

ZONE UF

* : Définition dans le lexique situé à la fin du règlement

Caractère de la zone

Cette zone correspond à un tissu urbain composé de constructions à destination principale d'habitation de type pavillonnaire en continuité de la commune de Collégien. Cette zone se situe à l'extrémité sud ouest de la commune de Bussy Saint-Georges.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement
- les constructions pour l'exploitation agricole et forestière
- les aires des gens du voyage
- le stationnement des caravanes et des camping-cars d'une durée inférieure à trois mois
- l'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout hébergement léger de loisirs
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- les exhaussements et affouillements
- les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les constructions à destination d'activités industrielles
- les constructions à destination d'entrepôt
- les constructions à destination d'activité artisanale

ARTICLE UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales soumises ou non à autorisation ou à déclaration au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage et que la surface de plancher des bâtiments ne dépasse pas 200m²
- la construction d'abri de jardin* dans la limite de 7m² surface de plancher
- l'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative:
 - l'activité existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits selon l'article R421-19 et R421-23
- les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 ACCÈS* ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout terrain devra avoir un accès satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile et présenter un accès répondant à la règle suivante :

- accès par une chaussée d'une largeur minimum de 3m

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil répondant aux caractéristiques précisées à l'alinéa 1er.

Le permis de construire peut être refusé ou notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UF 4 LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public enterré ou à l'air libre (fossés, noues). Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

- ***Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision – Services numériques***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs.

Les coffrets techniques et compteurs devront être intégrés aux murs de façades ou dans un muret

Antennes relais téléphoniques

Elles devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présents sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

Zone UF

ARTICLE UF 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UF 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :

- soit à l'alignement*
- soit avec un recul au minimum de 4 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques. Dans ce cas une continuité bâtie d'une limite séparative latérale à l'autre devra être assurée par :
 - une clôture et/ou
 - un portail et/ou
 - une construction

Les abris de jardin et les piscines devront être implantés en fond de parcelle. En cas d'impossibilité, le recul sera de 1m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants implantés avec un retrait différent. Dans ce cas les extensions pourront respecter le retrait existant
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc...
- aux modénatures de façades et débords de toiture
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UF 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions à l'exception des piscines peuvent être édifiées :

- soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée
- soit sur l'une ou sur les 2 limites séparatives latérales,

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la façade de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec :

- un minimum de 3m pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont l'allège se situe au dessus d'1,80m
- un minimum de 4m pour les façades comportant des baies dont l'allège se situe au dessous d'1,80m

La hauteur d'un bâtiment est égale à la différence entre le point du terrain naturel pris en milieu de la façade au point le plus haut de la façade mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respectent pas les règles de la zone, sous réserve :
- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin qui pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives
- aux constructions de piscine qui doivent être édifiées en recul d'une distance horizontale de 1m minimum

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments d'au moins 4 m.

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin
- aux piscines

ARTICLE UF 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder :

- 40 % de la surface du terrain pour un terrain

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UF 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder R+1+C avec:

- 12 m jusqu'au faitage ou
- 8m jusqu'à l'acrotère

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les éléments techniques tels que souches de cheminées.

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin dont la hauteur totale ne pourra excéder 3m
- aux vérandas dont la hauteur ne pourra excéder le niveau du plancher haut de la construction sur laquelle elle s'adosse.

ARTICLE UF 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les bâtiments annexes*, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les bâtiments annexes transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc., seront intégrés aux bâtiments.

Les abris de jardin devront être en bois ou similaire et de coloris foncés.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les toitures

A l'exception des vérandas, les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°.

La toiture devra être sans débord en pignon ;

Les toitures terrasses dans le cadre d'une architecture contemporaine sont autorisées

En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures devra s'harmoniser avec les pentes existantes ;

Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente:

- tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie.

