout projet doit être conçu pour garantir une transition morphologique adaptée à son environnement urbain qui peut être diversifié.

3.2. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la qualité architecturale du site, tout en tenant compte des spécificités et caractéristiques des constructions avoisinantes.

Façades et pignons

- Pour les façades donnant sur voies

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

- Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectural, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment, ...) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

3.3. Clôtures

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à certaines activités, la hauteur totale des clôtures sur rue (mesurée à partir du niveau de la voie) et sur limites séparatives* (mesurée à partir du sol naturel) ne doit pas excéder 3,00 m sauf pour répondre à des impératifs de sécurité.

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

3.4. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en *retrait** de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en *retrait** de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments *annexes**, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitres 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

4.1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU.**

Les *espaces verts** doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des *espaces verts** doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

L'espace compris dans la *marge de recul** doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la *marge de recul**.

4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

La surface dédiée aux espaces verts* doit être réalisée selon les modalités suivantes.

Une surface correspondant à 50% des *espaces libres** doit être aménagée en *espace vert**, dont la moitié au minimum doit être obligatoirement réalisée sur les espaces de *pleine terre**.

Les espaces libres aménagés sur dalle sont comptabilisés dans la superficie des *espaces verts** dès lors qu'ils sont aménagés sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm et qu'ils sont plantés.

La plantation d'arbres

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de surface d'*espaces verts**.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.