

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU AE

Cette zone est destinée à être urbanisée selon un plan d'ensemble pour accueillir des activités économiques. Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, sa vocation est d'accueillir essentiellement des constructions à usage d'activités économiques, selon un règlement qui est très proche du règlement de la zone UAE. Ce site fait l'objet de l'OAP n°7. Actuellement, elles ne disposent pas des équipements d'infrastructure suffisants pour permettre la réalisation de construction de manière autonome. Elles pourront accueillir des constructions mais uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

ARTICLE AU AE 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 AU AE 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).

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

Protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnées sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m.

ARTICLE AU AE 3

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

Toute construction 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 AU AE 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 AU AE 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU AE 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres au moins des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA AE 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.

Lorsque la *limite séparative* correspond à une limite de zone avec la zone naturelle N, la distance minimale de retrait est portée à 10 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AU AE 8

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A UAE 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AU AE10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La *hauteur des constructions* ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE AU AE 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 AU AE 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 / réhabilitation / changement de destination à destination du logement

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 AU AE 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.

ARTICLE AU AE 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU AE 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 AU AE 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.

