

## 5- Règlement



PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal en  
date du 22 novembre 2013

Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet  
Conseil Municipal du 14 mars 2014

+ modif PLU du 19.12.14

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

La zone UAE concerne les zones d'activité économique : Le Parc Lavoisier, Le Parc de la Belette, L'Eco-Parc de Dourdan-Nord (Vaubesnard). Un secteur UAE\* est également défini pour les activités commerciales situées rue Raymond Laubier et dans la zone d'activités de La Belette.

### ARTICLE UAE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'habitation autre que celles visées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerce autres que celles visées à l'article 2 ;
- les campings, caravans et habitations légères de loisirs ;
- les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie en zone UAE\*.

Dans les espaces paysagers remarquables repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme hors périmètre AVAP: toute construction est interdite.

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

### ARTICLE UAE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement est autorisée dans la mesure où :

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

Les extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées que dans la mesure où elles n'augmentent pas les risques ou les nuisances.

Les constructions à usage PRINCIPAL de commerce peuvent être implantées uniquement rue d'Orsonville et en zone UAE\*. En dehors de ces périmètres ci-définis, les constructions à usage de commerces sont autorisées si elles sont liées strictement et nécessairement à une activité industrielle ou artisanale, de bureaux exercée sur le terrain (exemple hall d'exposition). L'activité commerciale devra être accessoire à l'activité industrielle, artisanale ou de bureaux sans pouvoir dépasser 50% du volume bâti.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, de bureaux, d'entrepôts exercées sur le terrain (gardiennage par exemple).

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

Dans les secteurs impactés par un risque transport de matières dangereuses :

Dans la zone d'interdiction reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone intermédiaire reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie,

- les immeubles de grande hauteur.

Le transporteur devra être informé de tout projet.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.1).

### **ARTICLE UAE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée. Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et engins de livraison), sans être inférieur à 5 mètres de largeur. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

#### **Desserte et voirie :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Ainsi, elles devront avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m et un trottoir pour piétons. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UAE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et doit être située à moins de 400 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. 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.

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif annexés au dossier de PLU 7.2 annexes sanitaires, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- o d'eaux de pluie,
- o d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de

- service (pressing), de restaurant), sauf conclusion d'une convention de rejet,
- o d'eaux de vidange des piscines privées.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

En application du règlement d'assainissement (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU), les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 litre par seconde et par hectare, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

#### 4.3 - 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.

#### 4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU).

### Article UAE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

### Article UAE 6 - 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.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport au chemin de Beurepaire.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'avenue Pierre Mendès France et la rue de la Gaudrée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait celui est de 2 mètres minimum.

### Article UAE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone avec la zone UR, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, en cas de retrait celui est de 2 mètres minimum.

### ARTICLE UAE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant une vue directe. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale est réduite à 4 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UAE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UAE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage à l'acrotère.

En secteur UAE\*, celle-ci est fixée à 10 mètres au faîtage à l'acrotère

#### **ARTICLE UAE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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.

##### **Dispositions applicables aux constructions nouvelles**

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. Seront évitées les architectures pauvres ou trop agressives, qui s'intégreraient mal dans le paysage.

##### Les façades

Les façades en bordure des voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec la même attention que les façades principales. Les devantures commerciales ne devront pas être trop voyantes. Les couleurs de matériaux de parement et de peintures devront être mats. Les couleurs vives ou fluorescentes sont proscrites.

##### Les saillies d'éléments de construction sur voies :

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposés, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous face.

##### Les toitures et terrasses

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

##### **Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions**

##### Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

Les travaux sur le bâti existant devront conserver et mettre en valeur l'architecture d'origine si elle le mérite. Dans le cas contraire, ils devraient avoir pour effet d'améliorer l'aspect extérieur de la construction.

L'architecture et la volumétrie des constructions d'origine présentant un intérêt architectural devront être respectées. La création de nouveaux percements devra s'intégrer dans la composition des façades (reprises des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

##### Dispositions applicables aux extensions

L'extension d'un bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural et l'utilisation de matériaux de haute qualité environnementale doit être privilégiée (parement ou bardage bois, mur végétal...).

### **Dispositions applicables à toute construction**

#### Clôtures

La hauteur des clôtures, lorsqu'elles ne sont pas situées sur voie, est limitée à 2 m.

La hauteur des clôtures situées sur voie est limitée à 1,80 m

### **Règle applicable dans les secteurs en bordure ou dans un espace paysager remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, hors périmètre AVAP**

Elles devront être végétales et doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m.

#### Clôture végétale – prescriptions particulières :

Elles seront composées d'arbustes pour constituer des haies paysagères de forme libre.

Les essences telles que « thuya » et « cyprès » sont proscrites car elles forment des haies trop denses.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : capteur solaire, éolienne et pompe à chaleur...**

On cherchera avant tout à ce que :

Ils soient posés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Ils soient posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur (et notamment leur couleur) soit choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

### **Dispositions particulières concernant les capteurs solaires**

Les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...).

Sur toitures inclinées

Les capteurs devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la couverture. Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

- Sur toitures-terrasses

Ils ne devront pas être visibles de la voie publique.

- En façade

L'implantation des capteurs est autorisée en façade ou pignon à la condition suspensive qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la façade et en harmonie avec les matériaux utilisés. L'implantation de capteurs en allège de fenêtre et en garde-corps sera autorisée.

### **Dispositions particulières concernant les pompes à chaleur, climatiseurs ou autres appareils de**

**traitement d'air ainsi que les antennes paraboliques**

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminés de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils seront fixés.

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

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des emprises publiques.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs constructions est encouragée. Dans ce cas, les places peuvent être mutualisées et une réduction de 20% de leur nombre est admise.

**1 – Surfaces de stationnement**

Habitat : 2 places par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Artisanat : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Industrie : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Commerces : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement nécessaire doit être 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.

**2 - Caractéristiques dimensionnelles****2 - 1 Dimensions des places**

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres.
- Dégagement : 5 mètres.

**2 - 2 Largeur des accès**

- Sens unique : 3,50 mètres.
- Double sens : 9,50 mètres.

**2 - 3 Rampes**

Elles doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

**3 – Stationnement 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 doit 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 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 - 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. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

10 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les installations nuisantes et des dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Les marges d'isolement en limite des zones agricoles A et naturelles N doivent être plantées d'une rangée d'arbres de haute tige complétée par une haie vive à feuillage persistant.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis et doubleront toutes les clôtures.

Les parcs de stationnement devront être paysagers et arborés de manière qualitative avec au moins 1 arbre pour 5 places.

**Espaces paysagers remarquables et alignements d'arbres identifiés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, hors périmètre AVAP :**

Ils doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

**ARTICLE UAE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

**ARTICLE UAE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UAE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie ou de bureaux devront être reliées à un réseau haut débit.