

Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UB correspondent aux extensions plus ou moins récentes du centre-bourg. Elles accueillent de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (services, artisanat, etc.)

Elles correspondent à des formes urbaines plus ou moins denses (habitat jumelé ou groupé, lotissement pavillonnaire, habitat pavillonnaire plus diffus, etc.). Elles sont réparties en 3 zones distinctes selon leurs caractéristiques urbaines.

DESTINATION DE LA ZONE

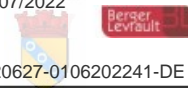
Ces zones englobent une grande partie du bourg et sont destinées à accueillir les fonctions d'habitat, d'activités intégrées à l'environnement résidentiel, les services et équipements liés à la vie locale.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Respecter les caractéristiques paysagères et urbaines des différents ensembles bâtis.

Respecter les conditions de sécurité et de desserte des constructions le long des voies structurantes.

Permettre une densification modérée du tissu urbanisé au sein des dents creuses.



Partie 1. Affectations des sols et destination des constructions

UB1. 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		UBa	UBb	UBc
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>	●	●	●
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 interdits :

En matière d'activités, les implantations nouvelles et changements de destination :

- De bâtiments à vocation industrielle, artisanale, commerciale pouvant générer des nuisances sonores, atmosphériques, visuelles, environnementale ou de circulation.
- D'installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UB 2.
- De bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage.
- Les entrepôts.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.

En matière de démolition :

- La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article 151.19 du CU (figurant en pièce n° 9) sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers.
- Les constructions nouvelles ou extension, hors élévation, sont interdites.

UB2. 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 au présent règlement.

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 à usage d'habitation ou d'équipements 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 autorisées.

Ils devront être réalisées 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 VIII 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 activités de bureaux, services sous réserve d'être intégrées au logement.
- 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, conformément au Code de l'Environnement.
- Les équipements collectifs qui ne génèrent pas de nuisances sonores, atmosphériques, environnementales et de gêne importante pour le voisinage résidentiel.
- Les équipements publics.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.

UB3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

Partie 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UB4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder :

- en UBa : non réglementé
- en UBb : 30% de l'unité foncière.
- en UBc : 15% de l'unité foncière.

Exemptions :

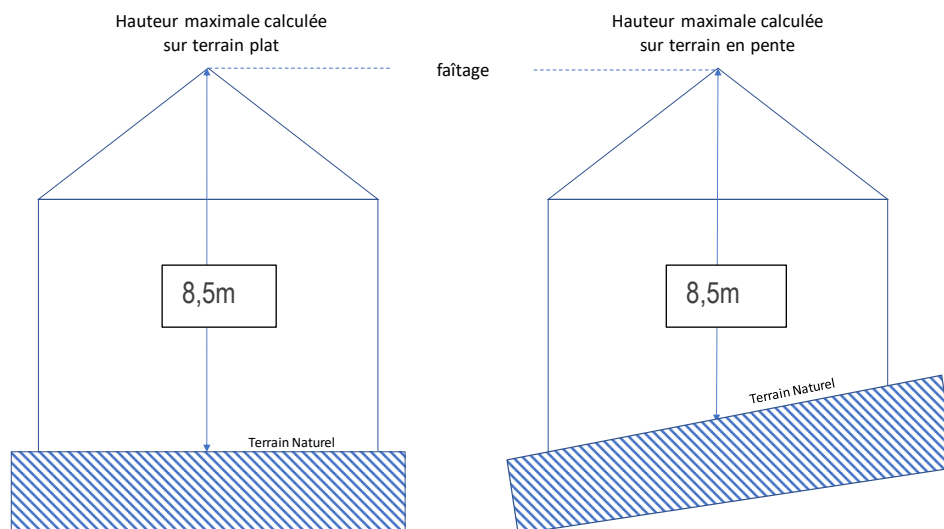
- Les équipements publics.

- 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 **8,5 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.

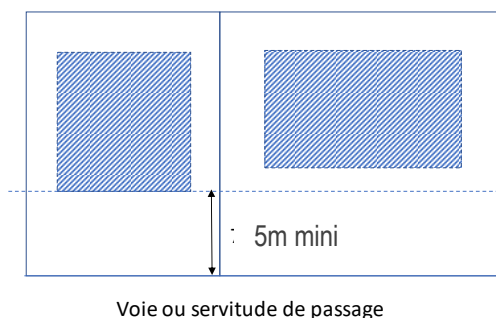
Exceptions :

- 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 **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc),



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.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

En UBa :

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 4 mètres** des limites séparatives. 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.

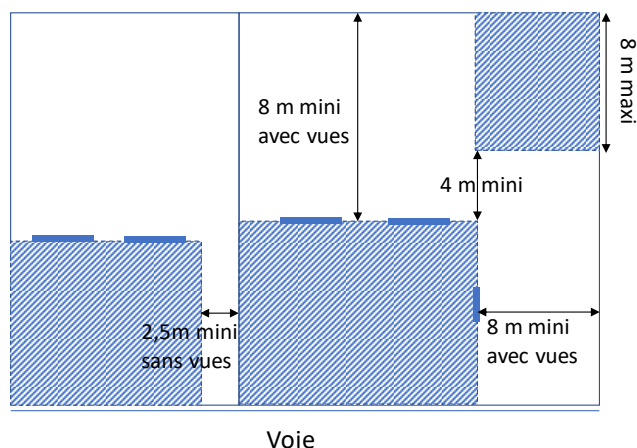
En UBb :

Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative**.

