

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

La zone UAE concerne les activités économiques présentes aux abords de la RD 307 notamment la zone d'activités de la Briqueterie.

ARTICLE UAE 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions à destination d'entrepôt **autres que celles visées à l'article 2** ;
- les constructions à usage d'habitation autre que celles visées à l'article 2.

ARTICLE UAE 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement n'est autorisée que dans la mesure où :

- elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
- les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante.

Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité présente dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées à l'activité économique exercée sur le *terrain* (gardiennage par exemple).

ARTICLE UAE 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction nouvelle est interdite sur un *terrain* qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fond voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours et défense incendie, collecte des déchets ménagers).

ARTICLE UAE 4**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS****Eau potable**

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

Assainissement

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le *terrain* d'assiette du projet. En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, le débit de leur rejet sera limité à 1 litre par seconde par hectare. Toute opération implantée sur un *terrain* de 10 000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le *terrain* d'assiette du projet.

ARTICLE UAE 5**LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAE 6**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins des voies et emprises publiques.

ARTICLE UAE 7**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance minimale de retrait doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur de la construction* avec un minimum de 6 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UAE 8**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAE 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UAE10**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE UAE 11**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

De la même façon, les clôtures et les portails doivent respecter le caractère et l'intérêt des lieux et s'intégrer le plus discrètement possible dans leur environnement.

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent s'intégrer dans leur environnement urbain, rural ou naturel.

Tout projet de construction doit tenir compte du site, c'est-à-dire du terrain d'assiette du projet et de son environnement, en respectant la morphologie et les caractéristiques principales, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige

ARTICLE UAE 12**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de logements à l'intérieur d'une même construction, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques.

12.1 - Caractéristiques des espaces de stationnement

Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- longueur de dégagement : 5 mètres.

Les aires de stationnement doivent être identifiées sur plan et non imperméabilisées (espaces minéraux, sablés, dalles enherbées, etc.). Les aires de plus de 3 emplacements doivent être matérialisées au sol.

Les aires de stationnement comportant plus de 8 emplacements doivent être matérialisées au sol et plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas modifier la voirie existante (trottoir et chaussée). Sauf impossibilité technique, la pente des rampes d'accès ne doit pas être supérieure à 15 %.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Si le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Les places de stationnement ainsi prises en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou de l'acquisition dans un parc de stationnement, ne peuvent plus être prises en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 - Nombre de places à créer

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

En cas de construction neuve

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau, il doit être réalisé au moins une place par tranche de 50 m² de *surface de plancher* en ne dépassant pas 3 places par logement.

Pour les autres types de constructions, il doit être réalisé le nombre de places de stationnement 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.), au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

En cas d'agrandissement de constructions existantes

Lors de travaux d'agrandissement (surélévation ou extension) d'une construction existante à destination d'habitation régulièrement édifiée et disposant avant travaux de deux places de stationnement, il n'est pas exigé de création de places de stationnement supplémentaire

- si le projet ne crée pas plus de 50 m² de *surface de plancher*,
- et si le projet ne crée pas de nouveau logement.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places existant après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de l'article 12.2 ci-dessus.

12.3 - Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier *sous-sol* et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Ils possèdent les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de *surface de plancher* ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la *surface de plancher*.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UAE 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) la plantation d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

Une surface libre de toute construction est fixée à 15 % de l'*unité foncière*. Cette surface devra recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés sur les documents graphiques comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une *annexe* (*abris* de jardin) ou d'un équipement de loisirs à usage privatif tel qu'un terrain de tennis ou une piscine est autorisée.

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UAE 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et sous-sols etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UAE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