- Zinc en cas d'architecture contemporaine

Les ouvertures en toiture doivent respecter :

- les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des lucarnes présentes dans les toitures des constructions avoisinantes.
- La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture
- les outeaux et les châssis de toit devront être :
 - plus hauts que larges
 - contenus dans le plan des pans de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur du pan de toiture au droit de la base du châssis
 - à au moins 1m du mur pignon le plus proche
 - être formés d'une seule rangée sur le pan de toiture de la façade vue depuis le domaine
- les lucarnes rampantes ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

sont interdits :

- Les chiens assis

Aspect extérieur des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.

Les constructions de vérandas, annexes*, extensions, garages doivent en harmonie avec les matériaux de la construction principale existante.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les couleurs des murs doivent éviter les teintes vives et s'harmoniser avec les teintes et couleurs existantes dans leur environnement. Le nombre total de couleurs utilisées est limité à 3 couleurs maximum..

Les clôtures

Les clôtures en bordure de voie et en limites séparatives devront avoir une hauteur maximum de 1,80m et être constituées par:

- soit de murs ou de murets en harmonie avec les constructions existantes surmontés de grilles ou de grillage et pourront être doublé ou non d'une haie vive
- soit directement de haies vives doublées d'un grillage

Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris.

Les vérandas

Elles seront par leur toiture et leurs 3 façades en harmonie avec le bâtiment principal tant du point de vue des matériaux de façades et de menuiserie que du point de vue des coloris. Elles devront être constituées par

- un mur aveugle lorsqu'elles sont construites en limite séparative,
- 80% de vitrage et
- soit par des murets d'une hauteur maximale de 0,20m calculé par rapport au niveau intérieur du rez-de-chaussée, surmontés de vitrage
- soit par des vitrages toute hauteur

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations diverses

Les installations techniques du type citernes à gaz liquéfié ou à mazout ou autres seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public

Les antennes paraboliques doivent seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public si possible sinon elles devront être masquées par un écran végétal.

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans les constructions de plus de 10 logements, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devront se situer à l'intérieur des constructions.

Les équipements publics devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

Les normes de stationnement

| Nature de la construction Construction destinées à : | Nombre de places imposé <u>véhicules</u> | Nombre de places imposé <u>Vélos</u> avec 1 place = 1m2 surface de plancher |
|--|--|--|
| <p>l'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions dont la surface bâtie est inférieure à 200m2 surface de plancher : - Pour les constructions dont la surface bâtie est supérieure à 200m2 surface de plancher : - Hébergement : foyer, étudiants, jeunes actifs, résidence séniors... | <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement dont 1 place couverte - 1,5 places par logement dont 1 place couverte - 1 place pour 3 logements | <p>Logement collectif uniquement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place - 1 place pour 3 logements |
| <p>l'hébergement hôtelier et/ou à la restauration</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par chambre ; - 1 place pour 10 m2 de salle de restauration | <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 10 chambres - 1 place pour 100m2 de restauration avec un minimum de 10 places |
| <p>les bureaux</p> <p>Jusqu'à 100m2 surface de plancher Au delà de 100m2 surface de plancher</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 50 m2 de surface de plancher - 2,5 places par tranche de 100m2 surface de plancher | <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 50m2 surface de plancher |
| <p>les commerces</p> <p>Cas particuliers : foisonnement possible voir ci-dessous</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 2,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher | <ul style="list-style-type: none"> - Cinéma : 1 place pour 100 places assises minimum de 20 places pour les centres commerciaux et/ou retail park |
| <p>équipements publics ou d'intérêt collectif</p> | <p>Nombre de places correspondant aux besoins des constructions</p> | <p>Nombre de places correspondant aux besoins des constructions</p> |

NB : Arrondi des calculs par excès

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, le pré-équipement de recharge pour véhicule électrique est obligatoire dans les constructions nouvelles équipées de places de stationnement couvertes ou, si elles sont non couvertes, d'accès sécurisé. Ils devront également prévoir des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos (cf. règles de stationnement p 152.).

ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 2 places de stationnement.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UF 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UF : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UF 1 à UF13.