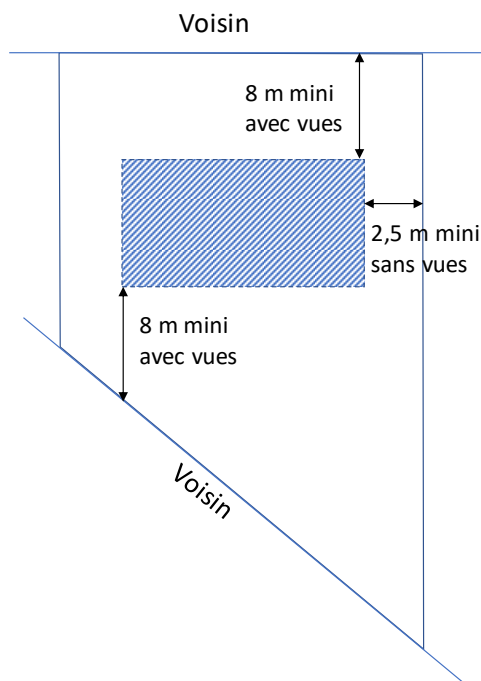
Les annexes peuvent également s'implanter en limite séparative, mais leur longueur en limite séparative ne pourra excéder 8 mètres.

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

- **au moins 8 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 aveugle.



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



Les bâtiments annexes et abris de jardin en bois peuvent être implantés en limite séparative par l'un des pignons.
Les piscines non couvertes sont implantées à 3 mètres minimum des limites.

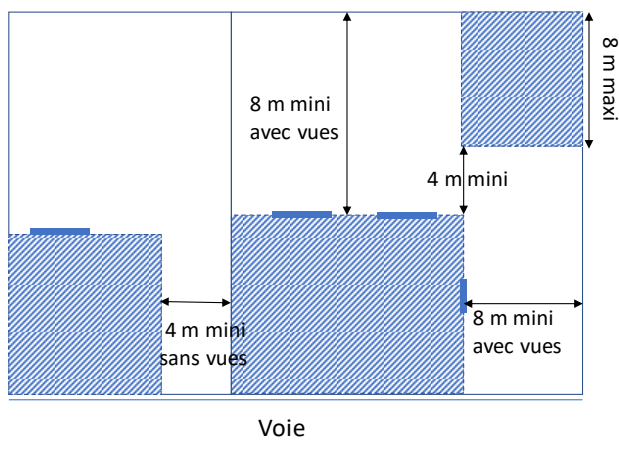
Exemptions :

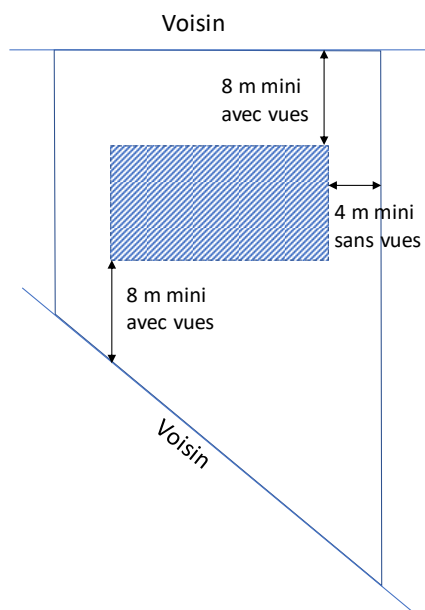
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme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

En UBc :

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**, avec une distance :

- **D'au moins 8 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.
- **D'au moins 4 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugle.





Les piscines non couvertes sont implantées à 3 mètres minimum des limites.

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.

UB5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants ;
- aux sites et paysages urbains ou ruraux ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions supérieures à trois logements et les opérations groupées, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être aménagé sur le terrain.



5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

■ 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. Elles pourront être adaptées en fonction de la présence d'un bâtiment mitoyen. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et aux vérandas qui ne sont pas réglementées.
- Les toitures terrasses seront autorisées sur des parties minoritaires de la construction (emprise au sol inférieure à 25% de celle de la construction à laquelle elle se rattache)
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Ouvertures :

- Sur les façades donnant sur les voies, les lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface des toitures.
- Dans le cas de constructions existantes, la création d'ouvertures en toitures sera réalisée dans l'alignement vertical des ouvertures basses.

Matériaux :

L'emploi de matériaux type fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées sont interdits.

■ LES FAÇADES :

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. • Dans le cas de constructions existantes, la création d'ouvertures en façades sera réalisée dans l'alignement vertical des ouvertures existantes.

Les matériaux :

- 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 et seront de préférence choisis parmi les éléments traditionnels de la Région Ile de France
- 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 clôtures en plaques béton armé entre poteaux, en canisses ou en grillages pleins et opaques sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Dans les zones soumises à débordement (cf plan des périmètres particuliers), les clôtures pleines sont interdites

Sur les voies :

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront réalisées : -soit par un muret surmonté de parties ajourées (grilles, grillages, ..) -soit par des clôtures discrètes doublées de végétaux (voir liste indicative en annexe du règlement).

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.

En limite des espaces naturels (zone N et A) :

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), doublée ou non de grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

■ **LES ANTENNES PARABOLIQUES**

Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

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

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.

UB6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Espaces boisés classés :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Règles générales :

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement végétal qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires.
- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés), au moins 50% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique).

Exemptions :

- 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.
- Les équipements publics.

UB7. 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).

7.4. 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

UB8. 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).

UB9. 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.