

ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de la commune de Bondoufle. Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.



Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure 200 m ²
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	

Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 500 m ²
Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, **sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- Les exhaussements et les affouillements de sols, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA1-1.2 ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celles soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article à l'article UA1-1.2. ;
- L'ouverture et l'extension de carrière ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, **sont autorisées** sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone ;
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente,...) ;
- Les dépôts d'hydrocarbures et postes distributeurs d'essence qui y sont liés à condition de satisfaire aux règlements en vigueur à la date de leur mise en service ;
- L'aménagement de bâtiments existants à usage de bureaux, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur, et les constructions devront s'intégrer dans la composition générale du site ainsi qu'avec les bâtiments présents dans leur environnement immédiat.

Article UA2. Mixité sociale et fonctionnelle

2.1 Secteurs et linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repéré sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que l'artisanat, les commerces et activités de services.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions précitées sur les linéaires identifiés dans le document graphique.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UA3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

UA.3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale de la parcelle.

UA.3.1.2. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

3.2 Hauteur des constructions

UA.3.2.1. Dispositions générales :

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser :

- 12 mètres maximum au faîtage,
- 11 mètres à l'acrotère,
- 10 mètres à l'égout du toit.

UA.3.2.2.. Dispositions particulières :

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant) ;
- les ouvrages d'infrastructure.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA.3.3.1. Dispositions générales :

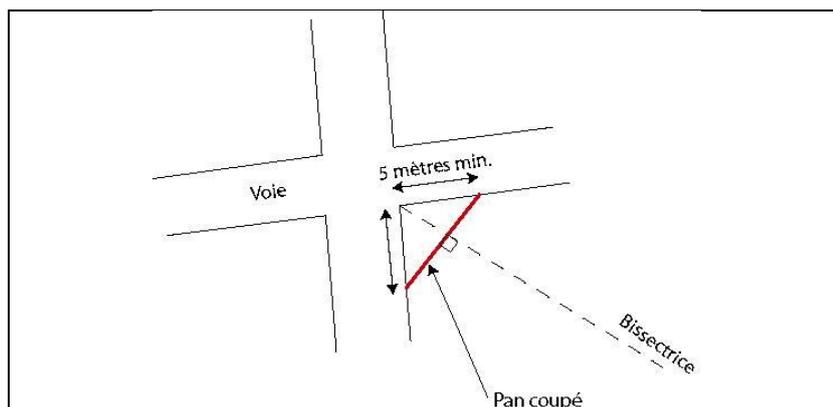
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée ;
- soit en retrait, le recul autorisé ne pourra excéder 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les marges de reculement seront traitées selon les dispositions de l'article UA5 ci-après.

UA.3.3.2. Cas particuliers :

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales ;
- soit sur une seule limite séparative latérale.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée :

- à une distance $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des vues principales telles que définies dans le lexique ;
- à une distance $L=H/4$ avec un minimum de 2 mètres dans le cas contraire.

Par rapport au fond de parcelle, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres (à l'exception des abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 mètres et de moins de 8 m² d'emprise au sol).

UA.3.4.2. Cas particuliers :

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, une distance de 4 mètres minimum doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UA4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

UA.4.1.1. Principes généraux :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, tout aménagement doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

Les façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.

Les toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Clôtures

Les clôtures sur voies de desserte doivent être constituées soit par :

- des murs de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain ;
- soit par un muret, d'une hauteur maximum de 80 centimètres, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage.

L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Il sera recouvert d'enduit dont l'aspect ou la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes ou en pierre de meulières.

Pour les clôtures des limites séparatives et de fond de parcelle, celles-ci devront être d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées soit par :

- un grillage doublé ou non par des haies vives composées d'essences locales ;
- un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage ;
- une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures devront, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée ou non ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

UA.4.1.2. Pour les extensions de bâtiments existants :

Volumes et terrassement

Les vérandas devront s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la construction principale.

Les façades

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les teintes vives ou criardes sont interdites.

Les toitures

Pour les extensions, les toitures à faibles pentes seront autorisées. Il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Le faîtage le plus long pourra être orienté de manière à s'intégrer harmonieusement et dans la continuité du faîtage de la construction principale existante.

UA.4.1.3. Pour les annexes :

Les façades

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Les toitures

Les constructions annexes accolées à la construction principale d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 2,50 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les constructions annexes isolées de la construction principale d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 2,50 mètres devront être couvertes par une toiture à double pente.

Le faîtage le plus long pourra être orienté de manière à s'intégrer harmonieusement et dans la continuité du faîtage de la construction principale existante.

Concernant les toitures, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

UA.4.1.4. Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les teintes vives ou criardes sont interdites.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : de type pierres, brique de parement, pierre calcaire, meulière, enduits grattés, lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures :

Dans le cas de nouvelles constructions, les toitures doivent être traitées en harmonie avec le reste de la construction et du quartier.

Les édicules et ouvrages techniques doivent être dans la mesure du possible intégrés dans le volume de la construction. En cas de toiture terrasse, les édicules doivent être dissimulés dans un système esthétique.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Les toits terrasses sont autorisés.

Le faîtage le plus long doit être orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voie de desserte.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des surfaces ne pourra excéder le tiers du linéaire de la toiture.

Les chiens-assis sont interdits.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat (tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite, tuile vieillie et ardoise).

Les couvertures de type chaume (ou imitation), tuile grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux d'aspect brillant (bardages métalliques, bacs aciers, enduit de type vernissé....) sont interdits.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que les cheminées doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

UA.4.1.5. Pour les activités :

Volumes et terrassement

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux d'aspect réfléchissant, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

Les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée est permis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique. L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

Article UA5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 65% minimum avec un arbre de haute tige pour 150 m².

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations devront être uniformément réparties à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

La marge de reculement prévue à l'article UA6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune.

Article UA6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres minimum

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

6.3 Normes à respecter

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement. En cas d'extension ou d'annexe, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée ; En cas de changement de destination, des places de stationnement seront exigées en fonction de la nouvelle destination ;
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place pour 125 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage d'activités, 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les constructions à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article UA7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

Article UA8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.