



BDC2_ICPE_2910A

PIECE JOINTE N°4 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC PLANS D'OCCUPATION DES SOLS ET PLU



Le site d'étude fait partie de la zone UP.

La zone UP correspond au secteur de projet d'installation d'activités économiques dans le domaine du numérique et du secteur « recherche et développement » sous la forme d'un campus économique de haute valeur technologique dans la frange Sud-est du Parc en lien avec le CEA et le pôle Ter@tec.

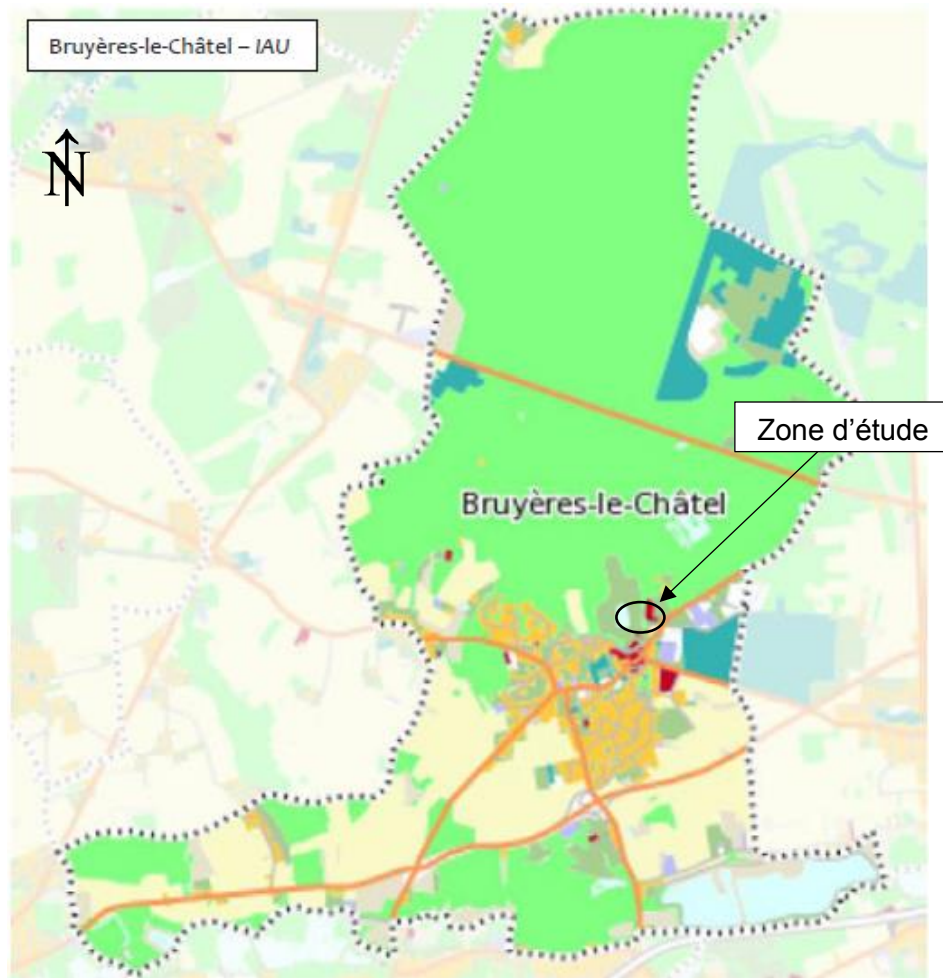
PLU de Bruyères le Chatel		
N°	Intitulé	Situation sur le site
Article UP1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS		
1.1	<p>Sont interdites toutes constructions à destination d'habitations ainsi que :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ dépôts de ferrailles ;▶ affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières non nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;▶ aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravane de plus de 3 mois par an	<p>Le projet ne prévoit pas la construction d'habitation, de dépôts de ferrailles, affouillements, exhaussements des sols non nécessaires.</p>
1.2	<p>Sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ les constructions à usage de logement de fonction (gardiennage) lié aux activités prévues dans le cadre de l'OAP du Parc du château, dans la limite de 70 m² de surface de plancher. <p>Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sont autorisées dans toute la zone à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc. et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les</p>	<p>L'article 1.2 du PLU de la commune de Bruyères-le Chatel est actuellement en cours de modification afin d'assurer la compatibilité du projet avec le PLU.</p>

PLU de Bruyères le Chatel		
N°	Intitulé	Situation sur le site
	<p>rendre compatibles avec les milieux environnants.</p> <p>L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.</p>	
Article UP2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES		
2.1	<p>Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ou à créer ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 5 mètres.</p> <p>Toutefois, la marge minimum de retrait est fixée à 12 mètres vis-à-vis de la RD 116.</p> <p>Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le projet sera implanté à une distance de 12 m par rapport à la RD 116 de la circulation publique.</p> 
2.2	<p>Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Soit sur les limites séparatives, ▶ Soit en retrait des limites séparatives en cas de vues directes. <p>En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes, ▶ 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes. <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le projet sera conforme.</p> 
2.4	<p>L'emprise au sol maximale des constructions (y compris annexes) est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le projet sera conforme. L'emprise au sol des constructions est de moins de 50%.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle = 40 000 m² - Surface de la parcelle en zone UP = 31 390 m² - Surface de la parcelle en zone N = 8 610 m² <p>Emprise au sol autorisée = 50% de 31 390 m² = 15 695 m²</p>

PLU de Bruyères le Chatel

N°	Intitulé	Situation sur le site
		<p>EMPRISE AU SOL DU PROJET = 12 180 m²</p> 
2.5	La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 12 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc. nécessaires à l'activité).	<p>Le projet sera conforme. Le bâtiment de locaux techniques liés à l'exploitation, le bâtiment technique, le local technique transformateur et la passerelle feront moins de 12m de hauteur.</p>
2.6	<p>Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.</p> <p>Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).</p> <p>Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.</p>	<p>Le projet est conforme. 30% de l'unité foncière est traité en espace vert de pleine terre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle = 40 000 m² - Surface de la parcelle en zone UP = 31 390 m² - Surface de la parcelle en zone N = 8 610 m² <p>Emprise de pleine terre imposée = 30% de 31 390 m² = 9 417 m²</p> <p>EMPRISE DE PLEINE TERRE PROJET = 9 450 m²</p> 

Cartographie de l'occupation des sols de Bruyères le Châtel (source : PLU)



Un territoire très peu urbanisé avec :

- ▶ 10,9% d'espaces construits ;
- ▶ 6,1% d'espaces ouverts artificialisés ;
- ▶ 83% d'espaces naturels, forestiers ou agricoles.