

Zone UF

Caractère de la zone

Cette zone correspond à des secteurs où la concentration d'équipements publics ou privés permet et justifie un règlement spécifique et adapté. Elle s'applique à des sites qui par leur emprise et leurs fonctions, constituent des pôles structurants dans la ville.

La zone UF comprend deux sous-secteurs, dont les spécificités visent à optimiser l'articulation avec les tissus environnants, bâtis ou non.

L'environnement de l'établissement scolaire privé Blanche de Castille a nécessité la création d'un sous-secteur **UFa** prenant en compte l'extrême proximité d'ensemble d'habitation collective et la qualité paysagère du site (Massif forestier de Fausses Reposes à l'est , parc du Haut Bel Air au nord).

Le secteur **UFb** prend en compte le tissu essentiellement pavillonnaire qui l'environne, par la définition de règles morphologiques adaptées.

ARTICLE UF.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits.

- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, et de celles destinées aux logements du personnel enseignant dans les établissements scolaires publics.
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.

ARTICLE UF.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.

Les constructions à usage d'artisanat ou bureau ne sont admises qu'à la condition d'être localisées dans un bâtiment abritant une activité de service public, ou d'être elles mêmes nécessaires au fonctionnement d'un service public (ou de l'équipement scolaire pour le site **UFa**).

Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives , émissions de fumées ou poussières, ...) et, qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

ARTICLE UF.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A). Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...)

B). Voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour par une manœuvre simple.

ARTICLE UF.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

A) Eau.

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B). Assainissement.

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

C). Réseaux.

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

D) Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

ARTICLE UF.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE UF.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter à au moins **5,00 m** de l'alignement, sauf disposition particulière inscrite au document graphique (marge de reculement à respecter ou possibilité d'implantation particulière).

Une implantation différente peut toutefois être admise pour des travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes mal implantées.

L'extension ou la surélévation peut dans ce cas être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante.

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à **5 %** à moins de **5 mètres** de l'alignement.

Dans le secteur **UFa**, aucune construction ne peut être implantée à moins de **10,00 m** du front des espaces boisés classés.

ARTICLE UF.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative, sauf en cas d'existence d'une marge de reculement figurant au document graphique.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle $L=H$ (voir schéma en annexe).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **8,00 m**.

Toutefois, pour les parties de construction qui ne comportent pas de baie de pièces principales, cette distance est ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés sans pouvoir être inférieure à **2.50 m**.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baies.

Dispositions spécifiques au secteur UFa

Dans le cas d'une limite séparative commune avec la zone UC, les constructions devront obligatoirement être distantes de la limite selon la règle $L = H$ avec une distance minimale fixée à **10 mètres**.



ARTICLE UF.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance les séparant en tout point soit au moins égale à **4,00** mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

ARTICLE UF.9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties sur une même unité foncière ne peut excéder 65 % de la superficie de cette dernière.

ARTICLE UF.10 - Hauteur maximum des constructions.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15,00 m**.

Dans le secteur **UFa**, les constructions ne pourront excéder la cote **160 NGF**.

Dans le secteur **UFb**, la hauteur des constructions est limitée à **10,00 m**.

ARTICLE UF.11 - Aspect extérieur-Clôtures.

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

A) Dispositions générales

- Aspect extérieur.

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

	Prescriptions	Interdictions
Traitement architectural	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine	
Traitement de façade	Les matériaux de type composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants	
<p>Toitures (*) Matériaux de couverture</p> <p>Toit terrasses</p> <p><i>* Il peut être dérogé à l'ensemble des prescriptions relatives aux toitures dans le cas d'un projet architectural concernant la réalisation d'un équipement de rayonnement communal</i></p> <p>Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :</p>	<p>Les toitures devront être recouvertes par les matériaux suivants : tuile, ardoise, zinc, verre, cuivre Pour les toitures non visibles de la voie publique, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants</p> <p>Peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation collective comme traitement de séquences intermédiaires accessibles. - pour les constructions à usage d'habitation individuelle, uniquement pour supporter une terrasse accessible. La hauteur de cette terrasse (mesurée à compter du terrain naturel avant travaux) ne pourra dépasser : <ul style="list-style-type: none"> - 1,50 m si aucun point de cette terrasse ne s'approche à moins de 5,00 m d'une limite séparative, - 0,90 m dans le cas contraire » - pour les constructions à destination d'équipement public : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ pour des travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes présentant déjà ce type de couverture ⇒ ou dans la mesure où ce type de couverture répond à une fonction définie (parking, jardin, équipement sportif,...) - pour des toits végétalisés, sous réserve d'une insertion satisfaisante dans l'environnement et de caractéristiques garantissant leur pérennité. <p>Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.</p>	<p>Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive</p> <p>Interdit comme mode de couverture intégral d'une construction à usage d'habitation, sauf en cas de végétalisation</p>
<p>Antennes paraboliques</p> <p>Coffrets de volets roulants</p>	<p>Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue</p> <p>Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade et devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau. Dans ce dernier cas; la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.</p>	<p>Interdites en façades</p> <p>Interdit en extérieur pour les constructions nouvelles</p>

B) Dispositions particulières au secteur UFa

Ce secteur est soumis à des prescriptions particulières en raison de la qualité de son environnement naturel.

Bâtiments : traitement des façades

Les bâtiments doivent s'intégrer au mieux dans cet environnement végétal par leur volumétrie, leurs modénatures, le choix des matériaux et leurs coloris :

Toitures.

- Tous les toits-terrasses doivent être traités en terrasses plantées (à l'exclusion des terrasses accessibles qui doivent être carrelées ou dallées).
- Un soin tout particulier doit être apporté au traitement des éléments en toiture : cheminées, ventilations, machineries. Leur nombre et leur importance doivent être limités au strict minimum. Pour ce faire, des solutions de regroupement aux endroits les moins visibles doivent être recherchées.

De plus, leurs formes et leurs colorations doivent être étudiées afin que ces éléments participent à la conservation des paysages.

C) Clôtures.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de **2,00 m**. Elles peuvent être constituées :

- par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive
- ou sur un autre modèle dans la mesure où ce dernier participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

Le mur bahut doit être réalisé en pierre, en meulière, en brique naturelle ou peinte, ou en maçonnerie recouverte d'un crépi lissé de couleur claire.
La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

Dans le secteur **UFa**, les clôtures en limite des zones **UBa** et **N** doivent faire une très large part à la végétation : haies, buissons, taillis...

D) Éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

ARTICLE UF.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative

A) Obligations selon la destination des constructions

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

1) Pour les constructions à destination d'habitation:

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m²** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement, le ratio est fixé à une place de stationnement pour 3 chambres

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

2) Pour les constructions à usage de bureau :

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

3) Pour les établissements artisanaux :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de

plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

4) salles de spectacles et de réunions.

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

5) Pour les établissements d'enseignement :

- a) établissements du 1° degré : 1 place de stationnement par classe.
- b) établissements du 2° degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

B) Dispositions générales :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par le paragraphe 3.



Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de places :

- Les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débattement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

ARTICLE UF.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.
- Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal et/ou minéral participant à l'insertion des constructions dans le paysage urbain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m²** de terrain.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m²**.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m²**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

ARTICLE UF.14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

(suppression des COS de par la Loi n°2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR)