

UC b

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC b

Cette zone correspond à l'ensemble immobilier de l'hôpital Joffre. Elle comprend des équipements hospitaliers, sociaux et des logements liés à l'activité hospitalière.

UC b

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UC b 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

Sont autorisées :

- Les constructions d'équipements sociaux et hospitaliers.
- Les locaux d'habitation nécessaire au gardiennage.
- Les installations techniques.

Sont autorisées sous condition :

La réhabilitation des logements existants liés à l'activité hospitalière de la zone dans l'enveloppe existante. La réhabilitation des logements ne doit pas se traduire par une augmentation du nombre total de logements par rapport au nombre existant à la date d'application des présentes dispositions.

ARTICLE UC b 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté les logements autorisés à l'article UC b 1 ;
- Les constructions à usage de bureaux, d'activités commerciales et artisanales sans rapport avec les constructions visées à l'article UC b 1 ;
- Les constructions destinées aux activités industrielles ;
- Les constructions à usage d'entrepôt autres que ceux liés à l'activité hospitalière ;
- Les aires de stockage de matériaux à ciel ouvert ;
- Le stationnement d'engins de travaux publics, d'épaves, de véhicules hors d'usage.

En outre la construction de plusieurs bâtiments principaux sur une même parcelle est interdite sauf s'ils respectent les conditions requises pour permettre une division parcellaire (telle qu'elle est définie à l'article 5 du présent règlement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**ARTICLE UC b 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UC b 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**1 - Alimentation en eau potable :**

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

2 - Assainissement :

-Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement en ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

En cas d'impossibilité de branchement direct, une pompe de relevage sera réalisée.

- Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être :

- . soit infiltrées ou épanchées à l'intérieur de chaque parcelle, le ruissellement excédentaire se faisant naturellement dans le respect de l'article 640 du Code Civil.
- . soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe ou dans le caniveau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement. Les normes de rejet à imposer aux aménageurs et constructeurs doivent être précisées pour être opposables.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité et télécommunications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain depuis les constructions jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à France Telecom à la date du dépôt du permis de construire.

ARTICLE UC b 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementées.

ARTICLE UC b 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants pourront être admises en continuité de l'existant, à l'exception des bâtiments annexes existants.

Les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs EDF, postes de détente de gaz, etc.) ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus.

ARTICLE UC b 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 8 m au moins des limites séparatives si la façade ou le pignon intéressé comporte des vues directes, étant précisé que la distance imposée pour une vue directe se calcule perpendiculairement à l'axe de l'ouverture.

Cette largeur pourra être réduite à 4 m minimum si la façade ou le pignon intéressé ne comporte pas de vue directe.

Les ouvertures, dont l'allège est située à une hauteur d'au moins 1,90 m par rapport au plancher de la pièce considérée, ne constituent pas des vues directes, de même que les portes pleines.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants pourront être admises en continuité de l'existant.

Les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs EDF, postes de détente de gaz, etc.) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

ARTICLE UC b 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës, dont l'une des façades en vis à vis comporte des baies assurant l'éclairage de pièces habitables, à l'exception de celles dont l'allège est située à 1,90 m de hauteur par rapport au niveau du plancher ou munies de châssis fixes et de verres translucides, sont autorisées à condition que la distance horizontale comptée entre tout point des bâtiments soit au moins égale à 8,00 m.

UC b

Dans tous les autres cas, la distance imposée entre deux bâtiments non contigus sera de 6,00 m. Les agrandissements ou surélévations de bâtiments existants pourront se faire en continuité de l'existant.

Les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs EDF, postes de détente de gaz, etc.) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

ARTICLE UC b 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementée.

ARTICLE UC b 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder R+3, étant entendu que les combles aménageables sont comptés comme un niveau. Dans le cas de plusieurs niveaux en combles, chaque niveau sera comptabilisé.

ARTICLE UC b 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES.

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, au site et au paysage.

Les constructions prendront en compte les obligations créées par le Loi sur le Paysage et notamment la nécessité d'une bonne intégration des projets dans leur site et leur environnement.

Il sera ainsi demandé des documents concernant la description du relief, le traitement des abords et les plantations ainsi que l'insertion dans le site.

Les façades-pignons laissées à découvert ou à édifier devront être traitées en harmonie avec les façades principales.

Les toitures en pente sont recommandées sur ce site en fonction de celles existantes dans l'environnement immédiat. Elles auront un maximum de pente de 45°.

Les baies d'éclairément des combles devront être réalisées dans l'axe des percements des étages inférieurs. Leur dimension hors tout n'excédera pas celle de la fenêtre située à l'étage inférieur.

Les lucarnes ne devront pas être reliées entre elles. Les lucarnes rampantes ne sont pas autorisées.

ARTICLE UC b 12 - STATIONNEMENT.

1 - GENERALITES :

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

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UC b

2 - STATIONNEMENT DES HANDICAPES :

5% des places de stationnement devront être réservés aux personnes à mobilité réduite. Dimensions des places : Largeur 3,30 m ; Longueur : 5,00 m.

3 - RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que la cote du seuil à l'alignement de la propriété soit supérieure de 0,15 m à la cote du niveau du fil de l'eau.

4 - DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m ; Largeur : 2,30 m.

5 - NOMBRE DE PLACES :

- Habitat (autorisé dans la zone) :

- Une place par studio,
- Une place et demie pour les autres logements.

- Bureaux, activités et équipements privés : 40% de la S.H.O.N., comprenant outre la surface propre au stationnement, la surface de dégagement.

- Equipements collectifs :

- Le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.
- Le nombre de places de stationnement à réserver sur l'emprise d'un établissement hospitalier ne pourra être inférieur à 1 place pour 10 chambres.
- Le cas échéant, cette proportion pourra être augmentée pour tenir compte des besoins induits par le fonctionnement de la construction projetée (se reporter au 2ème alinéa de ce même chapitre).

ARTICLE UC b 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction ou d'aménagement.

Les abattages d'arbres situés sur le domaine public ou privé seront soumis à autorisation et ne seront accordés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à la création des accès. Pour toute demande de permis de construire, il est demandé un relevé du site précisant les plantations existantes à maintenir, à supprimer et à créer avec leur nature. Les terrains indiqués au plan par des hachures quadrillées et par le sigle TC sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

Les abords immédiats de la Forêt de Sénart seront maintenus, entretenus et délimités pour empêcher toute dégradation. 30% minimum des espaces libres de toute construction devront être aménagés en espaces verts ou espaces de jeux distincts des aires de stationnement et de la voirie.

Dans le cas de la reconstruction des logements collectifs mentionnés en UC b 1, tout défrichement direct et indirect doit faire l'objet d'une autorisation préalable au permis de construire en application de l'article L 312-1 du Code Forestier.

ARTICLE UC b 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Le COS est fixé à 0.40.

Toutefois pour les constructions à usage d'équipements sociaux et hospitaliers il est fixé à 0.30.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- Les aménagements et réhabilitations dans le volume existants des constructions à usage d'équipements sociaux et hospitaliers.
- La réhabilitation des logements existants liés à l'activité hospitalière de la zone dans l'enveloppe existante.
- La reconstruction des bâtiments détruits après un sinistre.

ARTICLE UC b 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé.