

PIECE JOINTE N°4 :
Conformité du projet en matière d'urbanisme

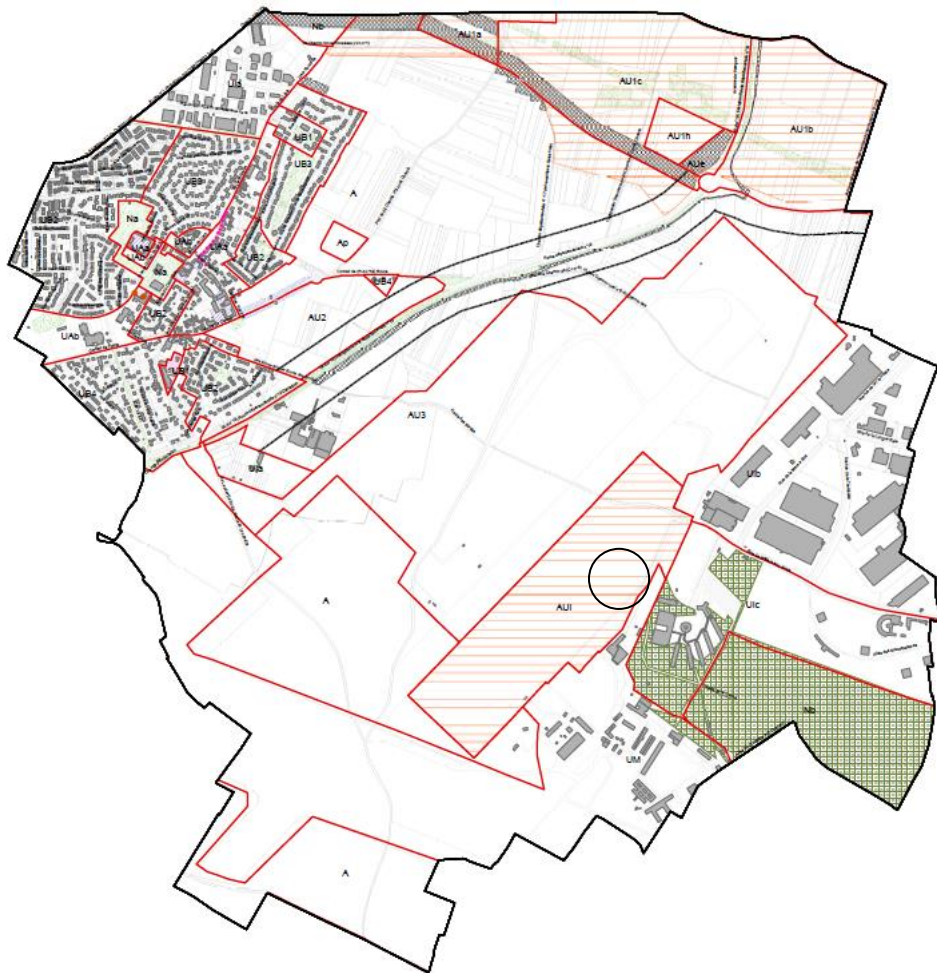
Table des matières

I.	ZONAGE DU PLU	3
II.	COMPATIBILITE DE L'ETABLISSEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU – ZONE AUI	5

I. ZONAGE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune du Plessis Pâté a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2012. Ce dernier a été par la suite révisé.

Le site d'étude est implanté en zone AUI selon le plan de zonage du PLU de la commune.

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Plan n°1 Plans de zonage

PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012

PLU mis en compatibilité - novembre 2018

1:5 000

Id	Objet	Quantité	date d'achat	date de vente
1	Boite machine	0 000 000	16/04/10	00/00/00
2	12 000 000	41 140 000	00/00/00	00/00/00
3	Machine à vapeur	22 079 000	00/00/00	00/00/00
4	Machine à vapeur	00 000 000	16/04/10	00/00/00
5	Machine à vapeur	2 000 000	16/04/10	00/00/00

Tăbăcuș, alții angajați în domeniul activității de servicii de transport și comunicații, în conformanță cu art. 151-154 din Constituția Republicii Moldova

N°	Objet	Superficie	Admission	Repartition
1	Repartition d'une zone agricole	2 270 m ²	Plan de Cadastre	CAD

Téléviser, être employé(e) d'un restaurant pour servir du vin est l'égalité 151-41 du Code de l'urbanisme.

