

# ZONE UF

---

Elle comprend les secteurs UFa et UFb.

## **UF 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

## **UF 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières**

Sont notamment autorisés :

- les activités artisanales et industrielles à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- les établissements classés soumis à autorisation, si les mesures prises en matière de protection civile et d'hygiène sont compatibles avec le caractère de la zone, compte tenu notamment des aménagements et des dispositions prévus pour réduire risques et nuisances, et à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, d'explosion et les nuisances qui excéderaient celles découlant du type d'établissement admis dans la zone.
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si ceux-ci n'apportent aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire. Le projet doit assurer une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les bâtiments à destination d'entrepôt liés à une activité exercée sur le territoire dans la zone UF par une entreprise déjà implantée.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

## **UF 3 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **UF 4 – Desserte par les réseaux**

### **4.1. Eau**

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement communautaire d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

#### **4.2.1. Eaux Usées**

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux Pluviales**

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement communautaires ou départementaux.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement communautaire ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

### **4.3. Électricité - Téléphone - Câble**

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

#### **4.4. Déchets ménagers et assimilés**

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

#### **UF 5 – Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques ou privées existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

A l'exception des équipements d'intérêt général qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'emprise ou de l'alignement, les constructions doivent respecter les règles ci-après.

##### **6.1. En zone UFa**

Les constructions doivent s'implanter en recul de 14 m minimum de l'alignement le long de l'avenue Galilée.

Sur les autres voies, les constructions respecteront un recul minimum de 10 m.

Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront déroger aux règles avec un recul minimum de 5 m sur un linéaire de 20 m le long de chaque voie pour permettre un meilleur traitement de l'angle du bâtiment.

##### **6.2. En zone UFb**

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

#### **UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **7.1. Implantation en limites séparatives.**

###### **7.1.1. Formant limites avec la zone UL**

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que :

- ◆ la hauteur de la façade le long de chaque limite n'excède pas 11 m,
- ◆ la façade ne comporte pas de baies.

###### **7.1.2. Autres que celles visées au 7.1.1**

Les constructions sont autorisées en limites séparatives si leur façade le long de chaque limite ne comporte pas de baies.

## **7.2. Implantation en retrait des limites séparatives.**

### **7.2.1. Formant limites avec la zone UL**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

### **7.2.2. Autres que celles visées au 7.2.1**

- ◆ **Lorsque la façade de la construction comporte des baies**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.
- ◆ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

## **UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

## **UF 9 – Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **UF 10 – Hauteur maximum**

**10.1.** En bordure des voies de circulation et sous respect des servitudes énoncées à l'article ci-dessus, la hauteur d'une construction quelle qu'elle soit ne pourra excéder la distance qui sépare cette construction de l'axe médian de la voie la plus proche.

**10.2.** Pour les constructions implantées en limite séparative de la zone UL, la hauteur de la façade le long de cette limite est limitée à 11 m (cf. article UF7).

*Nota : La hauteur maximum des constructions est limitée par les servitudes d'altitude applicables sur la zone, notamment celles de l'aérodrome de Villacoublay ainsi que les lignes haute tension et les servitudes de dégagement du faisceau hertzien.*

## **UF 11 – Aspect extérieur - Clôtures**

Les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur les voies ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1 m et doivent respecter l'homogénéité de la zone.

A l'exception des bâtiments d'entrepôts autorisés à l'article UF2, l'utilisation de bardage autre que du « bardage plan » est interdite.

### **11.1. Les bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan 5f du P.L.U.**

Les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect original du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

### **11.2. Volumes et implantation**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **UF 12 – Stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

### **12.1. Dimensions des places :**

- Longueur utile : 5 m
- Largeur utile :
  - ◆ 2,40 m pour les emplacements
  - ◆ 2,70 m pour les garages et box
  - ◆ 3,30 m pour les emplacements handicapés
- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

### **12.2. Rampes d'accès :**

- sens unique : 3,50 m
- sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

### **12.3. Il sera exigé par type de construction :**

Logement :	2 places par logement
Bureaux :	70 % de la Surface Hors Œuvre Nette dont 80 % sera trouvé en sous-sol ou dans le volume de la construction à l'exception des terrains concernés par le passage de la ligne HT où le lieu d'implantation des places en sous sol ou en extérieur n'est pas réglementé
Autres :	50 % de la Surface Hors Œuvre Nette dont 80 % sera trouvé en sous-sol ou dans le volume de la construction à l'exception des terrains concernés par le passage de ligne HT où le lieu d'implantation des places en sous sol ou en extérieur n'est pas réglementé

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1<sup>ère</sup> décimale est supérieure ou égale à 5.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Tout projet doit prévoir une aire de stationnement pour les 2 roues : 2 m<sup>2</sup> par 500 m<sup>2</sup> de SHON créée avec un minimum de 4 m<sup>2</sup>.

