



Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond :

- au centre-ville de Briis sous Forges. Elle est équipée et desservie par tous les réseaux et accueille les fonctions traditionnelles d'un centre-ville : habitat, commerces, équipements, espaces publics structurants ;
- au cœur du hameau de Chantecoq.

Elle englobe en grande partie un bâti ancien qui se caractérise par :

- une implantation généralement à l'alignement (façades principales ou pignon), formant un front bâti dense ;
- des cœurs d'îlots sous densifiés aménagés en cours et jardins ;
- des hauteurs de bâtiments de R+2.

Certaines constructions remarquables sont identifiées comme présentant un intérêt identitaire, patrimonial et historique à préserver et sont identifiées au titre de l'article L151.19 du CU.

DESTINATION DE LA ZONE

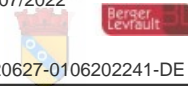
La zone UA doit préserver ses fonctions de centre-ville ou de cœur de hameau (Chantecoq).

Aussi, elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Reconnaître et préserver l'organisation traditionnelle du bâti : Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics.

Maintenir la centralité du secteur à travers la diversité des fonctions urbaines autorisées et notamment des commerces ou services de proximité et la valorisation des espaces publics et de circulation.



Partie 1. Affectations des sols et destination des constructions

UA1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UA
Habitat	<i>Logement</i>	●
	<i>Hébergement</i>	●
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
	<i>Restauration</i>	●
	<i>Commerce de gros</i>	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●
	<i>Cinéma</i>	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●



Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UA2. Les autorisations sous conditions particulières

↻ SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées.

Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

Dans les secteurs sensibles à des risques d'inondations, identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers

Les constructions nouvelles ou extension, hors élévation, sont interdites.

Seules les extensions et aménagements dans les volumes existants ou par surélévation sont autorisés.

Ils devront être réalisés à un niveau de plancher situé au-dessus du niveau des plus hautes connues.

Les aménagements ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VII du présent règlement.

↻ SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- Les commerces, les artisans, les établissements de restauration, les installations classées soumises à déclaration ou équipements publics, s'ils sont compatibles avec un quartier d'habitation et conformes aux normes en vigueur.

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.

UA3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

Partie 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UA4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Les constructions neuves : L'emprise au sol maximale ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Les bâtiments existants et leurs extensions : Lorsque l'emprise des bâtiments dépasse 50% de l'unité foncière, des extensions de moins 20m² d'emprise peuvent être autorisées. Ces extensions ne sont valables qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

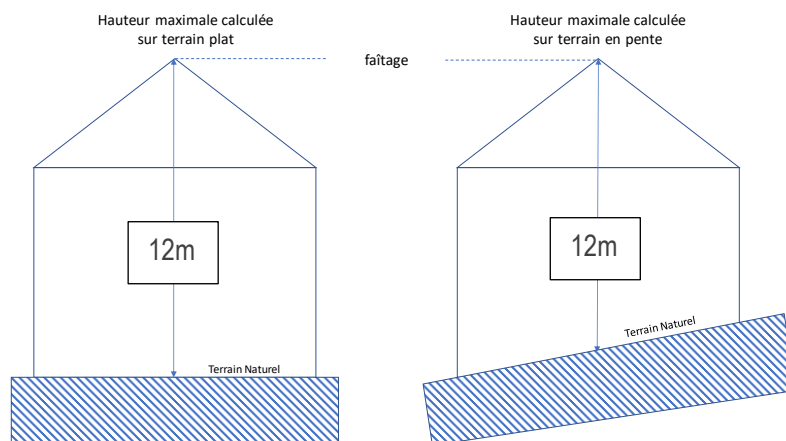
Exemptions :

- Les équipements publics.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à **12 mètres au faîtage**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **3 mètres** à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Exceptions :

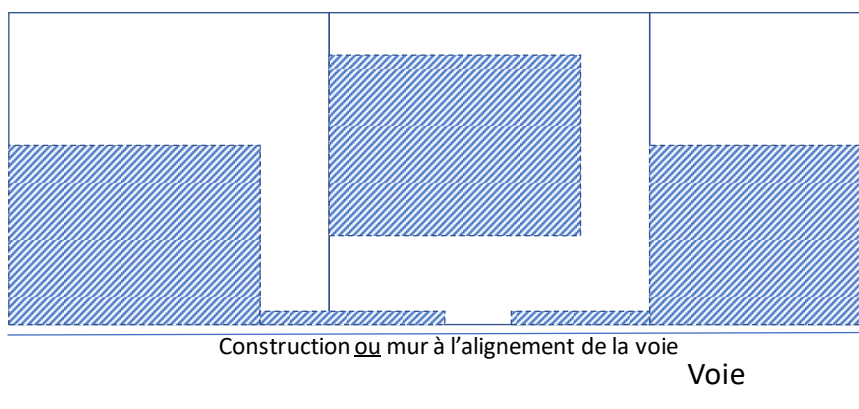
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies par des constructions ou des murs ou par les deux.



Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

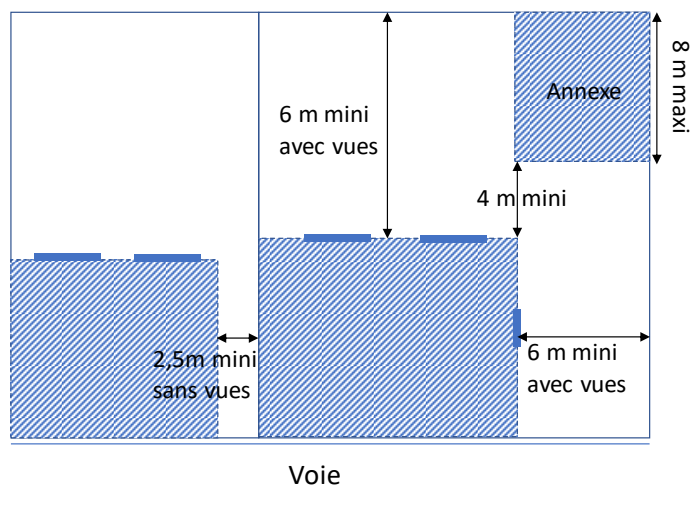
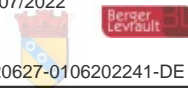
■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions principales peuvent être implantées **en limite séparative**.

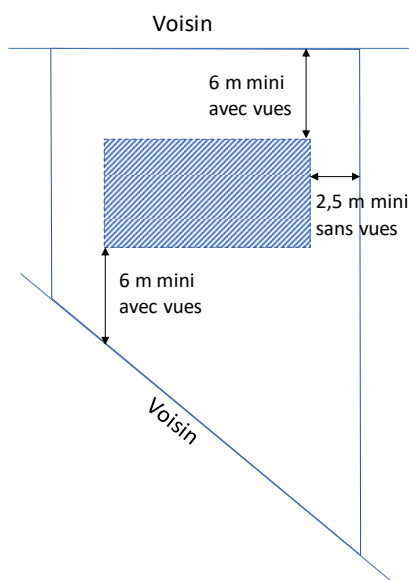
Les annexes peuvent également s'implanter en limite séparative, mais leur longueur en limite séparative ne pourra excéder 8 mètres.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 2,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.



Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

UA5. Insertions urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

Toute construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec la même qualité.

5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS

■ LES TOITURES :

Les toitures sont conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.

Les dimensions et la couleur des tuiles doivent rester le plus proche possible de celles du quartier.

Pentes :

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes peuvent s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Ouvertures :

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades de la construction.

Sur les façades donnant sur les voies :

- L'utilisation de lucarnes à fronton et châssis est seule autorisée avec des dimensions réduites. Les châssis et lucarnes rampantes seront encastrés dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.
- Les balcons en surplomb et les saillies sur le domaine public sont interdits.

Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

- Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble du bâtiment sera exigée.

Aspect et matériaux :

- Ils doivent respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de matériaux d'aspect tuile plate rectangulaire terre cuite ou d'aspect ardoises est préconisé.
- L'emploi de fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

■ LES FAÇADES :

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

- Les ornements architecturaux existants tels que bandeaux filants, corniches, entourages de baies, chaînages verticaux seront conservés ou restitués de manière significative sur la façade.
- Les enduits devront dégager les chaînages de pierre de taille existants s'ils ne présentent pas de dégradation importante pouvant porter atteinte à la tenue de la construction.
- Les pignons aveugles seront traités dans la même finition que les autres façades.

Les matériaux :

- Les façades enduites à modénature seront conservées et restaurées.
- Les enduits traditionnels sont préconisés. Toutefois, des enduits de type industriel sont autorisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures :

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Elles seront de préférence maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement)
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et les menuiseries traditionnelles seront restaurées ou restituées.
- Les modénatures existantes (bandeau, corniche et encadrement) seront conservées ou restituées.

■ LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique.

Les clôtures composées de palissades pleines sont interdites.

