

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone

La zone UP est affectée aux activités économiques à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales liées principalement au domaine du Port Autonome de Paris.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- UPa, dont la vocation principale est l'accueil d'activités diverses,
- UPb, le « parc industriel paysager » secteur à densité de construction moyenne situé au nord de la route du Moulin Bateau et de la route de Bretigny, et s'étendant jusqu'à la Marne, avec un objectif d'ouverture vers la rivière.
- UPc, le « Mail Ville-Port » secteur à faible densité de construction situé sur la bordure Est de la RD30, devant recevoir un aménagement paysager de qualité et favorisant la liaison entre le centre ville de Bonneuil et la Marne
- UPd, secteur à faible densité de construction situé entre l'emprise de la voie de RER et le ru du Morbras.

La zone UP, soumise au risque d'inondation, est couverte par le PPRI de la Marne et de la Seine dans le Département du Val-de-Marne révisé, approuvé le 12 novembre 2007 (les dispositions applicables dans ce PPRI sont annexées en tant que servitude au présent dossier de PLU).

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Dans les secteurs UPa, UPb et UPc :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UP2
- les bâtiments d'exploitation agricole
- Les décharges et dépôts à l'air libre de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc., autres que ceux liés aux activités visées à l'article UP2.

Installations classées

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UP2.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation relevant de la directive SEVESO.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- Les terrains de camping et de caravanage
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances

Installations et travaux divers

- Les parcs d'attraction

1.2 - Dans le secteur UPc :

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aires de stationnement poids lourds et les aires de stockage.

1.3. – Dans le secteur UPd :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UP2, alinéa 2.2.

ARTICLE UP2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs UPa, UPb et UPc :

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition que leur niveau de nuisances soit compatible avec leur proche environnement.
- Les constructions à usage d'activité de récupération, de tri et de recyclage, à condition qu'elles soient en rapport avec l'activité de la zone.
- Les fourrières et les déchetteries à condition qu'elles soient reconnues d'intérêt collectif et en rapport avec l'activité de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils ont un rapport direct avec les travaux de construction et l'aménagement de la zone (y compris les bassins nécessaires au traitement des eaux) ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

2.2. Dans le secteur UPd :

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

- Les constructions à usage d'activités y compris les entrepôts, à condition qu'elles n'aient pas une vocation industrielle et qu'elles soient en rapport avec la voie d'eau ;
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage de sports, de loisirs et de restauration à condition qu'elles soient liées à la fonction récréative du site et de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services admis dans le secteur.

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils ont un rapport direct avec les travaux de construction et l'aménagement de la zone (y compris les bassins nécessaires au traitement des eaux) ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

- Les abris de jardins familiaux à condition qu'ils occupent une surface au sol maximale de 6m² et qu'ils aient une hauteur maximale au faitage de 2.60m, dans la limite d'un seul abri par lot de jardin.

- les aires de stationnement, à condition qu'elles soient liées aux établissements et services admis dans le secteur.

ARTICLE UP3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de la construction envisagée.

Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent en outre comporter à leur extrémité une aire de manœuvre de taille suffisante pour permettre le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies 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.

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.

Sous réserve des conditions précédemment visées, dans tous les cas, l'accès direct à un terrain ne peut être inférieur à 3,50m de large.

ARTICLE UP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2. Assainissement

L'assainissement doit respecter 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 doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques et industrielles

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau ou ceux du réseau situé en aval.

Cette autorisation peut-être soumise à des conditions relatives aux caractéristiques des effluents au point de rejet dans le réseau, et assortie de l'obligation de procéder à des traitements spécifiques au préalable, notamment pour le déversement d'eaux usées autres que domestiques.

Eaux pluviales

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 faut 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.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume ; ils doivent faire 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..).

- Tout raccordement au réseau public fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau ou ceux du réseau situé en aval. Cette autorisation peut-être soumise à des conditions relatives aux caractéristiques des effluents au point de rejet dans le réseau, et assortie de l'obligation de procéder à des traitements spécifiques au préalable

Les eaux de ruissellement des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers (Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion)

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

4.4. Déchets urbains et collecte spécifique

Des aires permettant l'accueil des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévues pour toute construction nouvelle. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Par rapport aux voies routières

Toute construction nouvelle, sauf indication contraire portée au plan de zonage, peut être édifée à l'alignement des voies ou en recul (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie), à l'exception des constructions d'une hauteur supérieure à 30m admises dans l'article UP10, alinéa 10.1, qui doivent obligatoirement être implantées à au moins 16m de l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

6.2. Par rapport aux voies fluviales

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifées à 1,50 m au moins de la crête de berge.

