

# FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UM - SYNTHÈSE DES RÈGLES

## Localisation



Boulay les Barres, Bricy

## Caractéristiques de la zone

La zone correspond à la base aérienne 123 gérée par le ministère des Armées.

Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	

## Les règles d'implantation des constructions



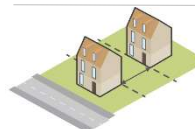
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Alignement ou retrait**



Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

**En limite ou retrait**



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

**Il n'est pas fixé de règle.**

## Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village



*Emprise au sol maximale* des constructions

**Il n'est pas fixé de règle.**



Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière et *coefficient de biotope*)

**Il n'est pas fixé de règle.**



*Hauteur maximale* des constructions

**Il n'est pas fixé de règle.**

UM

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

# DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UM

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

UM

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

**I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,**

**Sont interdits :**

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*  
A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

**Sont autorisées sous conditions :**

- *Zone vulnérable et/ou potentiellement inondable*  
Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité

## ***I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE***

### **I-C 1 Mixité sociale**

Il n'est pas fixé de règle

### **I-C 2 Mixité fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle

UM

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR  
ZONE

## CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

### II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées **en limite séparative ou en retrait**.

### II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

### II-D L'emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### II-E La hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

#### Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

### II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé, de plantations privilégiant les essences locales.

UM

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

## II-H Stationnement

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

**Pour connaître le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-après.**

*\*le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement Hébergement	Le nombre de places à réaliser doit être adapté aux besoins des usagers
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

### Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

## CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### III-A Desserte par les voies publiques ou privées

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

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés s'ils présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### III-B Desserte par les réseaux

#### III-B 1 Réseaux d'eaux

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### ▪ *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

##### ▪ *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré...).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront

dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

#### III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

#### III-B 3 Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places

desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

#### III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.