



Projet d'extension du cluster drone
Mise en compatibilité du PLU
dans le cadre d'une déclaration de projet

Extrait du règlement modifié

Dossier d'enquête publique

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIb

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques. Toutefois, les logements liés et nécessaires au fonctionnement des activités économiques y sont autorisés (logement de fonction, logement de gardien).

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone UIb.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UIb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation non liées au gardiennage ou à la maintenance des activités autorisées.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 421-19 du Code de l'urbanisme.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs au sens des articles au sens de l'article R 421-9 et R 421-19 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UIb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.
- Les aménagements de protections acoustiques s'ils sont réalisés dans l'emprise de la Francilienne et de ses abords immédiats ou pour établir la protection phonique vis à vis de la RD 19.
- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UIb 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics situés hors du terrain.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article

682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2- Voirie

L'emprise des voies nouvelles destinées à être ouvertes au public doit avoir une largeur minimale de 10 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et les manœuvres des véhicules lourds et encombrants. Les rayons en plan devront être de 15 m minimum en axe. Pour les voies destinées à un usage privatif, il n'est pas fixé de règle.

Les voies en impasse seront aménagées de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et les véhicules d'incendie et de secours (rayon minimum 11 m).

Les conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de profil et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains avoisinants ou riverains ou en vue de leur intégration ultérieure dans la voirie communale.

ARTICLE Uib 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappels

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

2- Alimentation en eau potable

Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

3- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré par-Cœur d'Essonne Agglomération et annexés au présent PLU.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. Est préconisée la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau ou dans le milieu naturel (notion de rejet Zéro.).

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet, destinés à réguler le débit dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ces ouvrages pourront être situés sur la parcelle ou à proximité y compris dans la zone A* contiguë afin de permettre une mutualisation de l'usage de l'eau avec les activités agricoles.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

4- Réseaux divers

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE Uib 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uib 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La définition de la notion d'alignement figure en annexe du présent règlement.

1 – Dispositions générales

Dans la zone Uib : Les constructions devront être implantées à au moins 7 m de l'alignement. Toutefois par rapport à la RD19, la marge minimale de retrait est fixée à 75 m de l'axe. Les aménagements paysagers, parkings et installations légères, sont autorisés dans cette marge de retrait conformément aux dispositions prévues dans le cadre de l'étude « entrée de ville », en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, figurant dans le dossier de mise en compatibilité du PLU approuvé en date du 29/03/2017.

Dans la zone Uib* :

- Les constructions devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement de la RD 19.
- Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement par rapport aux autres voies et emprises publiques.

ARTICLE Uib 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article, la hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

Les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant les conditions suivantes :

La distance (D) entre la façade et la limite séparative doit être égale à au moins la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite ($D = H/2$) avec un minimum de 12 m.

Dans le sous-secteur UIb*, les dispositions suivantes s'appliquent : les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance sera d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m.

ARTICLE Uib 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article, la hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respectée une distance (D) entre les façades situées en vis-à-vis de : $D = H - 4$ m avec un minimum de 12 m.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uib 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 75 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE Uib 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux.

1- Règles générales

La hauteur, mesurée au point le plus haut de la construction, ne peut excéder 25 m.

Ne sont pas limités par ces hauteurs, les ouvrages techniques et garde-corps à claire-voie.

2- Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uib 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DE SITES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les citernes, dépôts, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles pourront, en particulier, être masquées par des aménagements paysagers ou des plantations à feuillage persistant.

ARTICLE Uib 12 STATIONNEMENT

1- Dispositions générales

Les normes minimales relatives au stationnement sont définies au point 3 des dispositions applicables en toutes zones.

2- Normes et surfaces minimales de stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser 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...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Commerces et Restaurants

Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. de construction avec un minimum d'une place par commerce.

Industrie, Artisanat, Bureaux

Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction à usage d'activités artisanales ou industrielles.

En Ulb : Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.

En Ulb* : Une place par tranche de 50m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.

Néanmoins, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les constructions à destination de bureaux situées à moins de 300 mètres de la gare SNCF sera équivalent à 80 % du nombre de places normalement exigibles pour cette destination.

Pour les constructions à usage de bureaux devra être prévu un espace de stationnement destiné aux vélos.

Entrepôts, réserves et stockages y compris bâtiments destinés à accueillir des activités de messagerie

Une place pour 300 m² de surface de plancher.

Cette norme n'est applicable qu'aux seules constructions et bâtiments à usage d'entrepôts, réserves et stockages et ne dispense pas de la réalisation des places nécessaires aux surfaces réservées à la vente, ateliers, bureaux et services contribuant à l'exploitation des dits entrepôts.

Quelle que soit la zone et pour les activités artisanales ou industrielles, une partie de ces places (au moins une place par type d'activité envisagée dans l'opération) devra être aménagée pour être accessible aux véhicules utilitaires avec les emplacements nécessaires au chargement et déchargement.

Le dimensionnement minimum d'un emplacement accessible à un véhicule utilitaire sera de 3,00 m largeur par 15,00 m longueur.

La hauteur libre des accès aménagés à cet effet sera d'au moins 4,00 m.

3- Aires de stationnement concernées par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme

Des aires de stationnement pourront être autorisées dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 19, sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article UI B 13 du présent règlement.

ARTICLE UIb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Dispositions générales

10 % minimum de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts. Les aires de stationnement, places et voiries de desserte, même traitées de façon paysagère, ne sont pas considérées comme des espaces verts. Devra être planté un arbre à haute tige pour 400 m² d'espace vert.

2- Cas particuliers :

- Pour les limites avec la RD 19

En UIb : Les aires de stationnement devront être isolées de l'emprise de la voirie par un merlon bas (hauteur 1,5 à 2 m minimum) d'au moins 6 m de large, planté d'une haie champêtre ou d'arbres de haute tige. Ce merlon pourra être interrompu par des percées qui ne devront pas excéder 40 % du linéaire du merlon le long de la RD 19.

Cette règle ne s'applique pas au secteur UIb*.

3- Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UIb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE UIb 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

