

**PLU**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Ville de Plaisir**

## **7.3.25 - Etude de l'entrée de ville sur le secteur de Sainte-Apolline**

**REVISION**

**APPROBATION**

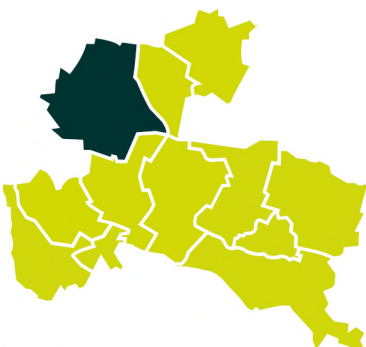
Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire du 13/02/2025

Le Président Jean-Michel Fourgous

Date de création :27/12/2024

Date de mise à jour :27/12/2024

Date d'édition :27/12/2024





# VILLE DE PLAISIR

## ETUDE DE L'ENTREE DE VILLE SUR LE SECTEUR DE SAINTE-APOLLINE

*APPLICATION DE L'ARTICLE L.111.1.4. DU CODE DE L'URBANISME*

REÇU EN PRÉFECTURE

le : 4 MAI 2007

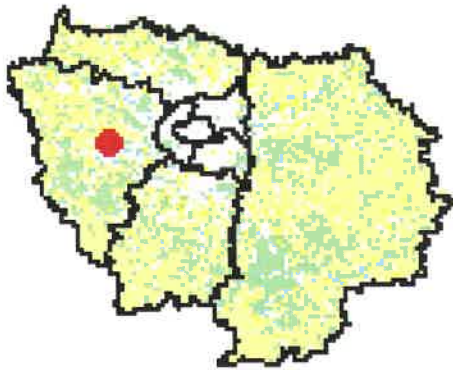


## SOMMAIRE

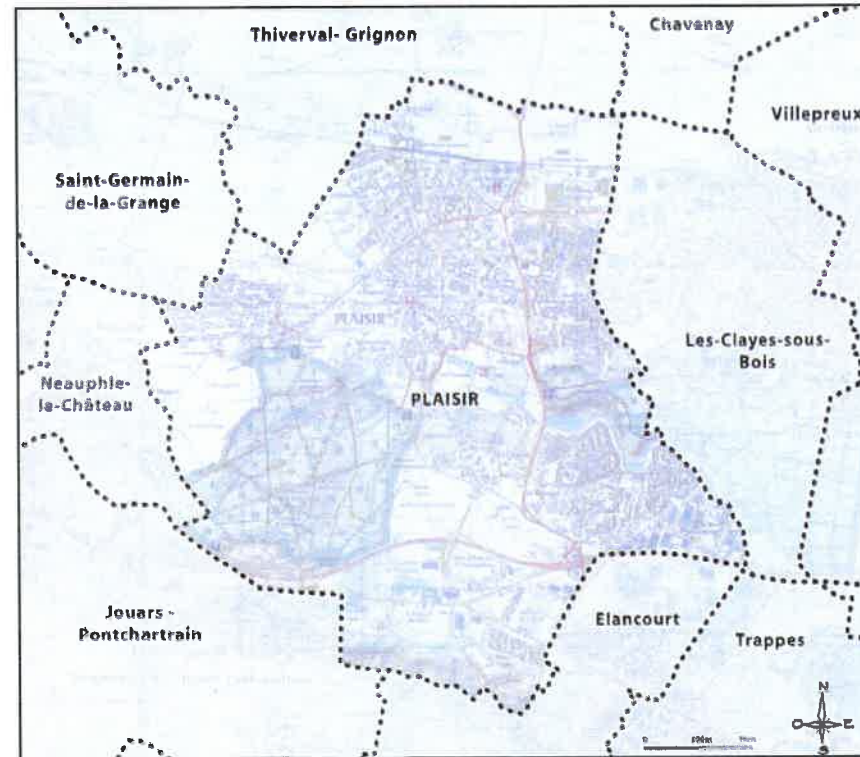
1. Situation et présentation générale du site d'étude.....	2
2. Rappel des objectifs généraux poursuivis par la commune.....	7
3. État des lieux du site d'étude.....	10
4. Justification du projet.....	25
5. Traduction réglementaire.....	29

**1. SITUATION ET PRESENTATION GENERALE DU  
SITE D'ETUDE**

LA COMMUNE DE PLAISIR DANS  
LA REGION ILE-DE-FRANCE



LES COMMUNES ENVIRONNANTES DE LA  
COMMUNE DE PLAISIR



La commune de Plaisir a engagé la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération de son Conseil Municipal en date du 26 juin 2003.

L'objectif de cette étude est d'établir un projet d'aménagement d'un secteur situé à l'extrémité Sud du territoire communal, de part et d'autre de la RN12. Le zonage du PLU classe le site en zone AUt, zone à urbaniser, dont la vocation principale est l'accueil d'activités tertiaires et industrielles. Un sous secteur AUTc admet les activités commerciales. L'urbanisation en AUt et AUTc n'est admise que sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

La zone d'étude constitue l'une des entrées majeures de Plaisir, la RN12 constituant la voie d'accès la plus directe depuis Paris. Actuellement, le site est majoritairement destiné à l'accueil d'activités économiques ; les franges Ouest renforcent cette vocation.

Avant l'approbation du PLU, la partie Sud de notre zone d'étude s'inscrivait dans le périmètre de l'ancienne ZAC de Sainte-Apolline couverte par un PAZ, la partie Nord était classée en zone NA, zone d'urbanisation future.

L'opération d'aménagement a pour but de permettre un redéploiement des activités économiques sur le site. Elle répond à un des objectifs du PADD : « dynamiser le potentiel économique de la commune en créant un pôle d'activités tertiaires de qualité ».

Le site est concerné par l'application de l'article L. 111.1.4. du code de l'urbanisme applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997. Cela comprend les terrains situés au Nord de la RD912 ainsi que ceux situés au Nord de la RN12 ; ces terrains sont inclus dans le périmètre de la nouvelle ZAC.

La rédaction de cet article est la suivante :

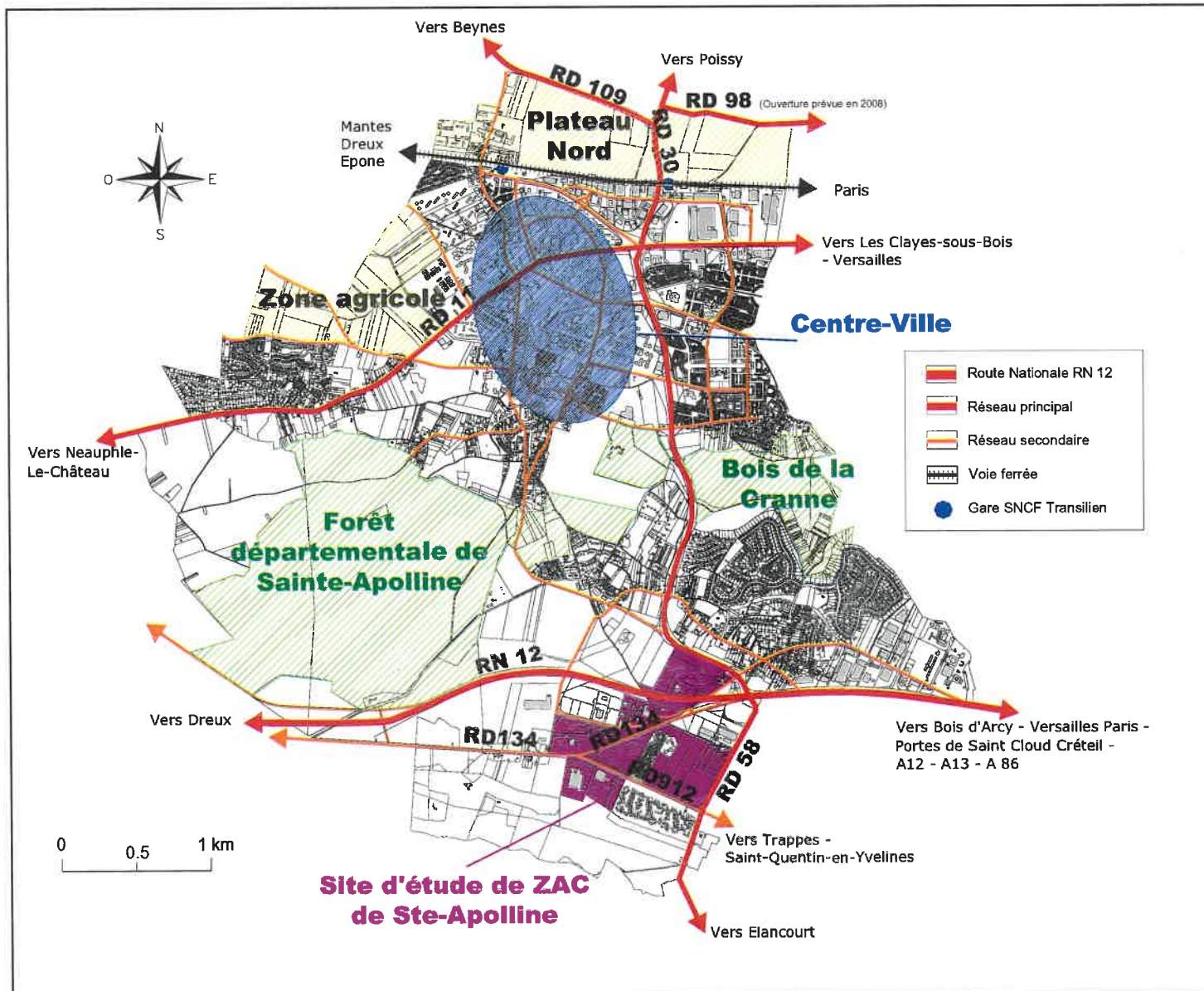
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre des routes classés à grande circulation. »

La RN12 et la RD912 appartiennent à la catégorie des routes à grande circulation. La marge de recul à observer est de 75 mètres.

