

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE est réservée à l'implantation d'équipements publics, de constructions et installations d'intérêt collectif ou affectés à une mission de service public.

ARTICLE UE 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerce, de bureaux et d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE UE 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est autorisée la construction à usage d'habitation nécessaire à un équipement public, ou de constructions et installations d'intérêt collectif ou affectés à une mission de service public (surveillance, permanence, gardiennage, etc.).

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 aucune gêne ou nuisance pour les riverains, et où 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.

ARTICLE UE 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, etc.)

ARTICLE UE 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) 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.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

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

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes, débords de toiture et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

ARTICLE UE 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

ARTICLE UE 8

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les cheminées et ouvrages techniques.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE UE 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, aux perspectives monumentales.

Les constructions, installations et leurs clôtures doivent s'intégrer harmonieusement 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 UE 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour toute construction nouvelle, il doit être réalisé le nombre de places de stationnement adapté à la nature de l'équipement, à sa localisation, au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

ARTICLE UE 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) 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 20 % de l'*unité foncière*. Cette surface devra recevoir un aménagement paysager.

ARTICLE UE 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 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 UE 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.