- 12.4.** Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## **UF 13 – Espaces libres et plantations**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

A l'exception des équipements d'intérêt général pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 15 % au moins de la surface totale du terrain devra être traitée en espace vert de pleine terre ou devra comporter une épaisseur de 2 m minimum de terre végétale.

La marge de recul des bâtiments sera traitée de manière végétale sur 4 m au minimum.

## **Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-7**

### **13.1. Les arbres remarquables**

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan 5f du P.L.U. « Plan de repérage des éléments de patrimoine remarquables » comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les arbres d'alignement pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux.

### **13.2. Les espaces paysagers**

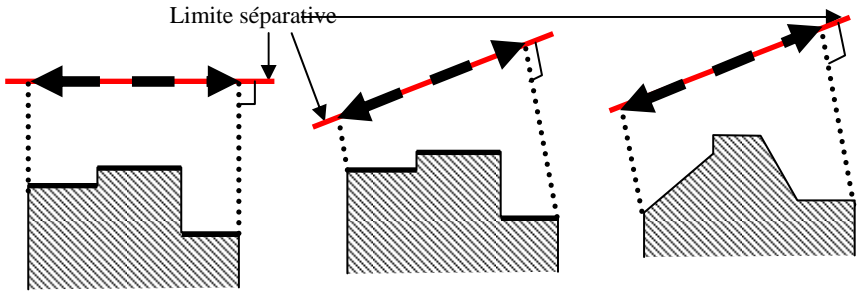
Les espaces paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

## **UF 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

# 1 – DEFINITIONS ET EXEMPLES

<b>Alignement</b>	<p>L'alignement d'une voie constitue la limite entre une voie (publique ou privée) et l'unité foncière.</p> <p>Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre la future voie (publique ou privée) et la future unité foncière.</p>
<b>Annexes</b>	<p>Construction ou installation d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et destiné ni à l'habitation, ni à aucune activité professionnelle (donc pas de bureau, commerce, profession libérale).</p> <p>Exemples d'annexes : garages, abri de jardin, serre, atelier de bricolage non professionnel,....</p>
<b>Baie</b>	<p>Constitue une baie tout élément de la construction transparent et/ou ouvrant.</p> <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ les éléments de construction ouvrants (transparents ou non) situés à plus de 1,90 m du plancher</li><li>▪ les portes d'accès à un bâtiment à condition qu'aucune partie à moins de 1,90 m du plancher ne soit transparente.</li></ul>
<b>Baie principale</b>	<p>Baie destinée à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.</p> <p>On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine et les pièces de travail, activités (industrielles ou commerciales).</p>
<b>Baie secondaire</b>	<p>Baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales.</p> <p>On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales (exemples : les salles d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie,...).</p>
<b>Coefficient d'occupation des Sols (C.O.S.)</b>	<p>Exemple : sur un terrain d'une superficie de 300 m<sup>2</sup>, dans une zone où le C.O.S. est égal à 0,60, il pourra être construit au maximum : <math>300 \times 0,60 = 180</math> m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.</p>
<b>Égout (hauteur à l'égout)</b>	<p>Point de jonction entre la toiture et la façade ou partie de façade</p>
<b>Emprise au sol</b>	<p>L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume bâti excepté les saillies de moins de deux mètres et les terrasses à moins de 0,60 m du terrain naturel.</p>
<b>Équipement d'intérêt général</b>	<p>Bien qui appartient à une personne morale de droit public ou de droit privé et qui a pour vocation de contribuer à l'intérêt général.</p>

<b>Équipement public</b>	Bien qui appartient à une personne morale de droit public et qui a pour vocation de contribuer à l'intérêt général.
<b>Faîtage</b>	Point de jonction entre deux pentes de toiture.
<b>Limite de fond</b>	On entend par limite de fond tout segment de limite séparative ne formant pas d'angle avec la voie. Pour les terrains comportant plusieurs limites de fonds, c'est le segment le plus long qui sera pris en compte pour la détermination de la bande de recul.
<b>Hauteur de construction</b>	Hauteur prise du niveau du sol au point le plus haut de la construction.
<b>Hauteur de façade</b>	Hauteur du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère.
<b>Longueur des façades</b>	La longueur de la façade correspond à la projection orthogonale de la façade sur la limite séparative. 
<b>Pleine terre</b>	Il s'agit d'une surface de terrain libre en superstructure et en infrastructure de toute construction.
<b>Saillies</b>	Partie qui dépasse de la façade de la construction ne prenant pas appui au niveau du sol.
<b>Terrain fini</b>	Niveau du terrain après travaux
<b>Terrain naturel</b>	Niveau du terrain avant travaux.
<b>Terrain ou unité foncière</b>	C'est l'îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.