6.3. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2 peuvent être admises pour :

- tenir compte de l'implantation des constructions existantes,
- tenir compte de la configuration des parcelles,
- permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du présent article,
- les constructions liées directement au réseau ferré ou au domaine fluvial,
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul.

7.2. En cas de retrait ou de recul celui-ci devra être égal :

- si la façade comporte des vues directes, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", à au moins 8m,
- si la façade ne comporte pas de vue directe à au moins 5m.

Dans tous les cas, le retrait ou le recul ne peut être inférieur à 5m.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 et du 7.2 peuvent être admises pour :

- tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- tenir compte de la configuration des parcelles,
- permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du présent article.
- les constructions liées directement au réseau ferré ou au domaine fluvial.
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

-

8.1. La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure au tiers de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 8m.

8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises pour :

- Tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité du front bâti.
- Tenir compte de la configuration des parcelles.
- Permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles du présent article.
- Pour les constructions directement liées au réseau ferré ou au domaine fluvial.
- Dans les cas spécifiques de bâtiments de superstructures, silos et trémies.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans le secteur UPa :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 75% de la superficie totale du terrain situé dans le secteur. En cas d'extension d'une activité existante, cette emprise maximale **peut être portée à 80%** de la superficie totale du terrain situé dans le secteur.

9.2. Dans le secteur UPb :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 55% de la superficie du terrain situé dans le secteur.

9.3 Dans les secteurs UPc et UPd :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 15% de la superficie du terrain situé dans le secteur.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans les secteurs UPa, UPb et UPc :

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

Dans une bande de 8 m comptée à partir de l'alignement ou à partir de la marge de reculement imposée (voies visées à l'article UP6 et sur le plan de zonage) :

- 12 mètres de hauteur plafond.

Au-delà de cette bande de 8m :

- 30 mètres de hauteur plafond.

Toutefois, au-delà d'une bande de 16 mètres comptée à partir de l'alignement ou à partir de la marge de reculement imposée (voies visées à l'article UP6), il n'est pas fixé de règles de hauteur maximale pour les silos, trémies à béton, cheminées et pour tout autre ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. Dans le secteur UPd :

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder la valeur de 12m.

10.3. Les hauteurs fixées au 10.1 et au 10.2 peuvent être dépassées :

- pour la rénovation et l'aménagement de bâtiments existants, ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximum définies pour autant que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter celle-ci.
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect général et matériaux

-Aspect général

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 constructions ou installations doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement surtout pour les parties de la zone UP situées en bordure de zones naturelles ou d'habitation.

La volumétrie doit être globale, avec une simplification des volumes et une continuité des surfaces.

Sauf impératif technique, les édifices techniques (climatiseur, ventilation...) et les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateurs...) doivent être intégrées aux constructions.

-Matériaux

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, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc., est interdit pour les bâtiments, les murs de clôture et de stockage et d'une façon générale, pour tous les éléments de maçonnerie extérieure.

-Aspect des Toitures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites. Cependant, les bacs acier sont admis.

En plus de la protection contre les intempéries, les toitures des constructions à usage d'activité d'une surface d'emprise au sol supérieure à 200m² doivent remplir au minimum une autre fonction (toiture végétalisée, éclairage zénithal, production d'énergie solaire, rétention des eaux pluviales). ***Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments de type hangar, ayant au moins une façade complètement ouverte.***

Annexes et espaces extérieurs

Tous les bâtiments annexes nécessaires aux activités doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures doivent être traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

Sauf impossibilité technique, les aires techniques ou les aires de stockage des déchets, indépendantes, doivent être traitées de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies et entre parcelle ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres. Elles ne peuvent comporter de parties pleines de plus de 0.90m de hauteur, piliers exclus.

Les parties ajourées des clôtures doivent être constituées de treillis soudé de couleur verte, à maille rigide rectangulaire posée verticalement entre poteaux métalliques de couleur verte.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les clôtures en secteur UPc.

Murs de stockage de matériaux

En bordure des voies routières et fluviales, les murs de stockage **de matériaux** sont soumis aux mêmes règles d'implantations définies à l'article UP6 pour les constructions.

En bordure des voies routières et fluviales, dans une bande de 8m comptée à partir de l'alignement ou des marges de reculement imposées (voies visées à l'article UP 6), la hauteur de ces murs **ne peut excéder 4 m ; cette hauteur maximale étant toutefois ramenée à 2,50 m dans le secteur UPb dans la bande de 8m comptée à partir de la marge de reculement imposée en bordure de la Marne.**

Au-delà de ces bandes de 8 mètres, et sur les limites séparatives, les murs de stockage de matériaux ne peuvent dépasser une hauteur de 12m.

Des hauteurs plus élevées que celles définies dans l'alinéa ci-dessus peuvent être admises dans le cas de prolongation des murs de stockage de matériaux existants, à condition que la hauteur des murs à édifier ne dépasse pas celle des murs à prolonger.

ARTICLE UP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Normes générales de stationnement des véhicules légers (VL) et des poids lourds (PL)

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré sur la parcelle.

Les espaces à réserver à l'intérieur de la parcelle doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement et le tracé en long de leur accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives et difficiles.

Dans les cas non prévus aux alinéas suivants, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

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.

12.2. Le nombre de places de stationnement VL (arrondi à l'entier supérieur) doit être au minimum de :

- **Habitat (gardiennage)** : 2 places par logement minimum.
- **Bureaux** : 1 place pour 50m² de SHON.
- **Commerces ou ensembles commerciaux, d'artisanat et de services** :
 - Services : 1 place pour 50m² de SHON ;
 - Commerces dont la superficie est égale ou inférieure à 3000m² de SHON : 1 place pour 50m² de SHON ;
 - Commerces dont la superficie est supérieure à 3000m² de SHON : La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant ;
 - Activités artisanales : 1 place pour 100m² de SHON ;
 - Restaurants : 1 place pour 5 couverts ;
 - Hôtels : 1 place pour 3 chambres ;
 - Stations services : 12 places.
- **Etablissement industriels et entrepôts** :
 - 1 place pour 200m² de SHON pour les établissements industriels et les entrepôts avec activité commerciale associée ;
 - 1 place pour 300m² de SHON pour les entrepôts sans activité commerciale associée.
- **Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** :

La surface de stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, la fréquentation de l'établissement et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.

12.3. Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule SHON créée à l'occasion de la réalisation du projet.

12.4. Normes de stationnement des deux-roues

Des emplacements pour les deux-roues aisément accessibles doivent être prévus pour toute nouvelle construction à usage d'activité et d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Leur superficie doit être équivalente à 5% des surfaces des places de stationnement visées aux articles 12.1 à 12.3, avec un minimum de 3m².

Dans le cas de constructions à usage d'activité, ces emplacements doivent être de préférence couverts.

ARTICLE UP 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dans tous les secteurs :

Les essences plantées doivent s'intégrer harmonieusement au paysagement général de la zone.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de stockage et de circulation doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts et plantées.

Les marges de reculement imposées par rapport aux voies sur le plan de zonage doivent également obligatoirement être aménagées en espaces verts et plantées, à l'exception des accès. Des aires de stationnement pour deux-roues peuvent cependant être admises sur ces marges. En outre, les marges de reculement des unités foncières de moins de 5000m² peuvent comporter des aires de stationnement pour véhicules légers, dans une limite de 40 % maximum de leur superficie hors accès.

Il est exigé au minimum un arbre de haute tige par 200m² de surface plantée (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

L'abattage d'arbres lorsqu'il est nécessaire doit se faire avec compensation.

Les aires de stationnement destinées aux véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 emplacements.

13.2 Dans le secteur UPc :

La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 75% de la surface du terrain situé dans le secteur.

La surface affectée aux aires de stationnement ne doit pas excéder 15% de la surface du terrain situé dans le secteur.

13.3 Dans le secteur UPb :

Les terrains situés dans la marge de reculement imposée sur le plan de zonage en bord de Marne doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts et plantées, à raison d'un arbre de haute tige **pour 100 m² de terrain libre** (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

ARTICLE UP14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Dans le secteur UPa et le secteur UPc :

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal applicable est fixé à 1.

14.2 Dans le secteur UPb :

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal applicable est fixé à 1,2.

14.3 Dans le secteur UPd:

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal applicable est fixé à 0,50.