

PJ N°04 : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UI	CONFORMITE
<p>UI. 1 – Occupations et utilisation du sol soumises à conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient attenantes ou intégrées à la construction à usage d'activité, et exclusivement destinées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations. - Les constructions d'entrepôts liées aux activités autorisées. - Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration sont admises, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage. - Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers. - Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone. - Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement. 	<p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>WSDTP est une ICPE à Enregistrement.</p>
<p>UI. 3 – Accès et voirie – I – Accès</p> <p>Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.</p> <p>Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme et avoir un minimum de 6 m de largeur de chaussée.</p>	<p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>L'accès au site se fait par un portail de 8 m de large.</p>
<p>UI. 3 – Accès et voirie – II – Voirie</p> <p>Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 6 m de largeur de chaussée.</p> <p>Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour.</p>	<p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>La voirie du site dépasse les 6 m de largeur.</p>
<p>UI. 4 – Desserte des réseaux – I – Eau</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p>	<p style="text-align: center;">Conforme</p>

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UI	CONFORMITE
<p>UI. 4 – Desserte des réseaux – II – Assainissement</p> <p>Eaux usées Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.</p> <p>Eaux pluviales Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur (s'il existe), ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre. Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.</p>	<p>Conforme</p> <p>Les seules eaux usées présentes sont les eaux sanitaires. Elles sont traitées par un réseau d'assainissement autonome.</p> <p>Les eaux pluviales sont traitées par infiltration à la parcelle.</p>
<p>UI. 4 – Desserte des réseaux – III – Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution</p> <p>Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.</p>	<p>Conforme</p>
<p>UI. 4 – Desserte des réseaux – IV – Fourreaux en attente</p> <p>En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.</p>	<p>Voies existantes.</p>
<p>UI. 4 – Desserte des réseaux – IV – Collecte des déchets</p> <p>Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations. Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.</p>	<p>Conforme</p> <p>Les déchets du site sont uniquement des déchets de bureau et quelques déchets ménagers. Ils sont gérés par le service de collecte de la ville.</p>
<p>UI. 5 – Caractéristiques des terrains</p> <p>Il n'est pas fixé de règles.</p>	<p>Sans objet</p>

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UI	CONFORMITE
<p>UI. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Le long de la RN12, les constructions respecteront un recul de 100m par rapport à l'axe de la voie. Autres voies : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10m.</p>	<p>Conforme</p> <p>Le bâtiment abritant les bureaux est à une distance de 15 m par rapport à l'alignement.</p>
<p>UI. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la limite séparative, seront obligatoirement aveugles. Les constructions qui ne sont pas édifiées sur une des limites séparatives, seront implantées à une distance au moins égale à la hauteur définie à l'article UI10, sans être inférieure à 8m. Cette distance est portée à 10m par rapport à la limite séparative avec la ligne SNCF.</p>	<p>Conforme</p> <p>Aucune ouverture sur la façade Nord Le site est à plus de 20 m de la ligne SNCF.</p>
<p>UI. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 6m.</p>	<p>Conforme</p> <p>Le local d'activité et le hangar sont distants de plus de 6 m.</p>
<p>UI. 9 – Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Conforme</p>
<p>UI. 10 – Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 10m. au faitage. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment.</p>	<p>Conforme</p> <p>Local d'activité de 3,4 m de haut. La hauteur du hangar n'excède pas 10 m de haut.</p>
<p>UI. 11 – Aspect extérieur</p> <p>Toutes les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, etc, ...</p> <p>Les clôtures d'alignement seront obligatoirement constituées par un muret de 40 cm de hauteur maximum, derrière lequel seront plantées de haies paysagères sur toute la longueur de la façade, elles-mêmes doublées par un grillage d'une hauteur de 2 m</p>	<p>Conforme</p>

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UI	CONFORMITE
<p>maximum.</p> <p>Aucune clôture ne pourra être constituée par des panneaux de béton.</p> <p>Les utilisateurs des sols doivent appliquer et respecter impérativement « l'aspect architectural des constructions » situé en annexe du présent règlement, exception faite pour les équipements d'intérêt collectif.</p>	
<p>UI. 12 – Stationnement des véhicules</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :</p> <p>Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie :</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 60 m² SDP</p> <p>A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent à l'intérieur de la propriété, les espaces à réserver pour le stationnement, les manœuvres, les opérations de chargement et de déchargement des camions et des divers véhicules utilitaires.</p>	<p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>4 places de stationnement extérieur de 2,5 m par 5 m.</p>
<p>UI. 13 – Espaces libres et plantations</p> <p>Obligation de planter :</p> <p>Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.</p> <p>A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre pour l'implantation des constructions et l'emplacement des plantations à faire.</p> <p>20 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts.</p> <p>Les clôtures devront être doublées de haies paysagères constituées d'essences locales et au maximum 50% d'arbres persistants. Une répartition aléatoire sur le linéaire est préférable afin d'éviter les modules répétitifs et donner donc un aspect plus naturel à la haie. Pour se faire il est conseillé d'alterner les arbustes persistants et marcescents (végétal dont les feuilles desséchées persistent l'hiver). Les arbustes qui peuvent composer une haie sont présentés en annexe du règlement.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article UI6, les espaces libres de la marge de recul non occupés par du stationnement doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p> <p>L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.</p>	<p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>Un arbre est planté à proximité du stationnement</p> <p>Une haie paysagère longeant la route de Boissy-sans-Avoir a été mise en place</p>

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UI	CONFORMITE
UI. 14 – Coefficient d'occupation du sol Sans objet.	Sans objet
UI. 15 – Performances énergétiques et environnementales Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.	Sans objet
UI. 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.	Conforme

Le site de WSDTP est compatible avec le PLU.