L'article L. 111.1.4. prévoit toutefois que cette marge « ne s'applique pas dès lors que les règles concernant cette zone, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Cette étude se situe dans ce cadre réglementaire et conformément à la lettre circulaire n° 98-32 du 13 mai 1998 destinée à préciser l'application de l'article cité ci-dessus.

SITUATION DU SITE D'ETUDE SUR LA COMMUNE DE PLAISIR





LOCALISATION DU SITE D'ETUDE



**2. RAPPEL DES OBJECTIFS GENERAUX  
POURSUIVIS PAR LA COMMUNE**

Située en deuxième couronne de l'aire urbaine parisienne, la commune de Plaisir bénéficie d'une position géographique privilégiée. La proximité de Paris et les très bonnes dessertes tant routières que ferroviaires en font une commune attractive aussi bien pour les ménages que pour les entreprises.

Les nombreux atouts de la commune (proximité de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, bonne desserte routière et ferroviaire) ont fait de Plaisir un pôle d'activités attractif et un important pôle d'emplois dans le Sud-Ouest francilien. 850 entreprises environ ont choisi de s'y implanter. La ville a construit sa réputation grâce à l'implantation d'entreprises de prestige (Decaux, Lenôtre, etc.) et d'un centre commercial régional de plus de 100 000 m<sup>2</sup>.

La commune voit son taux de chômage baisser mais connaît une sous-représentation des cadres et professions supérieures.

Les enjeux économiques de la commune sont notamment d'encourager la restructuration des zones d'activités aujourd'hui sous occupées et de permettre l'accueil de nouvelles activités.

Sur la base du diagnostic territorial du PLU, la municipalité a défini un PADD qui s'articule autour des trois orientations ci-dessous, lesquelles se déclinent en objectifs :

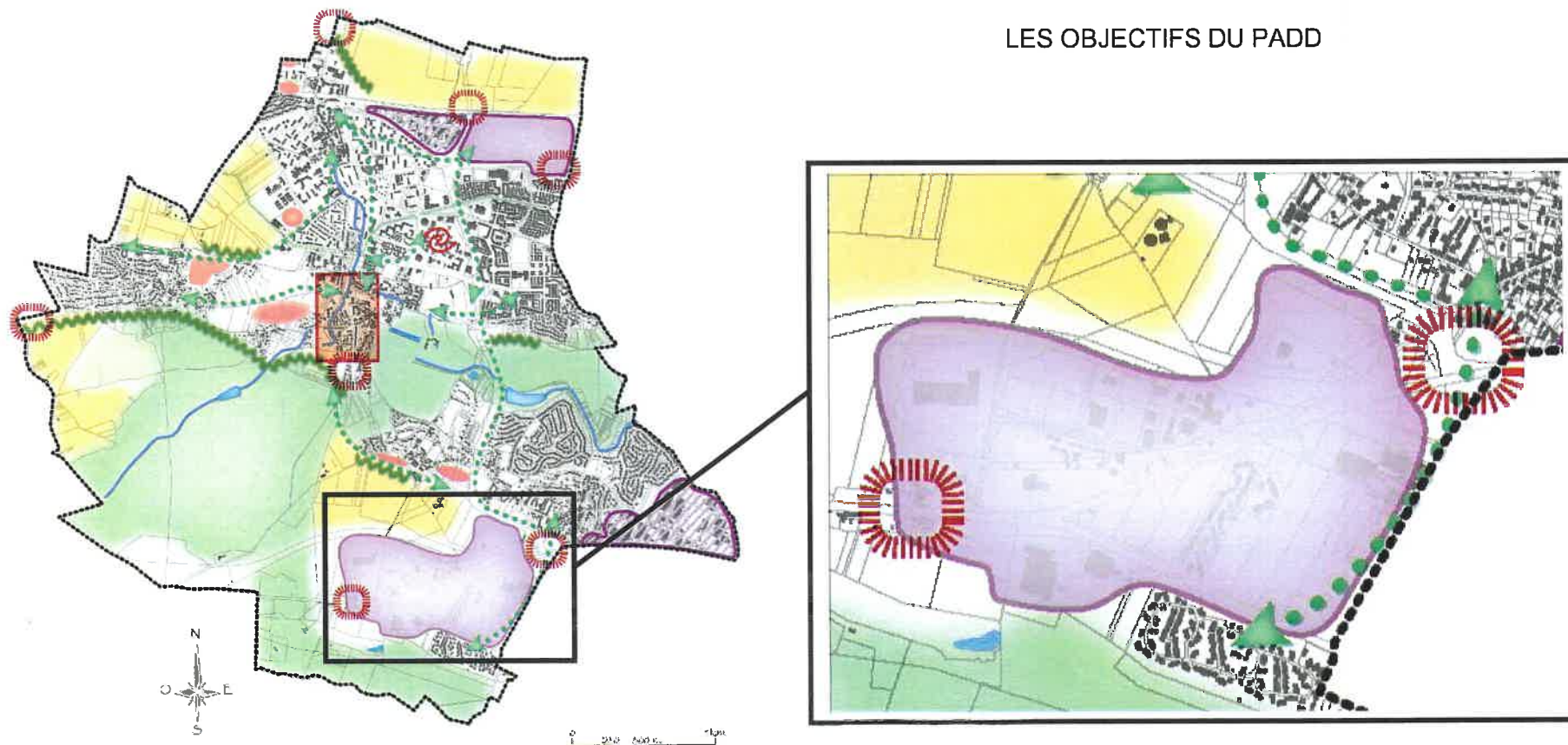
Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation et valoriser l'identité plaisiroise ;

Orientation 2 : Maintenir la protection des espaces naturels et agricoles et de l'environnement ;

Orientation 3 : Favoriser la diversité des fonctions urbaines et assurer un fonctionnement harmonieux du territoire.

La création d'un pôle économique de qualité sur le plateau de Sainte-Apolline, dans la continuité de la zone d'activités existante, s'inscrit dans la dernière orientation et répond plus particulièrement à l'objectif de dynamisation du potentiel économique de la commune.

LES OBJECTIFS DU PADD



1- Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation et valoriser l'identité plaisiroise

- Secteurs de projet à dominante habitat
- Centre ville à valoriser
- Principes de liaisons inter-quartiers à développer
- Quartier d'habitat social à réhabiliter et à désenclaver

2- Maintenir la protection des espaces naturels et agricoles et de l'environnement

- Espaces agricoles à préserver
- Trame verte à protéger
- Trame bleue à redécouvrir
- Zone de contact espace urbanisé/ espace naturel à traiter qualitativement

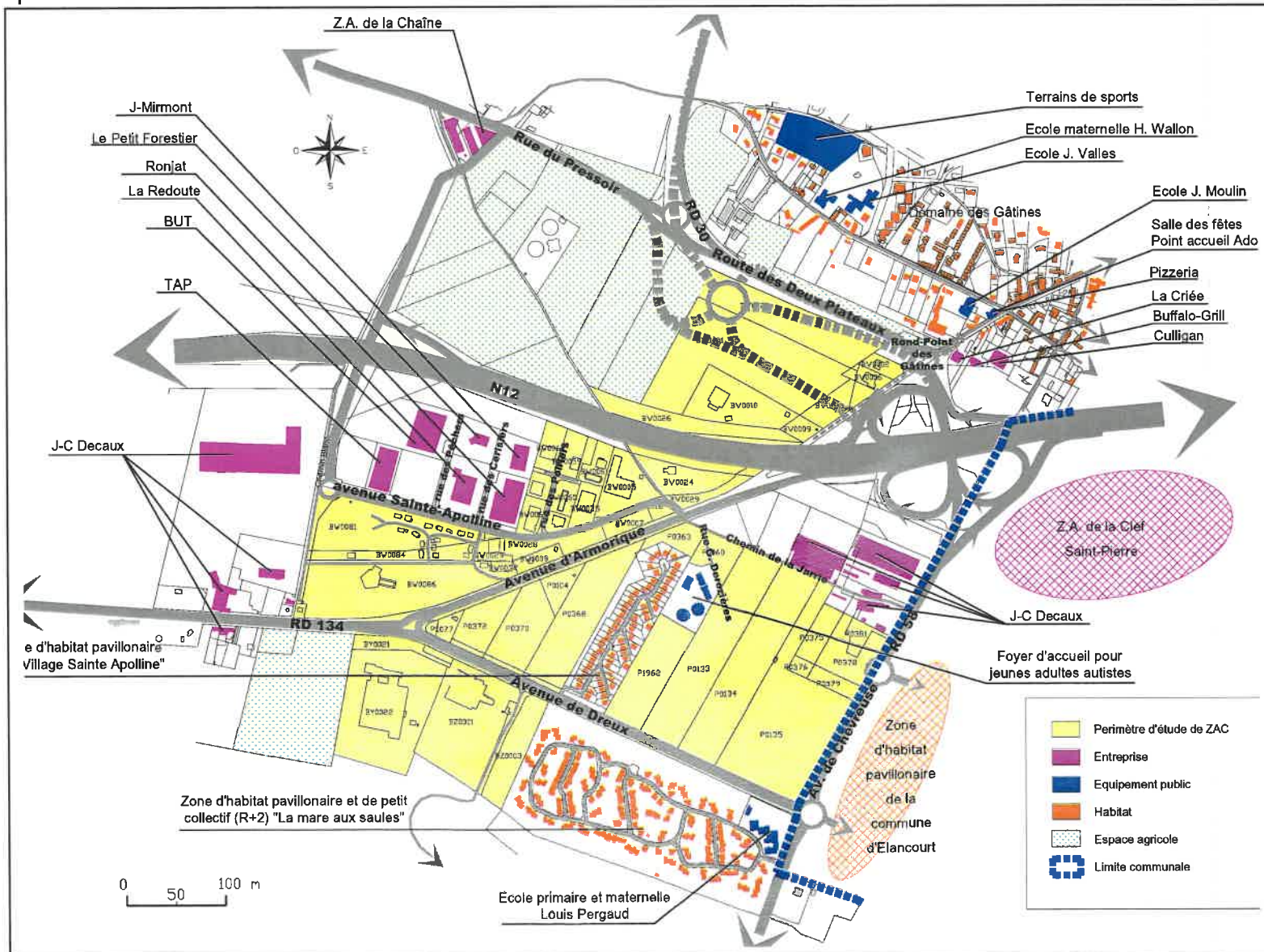
3- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et assurer un fonctionnement harmonieux du territoire

- Zones d'activités à moderniser
- Zones d'activités en expansion
- Entrées de ville à traiter qualitativement

Source : CITADIA Conseil, PLU de Plaisir

**3. ETAT DES LIEUX DU SITE**

➤ Le périmètre d'étude



Le périmètre d'étude se localise en limite du territoire communal, à la frontière avec la commune d'Elancourt. Il s'étend de part et d'autre de trois axes majeurs de la commune : la RN12 au Nord du site, la RD134 et la RD 912 plus au Sud.

Les franges présentent divers types d'occupation du sol. Des zones d'activités s'étendent au Nord-Est, à l'Ouest et au Nord du site alors que les limites Nord et Sud-Est sont occupées par des zones résidentielles. Des espaces agricoles s'étendent au Nord de la RN12. Des zones d'habitat pavillonnaire sont localisées sur les limites Sud-Ouest du site.

Le site d'étude s'inscrit en majorité dans le périmètre de la ZAC de Sainte-Apolline 2. Seul le secteur localisé au Nord de la RN12 est classé en zone NA du POS.

Le site d'étude inclut des tronçons de voies rapides : la RD912 sur près de 900 mètres, la RN12 sur environ 500 mètres et la RD134 sur environ 850 mètres et la RD 85 sur près de 400 mètres.

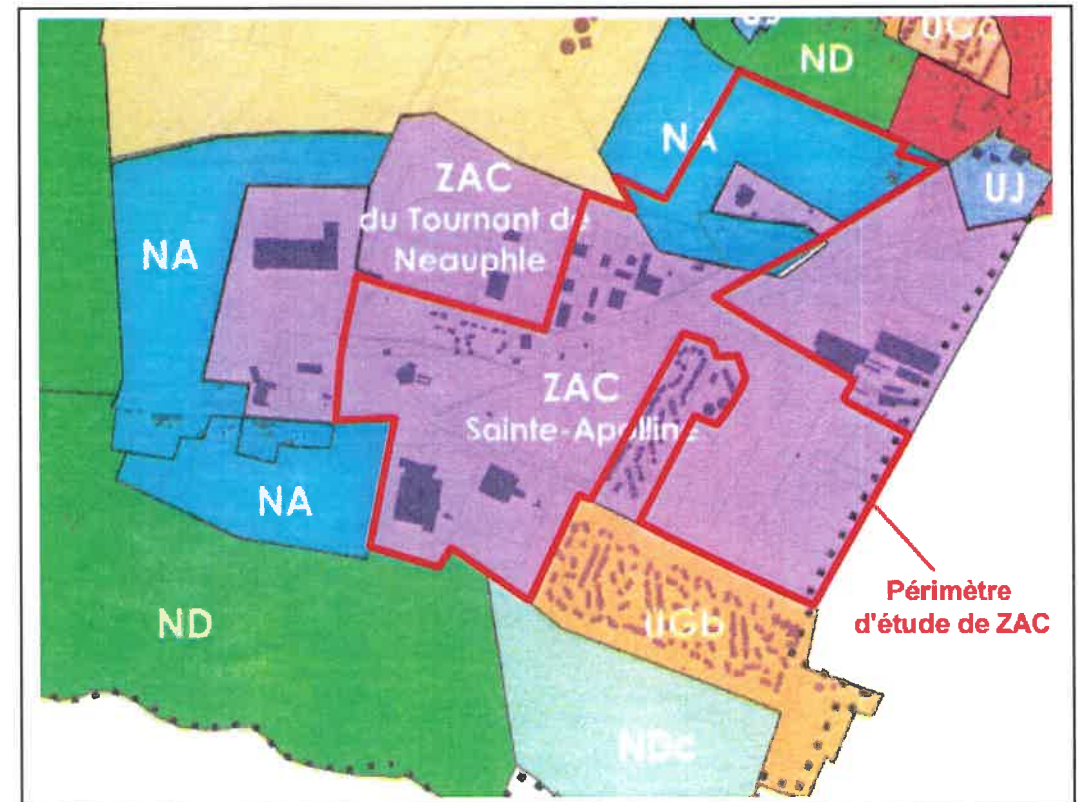
Le terrain est en déclivité légèrement marqué du Nord-Est vers le Sud-Ouest.

➤ L'occupation actuelle du sol

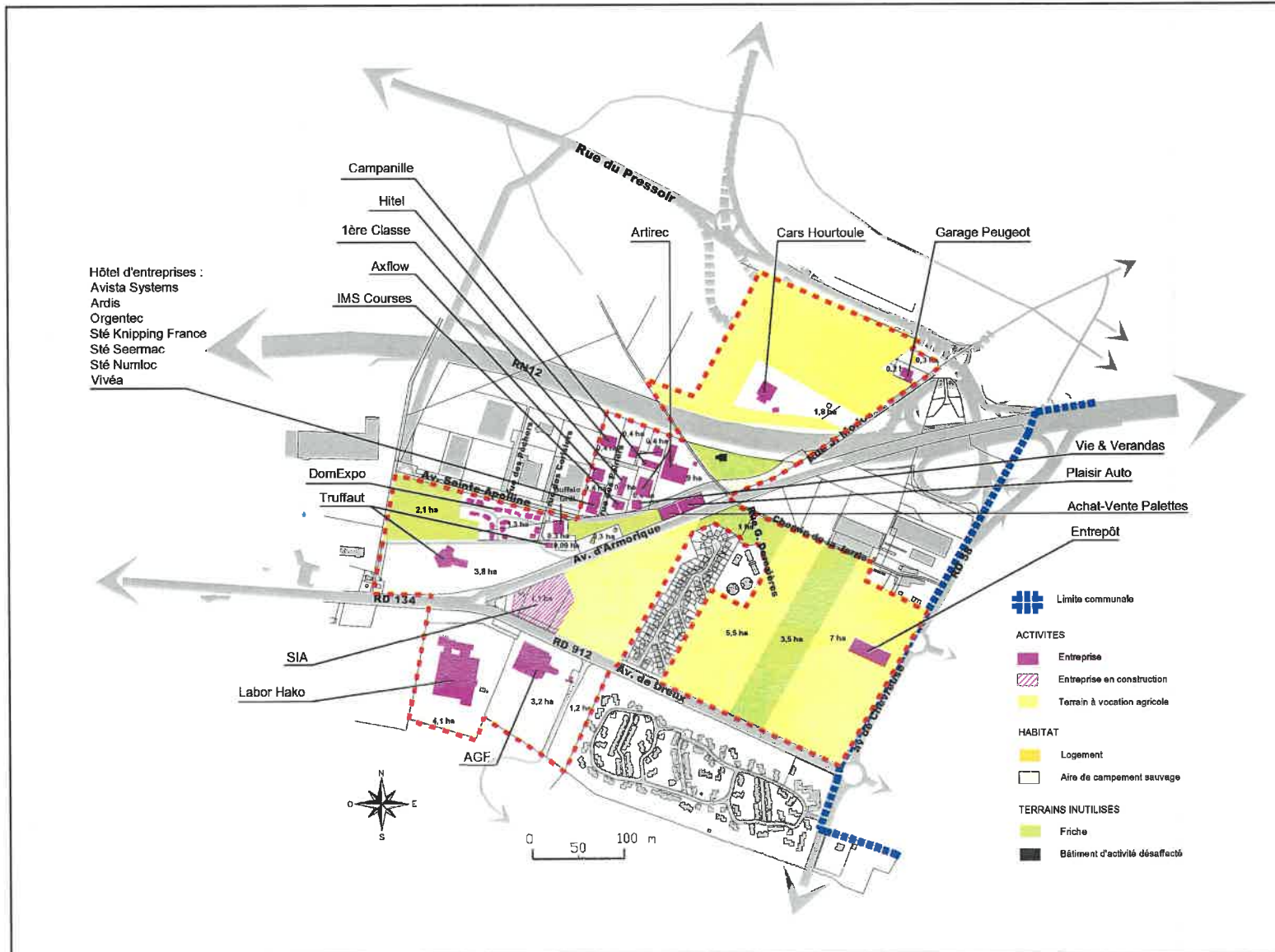
D'une superficie d'environ 64 hectares, le site d'étude présente des occupations de sol diversifiées qui confèrent à ce secteur un manque de cohérence urbaine et paysagère. Ainsi, se côtoient des activités agricoles, des bâtiments d'activités de qualité architecturale variée, des friches et des aires de campement sauvage.

Le site supporte divers types d'activités économiques (activités agricoles, commerciales, de services aux entreprises et aux particuliers) de taille variées.

LE PLAN DE ZONAGE DU POS SUR LE SITE D'ETUDE



L'OCCUPATION DU SOL DU SITE D'ETUDE





➤ L'accessibilité et la desserte du site

La commune de Plaisir est particulièrement bien desservie par un réseau viarie hiérarchisé (notamment vers les zones d'emplois de Paris et de Versailles et vers la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines).

Elle est traversée par trois axes majeurs :

- la **RN12** au Sud, d'orientation Est-Ouest qui relie la commune aux autoroutes A12, A13 et A86 et Paris en 30 minutes quand le trafic est fluide.
- La **RD11** au Nord, d'orientation Est/Ouest, qui relie la commune aux Clayes-sous-Bois et à Versailles.
- La **RD30**, d'orientation Nord/Sud, qui relie la commune à Poissy et à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le site d'étude dispose d'une localisation stratégique puisqu'il se situe à la croisée de la RN12 et de la RD30. Il bénéficie d'une bonne desserte à partir de deux points d'accès à la RN12 localisés à l'Est et à l'Ouest.

L'accès à la RN12 sera amélioré dans l'avenir puisque les aménagements de voirie prévus par le Conseil Général afin de doubler la RD30 incluent la réalisation d'une nouvelle bretelle entre le nouveau rond-point des Gâtines et la RN12. De nouvelles voies seront créées sur et en périphérie du site d'étude. En termes d'accessibilité, ces aménagements apporteront une valeur ajoutée au site.

Par ailleurs, deux voies secondaires, la RD912 et la RD134 qui correspond à l'ancien tracé de la RN12, permettent des liaisons directes à partir du site vers les communes environnantes (Elancourt et Jouars-Ponchartain).

Compte tenu de l'occupation d'une partie du site par des terrains agricoles et des friches, le réseau secondaire est aujourd'hui limité à la desserte des quelques terrains occupant des bâtiments d'activités. Les infrastructures de desserte ont été réalisées au « coup par coup », au fur et à mesure des besoins.

Ce réseau secondaire concerne notamment le secteur Ouest du site d'étude : les rues des Poiriers, le chemin de la Jarrie qui dessert l'entreprise Artirec et les voies de desserte de Truffaut, DomExpo et Buffalo-Grill.

La rue G. Derozières a été créée pour permettre l'accessibilité au foyer d'accueil des jeunes adultes autistes. Le Village Sainte-Apolline est desservi par une voie en impasse.

Une étude de trafic sur la zone d'activité de Sainte-Apolline a été réalisée en juillet 2005, par la société ISIS en partenariat avec la société ALYCE.

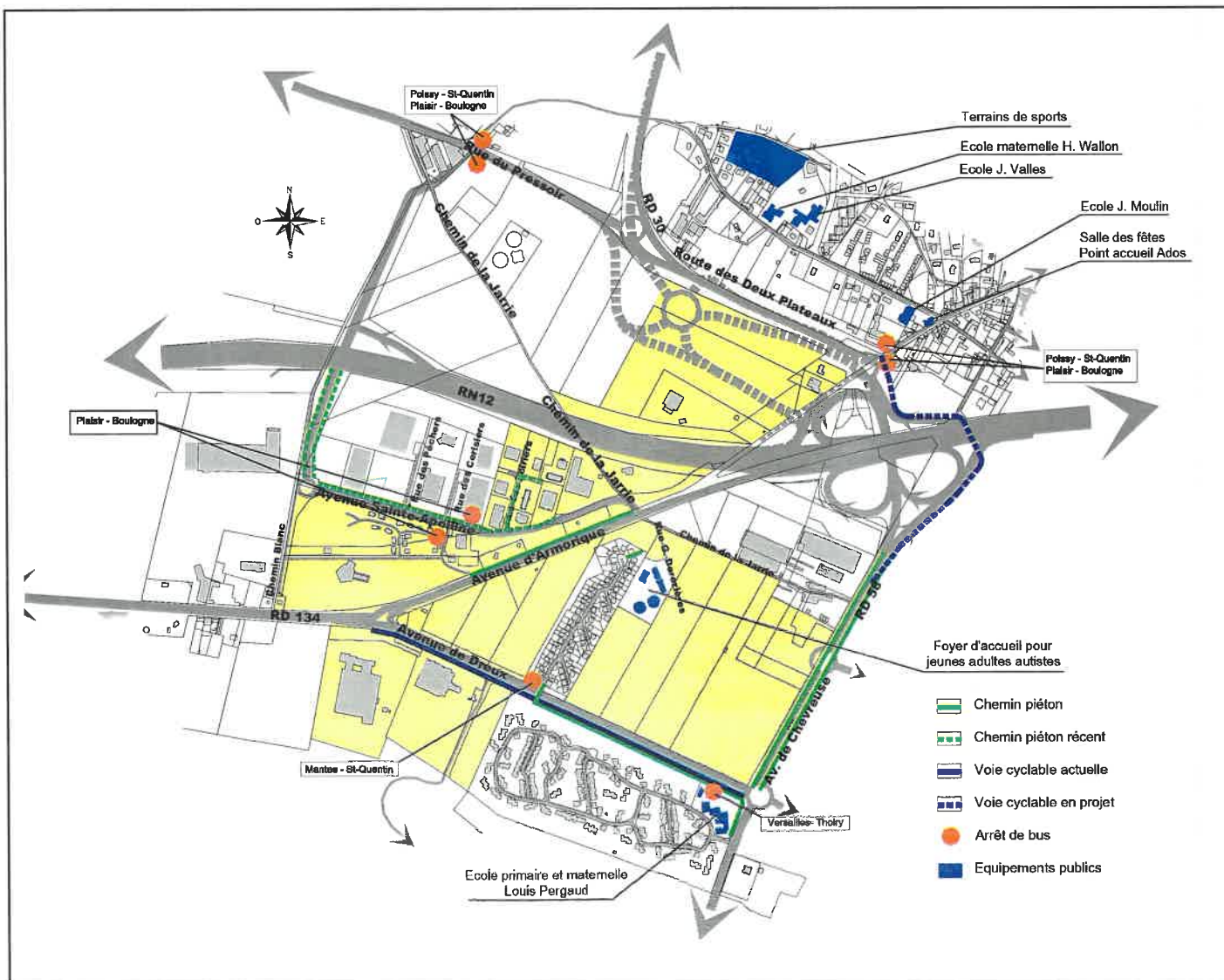
L'étude montre qu'il n'y a actuellement pas de problèmes majeurs dans le secteur d'étude et que les réserves de capacité du giratoire sont largement suffisantes pour les trafics actuels.

Toutefois, la concertation réalisée dans le cadre du projet de ZAC Sainte-Apolline 2 a révélé une modification de la circulation routière sur le site depuis la mise en service d'un nouveau tronçon sur l'A86. Selon les avis des habitants du quartier, la circulation aurait augmenté sur l'avenue de Dreux. Une nouvelle étude de circulation devra, par conséquent, être réalisée afin d'actualiser les données.

➤ La circulation cycliste

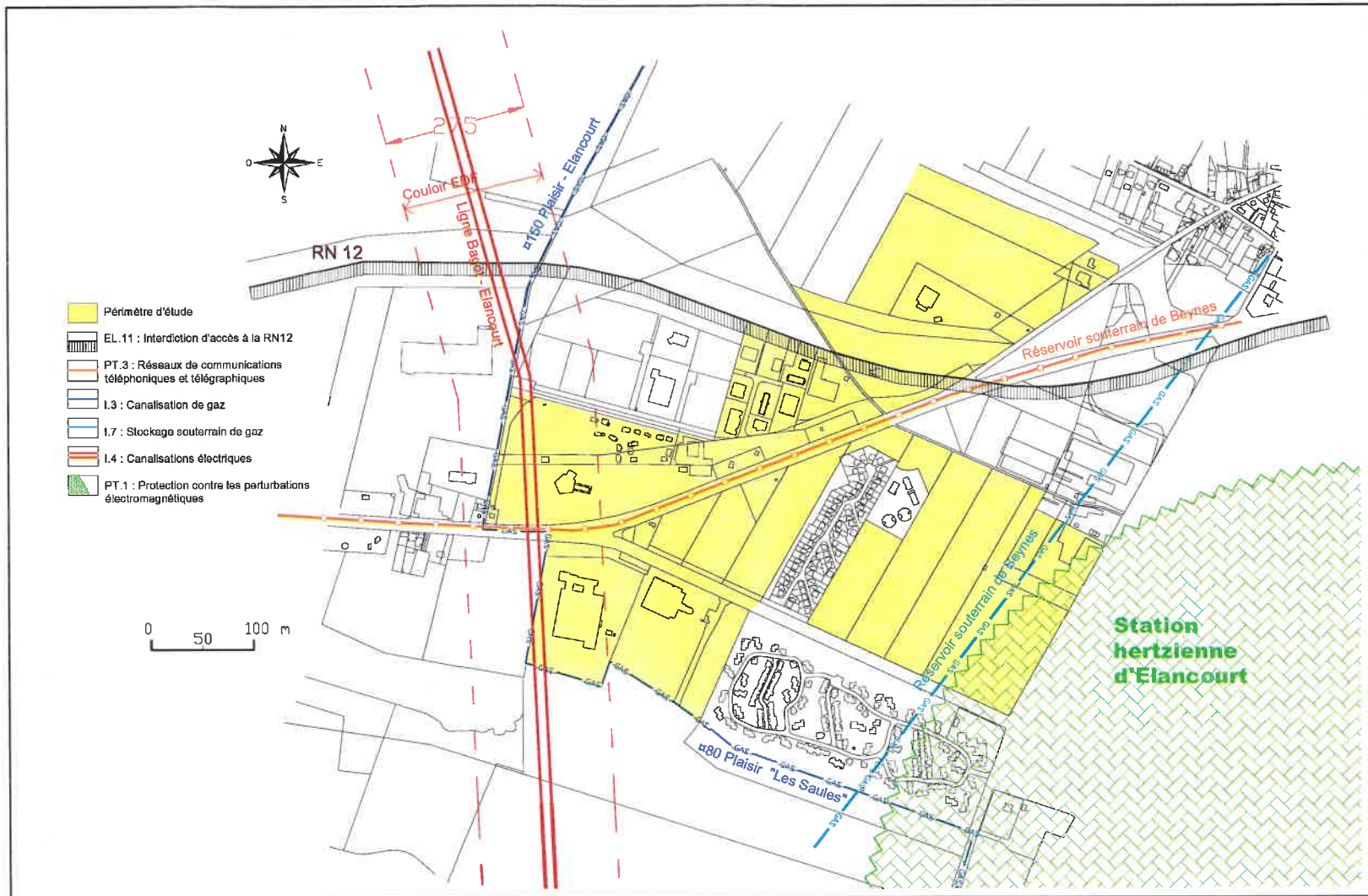
Le site d'étude recense une seule voie cyclable, celle-ci longe la RD912.

Le projet de doublement de la RD30, prévoit la création d'une passerelle destinée au passage des cycles au-dessus de la RN12. Ainsi, les liaisons douces avec le centre-ville seront favorisées.



➤ Les servitudes

Le site est grevé par différentes servitudes d'utilité publiques présentées sur la carte suivante.



Quatre infrastructures de transport situées à proximité du site d'étude sont classées en voies bruyantes :

- La RN12, classée en catégorie 2, tissu 250 mètres ;
- La RD134, classée en catégorie 3, tissu 100 mètres ;
- La RD912, classée en catégorie 3, tissu 100 mètres ;
- La RD58, classé en catégorie3, tissu 100 mètres.

Ces infrastructures déterminent des secteurs affectés par le bruit à l'intérieur desquels les constructions neuves doivent respecter certaines règles d'isolation phonique.

➤ Les transports en commun

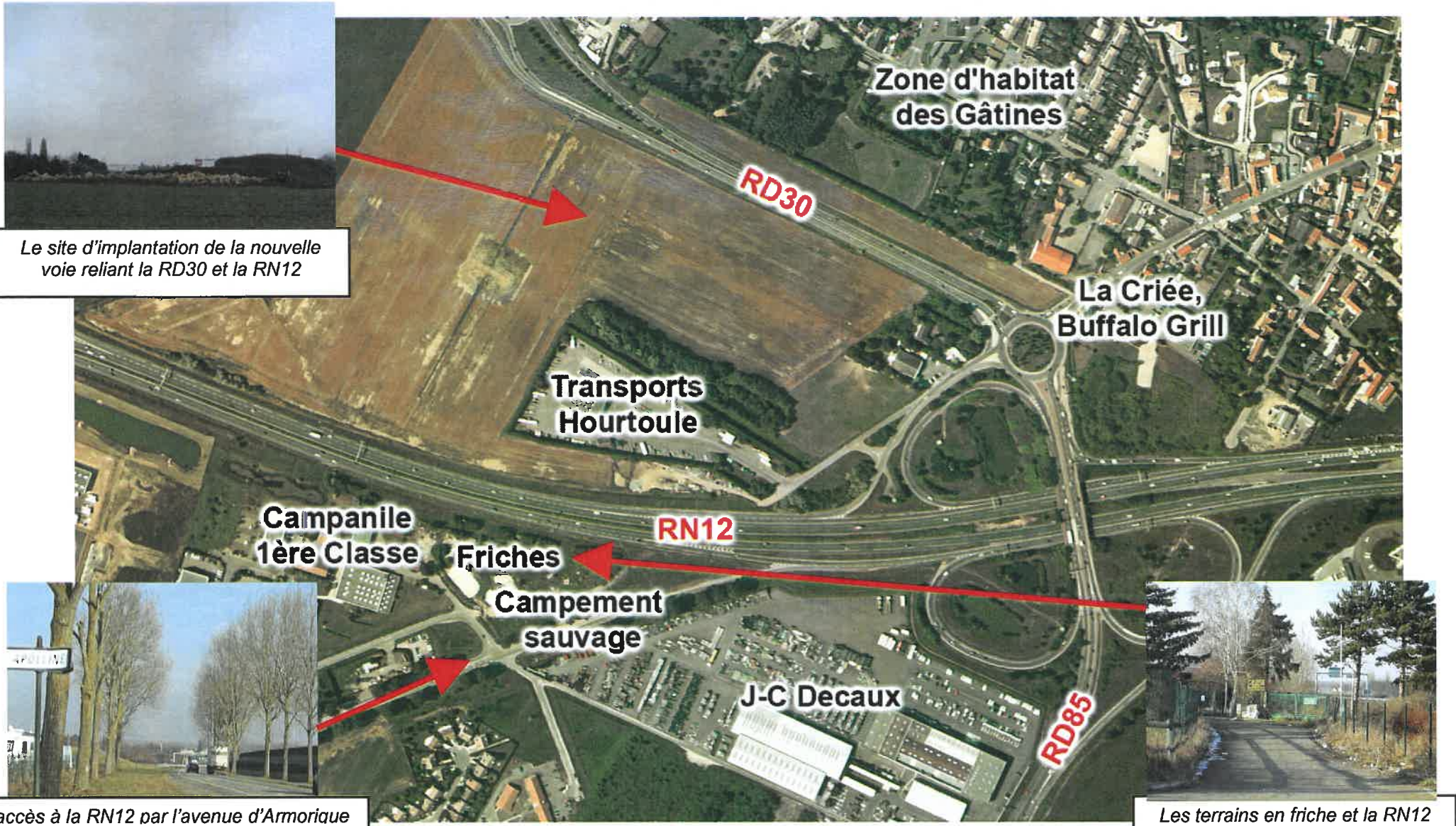
Le site d'étude est desservi par diverses lignes de bus :

- L'avenue de Dreux par la ligne 078 (Mantes-la Jolie gare routière et Saint-Quentin-en-Yvelines gare SNCF). Cette ligne inter-banlieue qui transite par la commune de Plaisir aux arrêts « Sainte-Apolline » et « Mare aux Saules » permet une liaison à la gare de Saint-Quentin en 15 minutes.
- L'avenue de Chevreuse par la ligne 015 (Boulogne-Billancourt/Pont de Sèvres). Cette ligne a pour vocation de relier les zones d'activités « des Gâtines » de Plaisir et du « Pissaloup » d'Elancourt de Trappes à la gare de Saint-Cloud.

- L'avenue Sainte-Apolline par la ligne 010 (Versailles-Thoiry). Elle relie la gare du RER C à Versailles, passe par le centre-ville de Plaisir et rejoint Thoiry.

➤ L'analyse visuelle

*Les abords de la RN12*



Le site d'implantation de la nouvelle voie reliant la RD30 et la RN12

L'accès à la RN12 par l'avenue d'Armorique

Les terrains en friche et la RN12

Le site est légèrement incliné du Nord-Est vers le Sud-Ouest.

Le point haut se localise sur la partie Nord de l'échangeur de la RN12. A ce niveau, les terrains sont occupés par les voies d'accès à la RN12.

Des restaurants sont implantés au Nord de l'échangeur. Cet espace commercial forme une transition entre les voies routières et la zone d'habitat des Gâtines s'étendant plus au Nord.

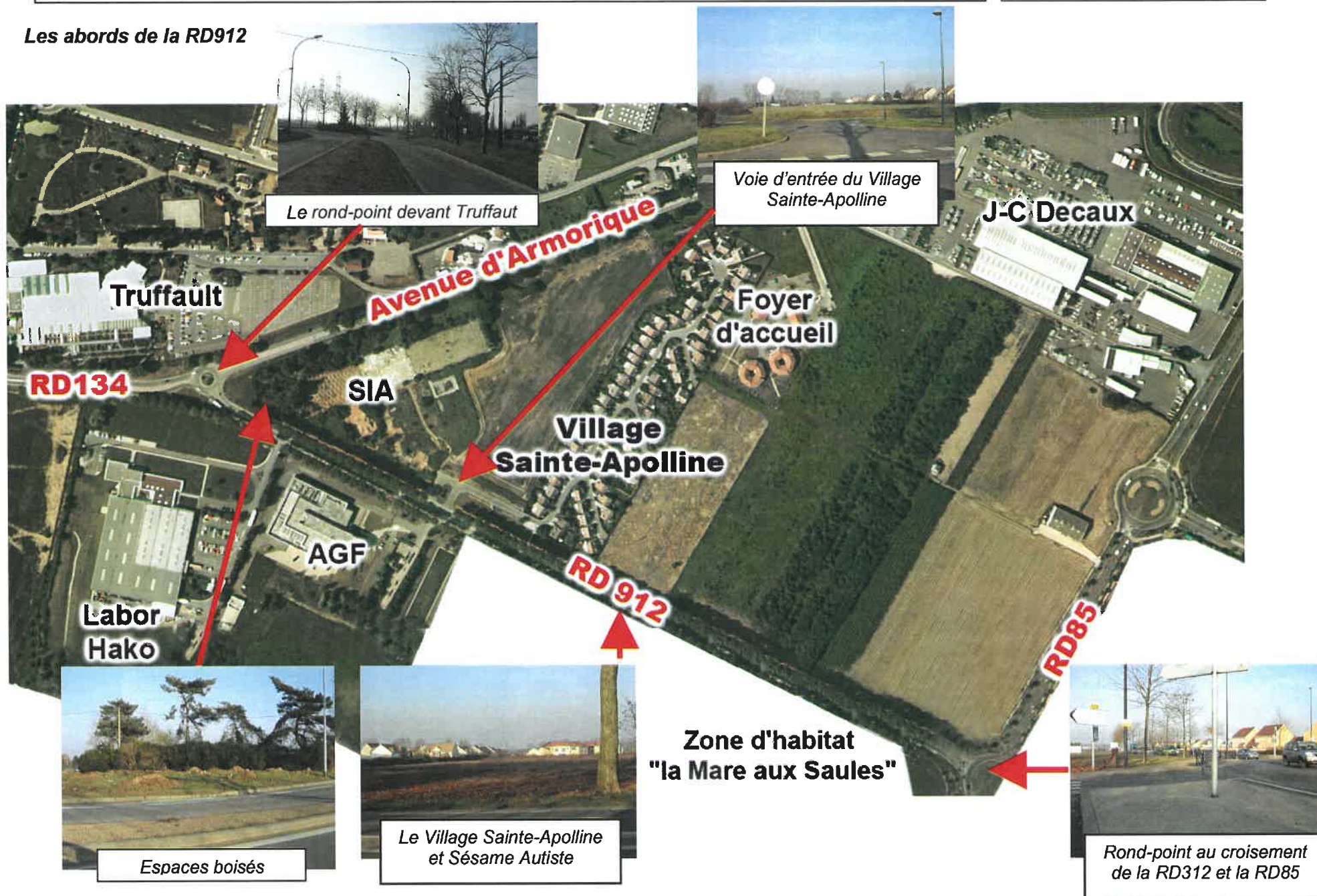
La partie située à l'Ouest de l'échangeur accueille un garage automobile, une entreprise de transports Hourtoule et un pavillon d'habitation. Les terrains situés en bordure des voies de l'échangeur sont temporairement occupés par des nomades.

Avec le doublement de la RD30, l'actuel rond-point des Gâtines va être décalé vers l'Ouest et une nouvelle voie d'accès à la RN12 est prévue. Un délaissé routier apparaîtra entre la RD30 et cette nouvelle voie. Visible depuis la RN12 et facilement accessible, ce site constitue une opportunité pour l'accueil d'activités économiques.

Le passage du côté Sud de la RN12 s'effectue par un pont reliant la RD30 et le RD58. Cette voie forme l'accès à la ville de Plaisir depuis la commune d'Elancourt. Surélevée, elle offre une bonne visibilité sur le site d'étude.

Les terrains localisés au Sud de la RN12 sont occupés par des espaces en friches, un bâtiment d'activité désaffecté et un terrain occasionnellement occupé par des campements sauvages des gens du voyage. Ce secteur également visible depuis la RN12 constitue un site stratégique pour l'implantation d'activités économiques.

Les abords de la RD912



La RD912 relie Trappes à Neauphle-le-Château. Elle rejoint au niveau d'un rond-point la RD134 à l'Ouest et croise la RD58 à l'Est. Les terrains situés au Nord de la RD912 se situent dans une zone dite « non urbanisée ».

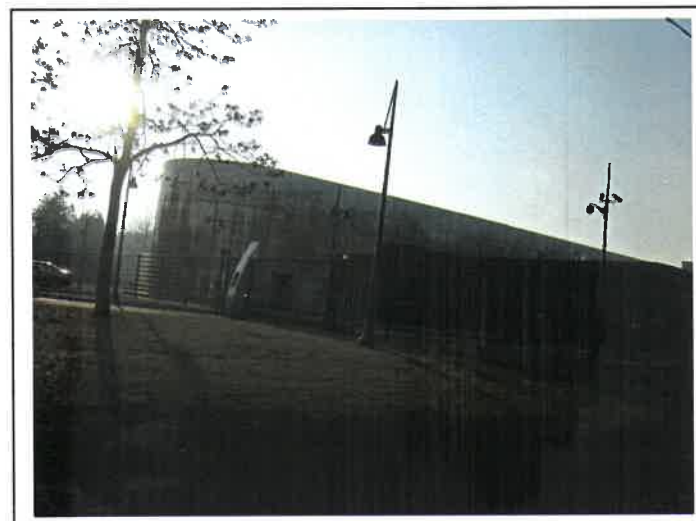
Une végétation assez dense borde les parties Ouest et Nord du terrain sur lequel les bâtiments de l'entreprise SIA sont en cours de construction.

L'avenue de Dreux (ou RD912) est longée par des alignements d'arbres de chaque côté de la voirie et par une piste cyclable et des aménagements piétons sur son côté Sud.

Au Nord de la voie, la majeure partie des terrains est occupée par des parcelles cultivées, des friches agricoles et des taillis. Le village Saint-Apolline, un lotissement de maisons individuelles, se place au cœur de ces terres. Il est entouré d'une haie végétale dense. Plus au loin, les bâtiments du foyer d'accueil pour jeunes autistes se démarquent dans le paysage.

De l'autre côté de la voirie, les terrains situés en face de l'entreprise SIA sont occupées par les entreprises Labor-Hako et AGF. Le lotissement résidentiel « La Mare aux Saules » est implanté plus à l'Est, à la limite de la commune d'Elancourt. A ce niveau, un large espace taluté et paysagé borde la route. Un cheminement piéton y a été aménagé.

Globalement, les abords de la RD912 sont assez végétalisés. L'occupation du sol mêle les bâtiments d'activités, des parcelles cultivées, des friches agricoles, des taillis et des zones d'habitat.



*Le bâtiment des AGF*





*Alignements d'arbres le long de la RD912*



*Les espaces boisés situés entre la RD912 et la zone d'habitation de la « Mare aux Saules »*

### 3.9. Conclusion des analyses du site

Les conclusions sont de trois ordres :

- Economique ;
- Paysager et phonique ;
- Fonctionnel.

Les terrains disponibles situés aux abords de la RN12 et de la RD912 constituent une réelle opportunité de développement pour la commune. Leur situation stratégique en bordure d'axes structurants et en entrée de ville forme un atout considérable. De plus, l'implantation de nouveaux bâtiments d'activités permettra d'affirmer la vocation économique du site.

Sur le plan paysager, il est nécessaire d'optimiser la situation de vitrine des terrains localisés de part et d'autre de la RN12. Les nouveaux bâtiments devront être visibles depuis la RN12 tout en s'intégrant dans leur environnement. Pour les habitants des quartiers proches, l'implantation de bâtiments d'activités dans un cadre paysager et végétalisé atténuera les points de vue sur les infrastructures routières.

Aux niveaux des abords de la RD912, les bâtiments d'activités devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Les aménagements participeront à l'amélioration du cadre de vie des habitants du quartier en développant des secteurs arborés.

Les nouveaux bâtiments implantés le long de la RN12, de la RD134 et de la RD912 créent un écran phonique qui atténue les nuisances sonores subies par les habitants du secteur.

Le long de la RN12, les accès aux nouveaux bâtiments seront possibles par l'échangeur puis par la RD58 au Sud et la RD30 au Nord.

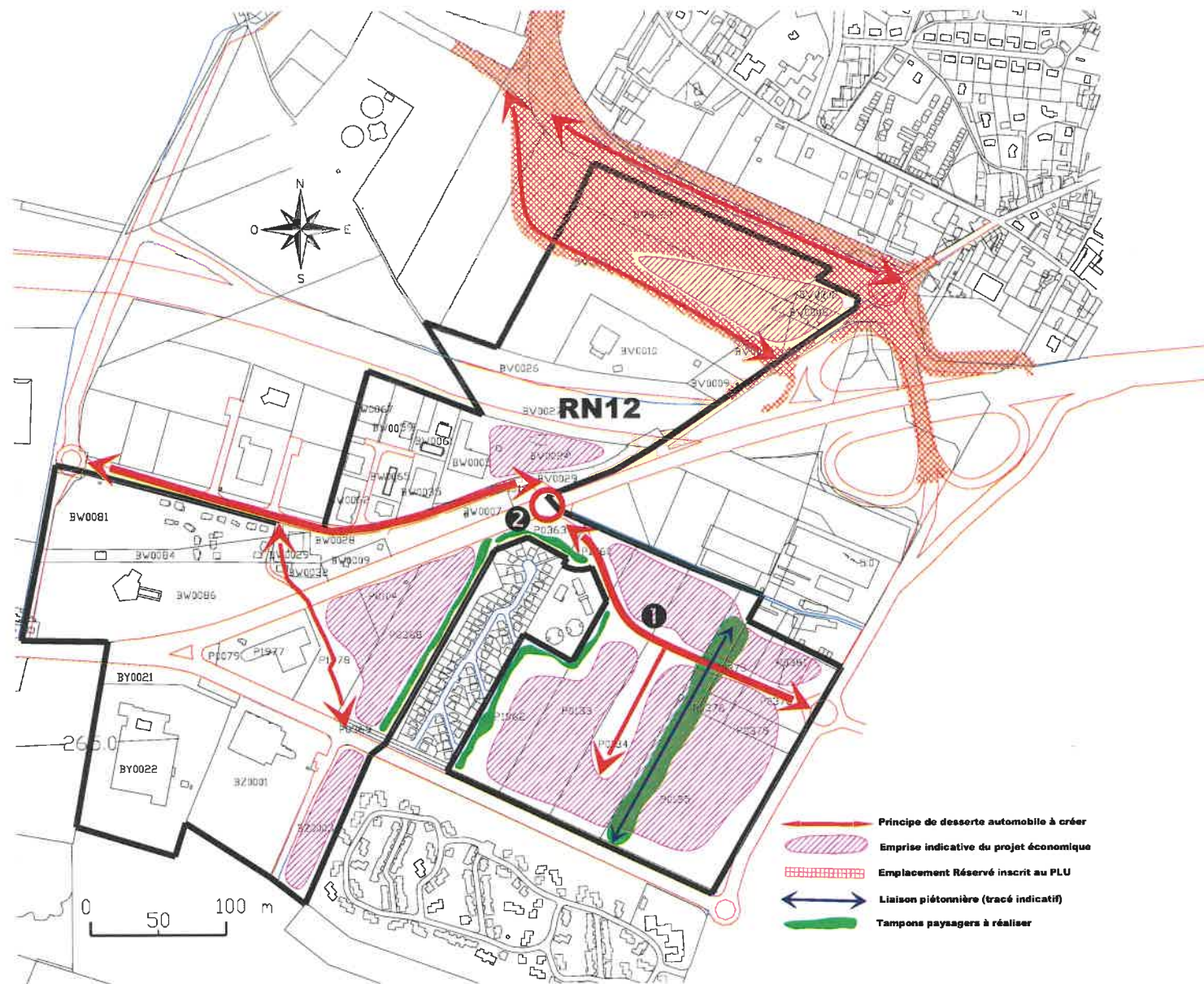
Les accès par la RD912 seront limités pour des raisons de sécurité. Seul celui existant au niveau du Village Sainte-Apolline sera maintenu. De nouvelles voies seront créées afin d'améliorer la desserte intérieure du site. Ainsi, une voie reliant l'avenue de Sainte-Apolline et la RD58 desservira les terrains situés à l'Est du village de Sainte-Apolline. De plus, un nouvel îlot sera créé entre l'avenue d'Armorique et le village Saint-Apolline.

Le plan suivant présente les grands axes de circulation sur le site.

Le projet de circulation sur le secteur d'étude de Sainte-Apolline



**4. JUSTIFICATION DU PROJET**



#### 4.1. Le programme envisagé

Le projet d'aménagement de la ZAC de Sainte-Apolline 2 vise, entre autres, à intégrer les nouveaux enjeux économiques et fonciers et à repréciser la vocation économique du site. Il s'agit d'organiser les implantations économiques actuelles et futures et d'améliorer les accès immédiats au site.

La structure du parc apporte une réponse satisfaisante aux demandes immobilières et cette offre sera modulable tant en terme de surface de terrains que de locaux. Il sera proposé pour renforcer les possibilités d'accueil d'entreprises dans un secteur propice à leur implantation :

L'environnement agricole du plateau sera pris en compte tout au long de la démarche.

Un traitement qualitatif de la zone d'activités est envisagé. Il concernera notamment la desserte interne, la gestion des eaux pluviales, l'aménagement paysager et l'architecture des bâtiments. Le site d'étude est concerné par l'objectif de « mise en scène » des paysages urbains par un traitement qualitatif des entrées de ville et notamment au niveau de la croisée de la RN12 et de la RD58.

De même, des principes de liaisons inter-quartiers du site sont intégrés au projet. Ils concernent plus particulièrement les secteurs d'habitat du village Sainte-Apolline et de la Mare aux Saules vers le centre-ville de Plaisir et le quartier des Gâtines

En terme de densité, le règlement du PLU stipule pour ce secteur économique un Coefficient d'Occupation de Sols de 0.6, des hauteurs plafonnées à 12 mètres et une emprise au sol de 0.4 pour favoriser des aménagements paysagers.

Le programme d'équipements publics s'appuie essentiellement sur la création de nouveaux espaces publics de circulation :

- Un nouveau mail économique fédérant les deux rives du parc,
- Un mail piétonnier paysager au droit du passage de la canalisation de gaz au sud-est du parc,
- Des cheminements piétonniers.

#### 4.2. La justification du projet

- ❖ Par rapport à la qualité de l'urbanisme et des paysages

L'implantation de bâtiments d'activités commerciales ou de service nécessitant une bonne visibilité est prévue sur les terrains situés en bordure de la RN12.

Il s'agit des secteurs localisés de part et d'autre de la RN12. L'un se situe sur le délaissé routier qui sera créé par l'aménagement de la RD30, et l'autre se localise au Sud de la RN12. Il est actuellement occupé par des campements sauvages.

Afin de minimiser les impacts visuels des bâtiments d'activités implantés plus au Sud, à proximité de zones d'habitat, une attention particulière sera portée sur leur intégration paysagère. Ainsi, un recul de 15 mètres sera imposé autour du village Sainte-Apolline inscrit en zone UPa. La hauteur des bâtiments sera limitée à 10 mètres au faitage sur une bande de 60 mètres autour de cette zone UPa.

De plus, les limites extérieures des terrains seront plantées. Le projet prévoit également une conservation de certains éléments de la trame paysagère initiale.

De plus, les alignements d'arbres bordant la RD912 et la RD58 seront conservés.

❖ Par rapport aux nuisances

Les principales nuisances sont liées au trafic automobile. Ainsi, l'implantation des bâtiments d'activités en bordure de la voirie a été privilégiée afin de créer un écran phonique autour des voies à grande circulation protégeant les secteurs de logements situés en arrière plan.

❖ Par rapport à la sécurité

Le doublement de la RD30 va améliorer la sécurité routière du site puisque le projet prévoit la suppression d'un rond-point et la création d'une nouvelle voie d'accès à la RN12.

Au Sud de la RN12, les liaisons routières vont être facilitées et la sécurité améliorée. Ainsi, les nouveaux aménagements projetés :

- Créent une liaison interne permettant de désengorger la circulation sur la RD912 et la RD58 ❶;
- Substituent un carrefour dangereux (croisement de l'avenue d'Armorique et de l'avenue Sainte-Apolline) par un rond point ❷;
- Coupent l'avenue d'Armorique et limitent par conséquent la vitesse sur cet axe.

Chacune des structures créées disposera de ses propres aires de stationnement.

La sécurité des piétons est renforcée par la création de voies moins rapides. De plus, le projet prévoit la réalisation de cheminements piétons reliant les bâtiments d'activités. Ils participeront au paysagement du site et à l'amélioration du cadre de vie.

La sécurité des cyclistes sera favorisée par les aménagements prévus dans le cadre du doublement de la RD30 qui prévoit la réalisation d'une passerelle enjambant la RN12.

Ainsi, compte tenu des justifications liées aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale, ainsi qu'à la qualité de l'urbanisme et des paysages, le règlement du PLU stipule, à l'article AUt 6.1. : « Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées :

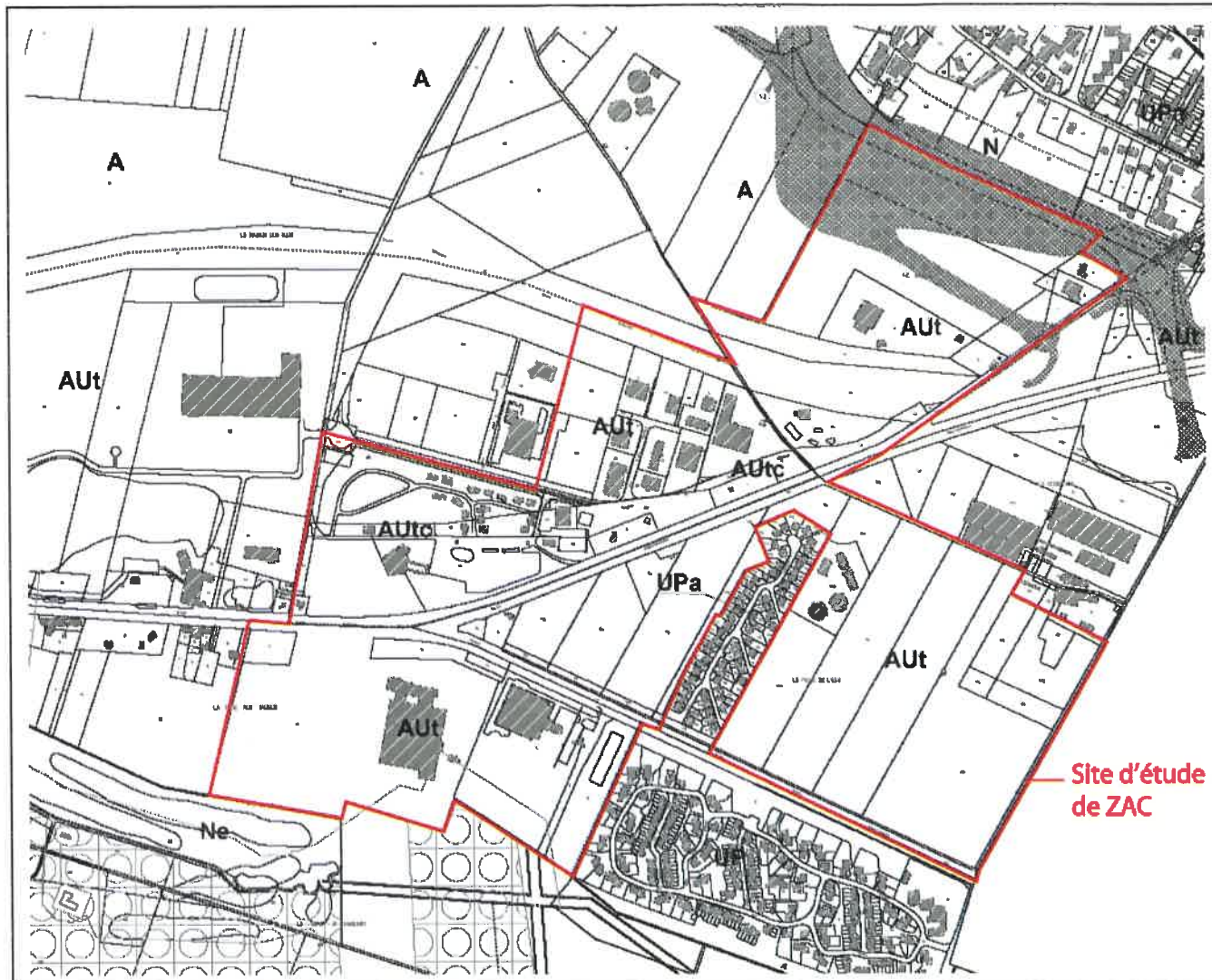
- à 30 mètres de l'axe de la RN12 et de la RD912 ;
- à 15 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ou privées.

**5. TRADUCTION REGLEMENTAIRE**



Les objectifs du projet sont traduits dans la réglementation du PLU. Ainsi, le secteur d'étude s'inscrit en majeure partie dans la zone AUt qui correspond à un secteur d'urbanisation future dont la vocation principale est l'accueil activités tertiaires et industrielles.

Un sous-secteur AUtc, situé au Centre-Est du site d'étude, autorise les implantations commerciales. L'urbanisation en secteurs AUt et AUtc n'est admise que sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.



<b>UP, UPa</b>	Habitat essentiellement pavillonnaire
<b>UTa, b, c, d</b>	Activités, avec différenciation entre Les Ebisieres, Grand Plaisir, Les Gâtines, La Briqueterie
<b>AUt, AUtc</b>	Urbanisation future pour des activités non commerciales, et "tc" pour des activités commerciales
<b>A</b>	Activités agricoles
<b>N/ Ne</b>	Espaces naturels, boisés/ Equipements dont ceux liés au golf

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU :**  
**SECTEUR AUt**

Le secteur AUt à urbaniser est réservé principalement aux activités tertiaires. L'urbanisation n'y est admise que sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements d'activités, ZAC...).

Il comprend un sous secteur AUtc dans lequel le commerce est autorisé.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION  
DU SOL**

**ARTICLE AUt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

*Constructions :*

- les constructions qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, ...) sauf si elles sont liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- la reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments non conformes à la vocation ou au règlement de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article AUt 2,
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article AUt 2,

- les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement autres que celles autorisées à l'article AUt 2,
- Excepté dans le secteur AUtc, les commerces autres que les hôtels, les restaurants, les résidences services ou hôtelières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

*Carrières :*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

*Les terrains de camping et stationnement des caravanes sauf sur l'emplacement prévu par la Commune pour l'accueil des gens du voyage.*

**ARTICLE AUt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. Sont admises avec réserves les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition que :
  - elles portent sur une superficie minimum de 2 ha (au cas où la totalité des parcelles restantes d'une zone serait inférieure à 2 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celle-ci) ;

- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes conformes à la vocation et au règlement de la zone sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés à une activité autorisée et dans la limite de 25% de la SHON dévolue à cette activité.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
  - quelles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissement et services de la zone ;
  - que la SHON n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et la surface des annexes n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
  - que la surface du bâtiment professionnel soit au minimum de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les activités polluantes ou bruyantes à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

- les activités artisanales dans le cadre de programme d'ensemble.
- les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures, dont tous les travaux relatifs à des aménagements de voiries.

## 2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE AUt 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **3.1.2. Conditions de desserte :**

##### Voies existantes :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

##### Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ; avoir une emprise au moins égale à 10 m pour les voies à double sens et 8 m pour les voies à sens unique.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

##### Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.**

Les portails et portiques doivent être implantés à 5 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°.

### ARTICLE AUt 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes. Dès lors qu'une opération jouxte deux voies, chacune desservie par le réseau public d'eau potable, les canalisations nouvelles devront faire la jonction entre ces deux réseaux. Le projet de desserte sera établi suivant le Règlement de service d'eau potable en vigueur.

Si un complément d'alimentation en eau est fait à partir d'un forage et que cette eau, après usage, est rejetée au réseau public d'eaux usées, un dispositif de comptage devra être mis en place en sortie du forage.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

#### 4.2 - Assainissement

##### a) *Eaux usées*

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

##### a-1- Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du Règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

##### a-2- Assainissement non collectif

En zone d'assainissement non collectif prévue au plan de zonage d'assainissement, les constructions et installations devront disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et au DTU 64-1. Le choix de la filière ainsi que l'implantation du dispositif d'assainissement sont soumis à l'autorisation de la collectivité compétente.

##### b) *Eaux pluviales et de drainage*

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

Les paramètres de qualité des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel ne doivent pas excéder les valeurs seuil de paramètres physico-chimiques fixées par le système d'évaluation de la qualité de l'eau des cours d'eau (S.E.Q. Eau). C'est pourquoi, en fonction de l'activité prévue, un prétraitement des eaux de ruissellement pourra être imposé.

#### ARTICLE AUt 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées :

- à 30 m de l'axe de la RN12
- à 30 m de l'axe de la RD912
- à 15 m de l'axe des autres voies et emprises publiques ou privées.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation d'une construction existante

implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au service public.

#### ARTICLE AUt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale ou doivent respecter une distance minimale de 6 m.

7.2. Une marge de recul de 15 m doit être respectée par rapport aux zones d'habitat. À l'ouest du village de Sainte Apolline, cette marge est calculée à partir du retrait figurant sur le document graphique.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au service public.

ARTICLE AUt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES  
UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME  
PROPRIETE

Les constructions doivent être distantes d'une longueur d'au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 m.

ARTICLE AUt 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2. Cette disposition ne s'applique aux ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE AUt 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale : la hauteur de toute construction, mesurée du faîtage au terrain naturel, ne doit pas excéder 12 m.

10.3. La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage sur une profondeur de 60 m par rapport à la limite de la zone UPa.

10.2. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci ;
- pour les ouvrages techniques (de télécommunications, etc.),
- pour les constructions, ouvrages, ou installations nécessaires au service public.

ARTICLE AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR

**Aspect général**

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains.

Une attention particulière sera portée à la bonne intégration de la construction parmi les constructions voisines. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent par ailleurs faire l'objet d'un traitement soigné qui garantisse une implantation respectueuse de l'environnement.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, doivent présenter une unité d'aspect.

### Clôtures

#### Matériaux

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant.

#### Ouvertures et façades

Les constructions ne doivent pas comporter de façades aveugles donnant sur les secteurs d'habitat.

Les façades arrière des bâtiments devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

Le traitement des façades donnant sur les secteurs d'habitat doit être de la même qualité que le traitement des façades sur rue.

#### Toitures et couvertures

Les toitures constituent la 5ème façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et font partie intégrante du projet architectural.

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis, leur pente peut varier de 0° à 45°.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée galvanisée laissée brute, des matériaux brillants et du fibrociment.

Les toitures des constructions annexes devront présenter une homogénéité de formes, de matériaux, de couleurs et de volume avec les constructions principales.

Lorsqu'ils existent, les clôtures et portails doivent être de forme simples et leur hauteur visible ne doit pas dépasser 3 m.

Les portails et portiques seront implantés en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

#### ARTICLE AUT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Il est exigé :

- **pour les logements de fonction** : deux places par logement de fonction ;
- **pour les établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies ;
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services** : une place par tranche entière de 30 m<sup>2</sup> de SHON créée ou aménagée ;
- **pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat** : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON créée ou aménagée ;
- **pour les constructions à usage industriel** : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON créée ou aménagée ;
- **pour les hôtels et restaurants** : 1 place de stationnement par chambre ou par tranche entière de 10 m<sup>2</sup> de salle de



restaurant. Pour les hôtels-restaurants, la disposition la plus contraignante des deux s'applique ;

- **pour les auto-écoles et les entreprises de louage de voiture** : 2 aires de stationnement pour 3 emplois prévus ainsi qu'une aire par véhicule appartenant au parc de l'activité concernée.

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

#### ARTICLE AUt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière. Elles devront être traitées en espaces verts plantés et ce, à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

13.2. Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences variées.

**13.3. Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent comporter au moins l'équivalent d'un arbre de moyenne tige pour 6 emplacements de voiture. Les arbres seront soit plantés toutes les 6 places, soit regroupés de façon à former des bosquets.**

13.4. Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être plantées de haies dont la hauteur n'excède pas 3 m.

#### ARTICLE AUt 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS est fixé à 0,6.

14.2. Le COS n'est pas applicable pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.