Sur les voies et le domaine public : Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'aspect pierres de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
- soit par un muret d'aspect pierres d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.
- Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

En limite séparative :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront réalisées :

- soit par des murets de moins de 50 cm de hauteur surmontés de grillages,
- soit de piquets bois ou métal avec grillages discrets doublés de haies d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement),
- soit de palissades pleines,
- soit de panneaux en bois.

5.3 ASPECT DES CONSTRUCTIONS : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES :

■ **LES TOITURES :**

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pentes :

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur des parties de constructions. Leur empreinte au sol devra être inférieure à 25% de celle de la construction à laquelle elle se rattache, sans que soit prise en compte la surface des éventuelles terrasses, dès lors qu'elles respectent les conditions de vue (Cf. annexe).
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur les équipements publics.

Les ouvertures :

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sur les façades donnant sur les voies :

- L'utilisation de lucarnes et châssis de toit est préconisée, avec des dimensions réduites.
- Les châssis ou lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.

Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

- Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble du bâtiment sera exigée.

Les matériaux :

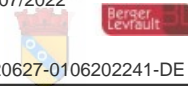
- Ils devront respecter l'aspect, la teinte et la densité des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de matériaux type fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

■ **LES FAÇADES**

- Les constructions nouvelles devront veiller à s'harmoniser par leur proportion, leurs teintes et les matériaux utilisés à celles plus traditionnelles existant dans l'environnement immédiat.
- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les pignons aveugles devront être traités dans la même finition que la façade principale et faire l'objet d'un dessin d'enduit accompagné d'un treillage, sans débords sur la propriété voisine.

Les matériaux :

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les enduits traditionnels sont préconisés. Toutefois, des enduits de type sont autorisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.



- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures :

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Elles seront de préférence conçues dans les proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement), sauf dans le cas de conception contemporaine harmonieuse.
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

■ LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Sur les voies : Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'aspect pierres de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
- soit par un muret d'aspect pierres d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.
- Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), préférées aux essences de type thuya.

En limite séparative :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront réalisées :

- soit par des murets de moins de 50 cm de hauteur surmontés de grillages,
- soit de piquets bois ou métal avec grillages discrets doublés de haies d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement),
- soit de palissades pleines,
- soit de panneaux en bois.

■ LES ANTENNES ET OUVRAGES TECHNIQUES EXTERIEURS :

- Les antennes seront de préférence placées sous combles si les conditions de réception le permettent.
- Les ouvrages techniques extérieurs seront encastrés ou installés de façon à ne pas créer de saillies en façade ou en toiture.
- En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, il sera imposé une antenne collective.

5.4 ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATI

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Exemptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les équipements publics
- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et nécessitant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

5.5 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

UA6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les terrains libres de toute construction doivent recevoir un aménagement paysager végétal : au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique).

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.

Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.

UA7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NOMBRE D'EMPLACEMENTS AUTOMOBILES

A - Constructions à destination d'habitation

- 2 places par logement de 0 à 100 m² de surface de plancher
- 3 places par logements à partir de 101 m² de surface de plancher.
- Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 10 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour 5 logements.

B - Constructions à destination de commerces

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Toute tranche entamée fera l'objet d'une place supplémentaire.

Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant.

C - Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

D - Bureaux :

Il sera aménagé au moins 1 place pour 55m² de surface de Plancher.

E - Autres : Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

7.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

Bureaux : Norme plancher : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5m² pour une place de stationnement Vélo

Habitat collectif : Norme plancher - 0,75 m²/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces

- 1,5 m²/logement dans les autres cas

- Superficie minimale du local : 3m²

Ratios de conversion à utiliser : compter 1,5m² pour une place de stationnement Vélo

Activités / commerces : Norme plancher : 1 place pour 10 employés si la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m²

Ratios de conversion à utiliser :

- Compter 1,5m² pour une place de stationnement vélo

- Utiliser une hypothèse de densité d'emploi

Commerce : 65m² / emploi

Artisanat et industrie : 30 à 50m² / emploi

Entrepôt : 100m² / emploi

Equipements publics : Norme plancher : 1 place pour 8 à 12 élèves

Recommandation

École primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves

Collège et lycée : 1 place pour 3 à 5 élèves

Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique (art. R111-14-2 et s. CCH)		
Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation (groupement d'au moins 2 logements)	≤ 40 places	50%
	> 40 places	75%
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5%
	> 40 places	10%

Partie 3. Desserte, équipements et réseaux

UA8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1 ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité.

8.2 DESSERTE ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieures à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du présent règlement).

UA9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles du SAGE Orge-Yvette.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet dans le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.