N°	Objet	Durée	Admission	% de l'ensemble des titres
1	Realisation d'un programme de logement	2 200 m²	Projet de loi de loi	10%

Légende












-  Little box zone
 aux comités de quartier / 150-180 m² CU
 Espace local classe A, 133-147 m² CU
 Emplacement réservé A, 133-147 m² CU
 Emplacement réservé (adulte) A, 133-147 m² CU
 Emplacement réservé (jeune adulte) A, 133-147 m² CU
 Espace jeunesse temporaire A, 133-150 m² CU
 Secteur/lieux d'attente de l'axe DAP, 133-150 m² CU
 Espace local temporaire A, 133-180 m² CU
 Point d'arrêt temporaire A, 133-150 m² CU
 Voie à grande circulation / limite de la zone com-encadrée

Figure 1 . Extrait du plan de zonage du PLU de Le plessis Paté

II. COMPATIBILITE DE L'ETABLISSEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU – ZONE AUI

Cette zone recouvre le secteur d'extension de la zone d'activités de La Tremblaie. Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles, logistiques et de services.

Articles - Dispositions particulières	Conformité au PLU
<p><u>ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sont interdits :</p> <p>Les forages Les carrières Les stockages d'ordures ménagères, de résidus urbains, de ferrailles ou de dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées</p>	<p>Conforme</p>
<p><u>ARTICLE AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</u></p> <p>Les constructions mentionnées ci-dessous sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'activités économiques : industrielles, artisanales, bureaux - Les constructions destinées aux activités hôtelières et de restauration - Les constructions destinées aux activités commerciales à condition que la surface affectée au commerce (surface de vente) n'excède pas 500 m² par établissement autonome. - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations - Les installations et constructions liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif 	<p>Conforme</p>

<p><u>ARTICLE AUI 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</u></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères avec en impasse une possibilité de retournement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'organisation des constructions doit permettre l'accueil et la manœuvre de tout véhicule sans débordement sur la voie publique.</p> <p>La réalisation et l'aménagement des voiries et des accès doit prendre en compte les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.</p>	<p>Conforme</p>
<p><u>ARTICLE AUI 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</u></p> <p><u>Alimentation en eau potable</u></p> <p>Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	<p>Conforme</p>
<p><u>Assainissement</u></p> <p>Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, le mode d'assainissement est de mode séparatif.</p> <p><i>Eaux usées :</i></p> <p>Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération. Il peut être soumis à un pré-traitement.</p>	<p>Conforme</p>

<p><i>Eaux pluviales :</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles L.640 et L.641 du code civil).</p> <p>L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.</p> <p>Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).</p> <p>Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.</p> <p>L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.</p>	<p>Conforme</p> <p>Cf. paragraphe « risque retrait-gonflement des argiles »</p>
<p><i>Eaux souterraines :</i></p> <p>Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.</p>	<p>Non concerné</p>
<p><u>Risque retrait-gonflement des argiles</u></p> <p>Dans les zones d'aléa des argiles, Cf. carte des aléas en annexe 7a du dossier PLU, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. Par ailleurs, les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en Ile de France présente en annexe 7a.</p>	<p>Conforme</p>
<p><u>Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage</u></p> <p>Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par Cœur d'Essonne Agglomération annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)</p>	<p>Conforme</p>

<p><u>Ordures ménagères</u></p> <p>Toute construction nouvelle à destination d'activité économique doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération. Chaque entreprise doit souscrire un contrat pour la gestion de ses déchets autres que ménagers ou assimilables.</p>	<p>Conforme</p>
<p><u>ARTICLE AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u></p> <p>Non réglementé</p>	
<p><u>ARTICLE AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Constructions implantées en-vis-à-vis de la piste événementielle</u> Les constructions implantées le long des pistes bénéficieront d'une visibilité exceptionnelle depuis celles-ci. Afin de valoriser cette visibilité, la distance de retrait est de 3 m minimum par rapport à la bande écologique. Le retrait imposé peut être plus important en fonction de la nature des constructions et de leur destination ou sous-destination reposant sur des réglementations spécifiques imposées aux entreprises. • <u>Constructions implantées le long d'une voie structurante</u> Pour les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 10 mètres, la distance de retrait est de 5 mètres minimum par rapport à la voie. Pour les constructions dont la hauteur maximale excède 10 mètres, la distance de retrait est de 15 mètres minimum par rapport à la voie. • <u>Constructions implantées le long d'une voie secondaire</u> La distance de retrait est de 5 mètres minimum par rapport à la voie. 	<p>Conforme</p>

<p><u>ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance est de 3 mètres minimum.</p>	<p>Conforme</p>
<p><u>ARTICLE AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.</p>	<p>Conforme</p>
<p><u>ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :</p> <p>L'emprise au sol des constructions est fixée à 60 % de la parcelle. Une bonification d'emprise au sol à hauteur de 20 % maximum peut être autorisée en cas d'exemplarité énergétique de la construction conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Conforme</p>
<p><u>ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur des constructions est fixée à 20 mètres.</p> <p>Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les antennes.</p>	<p>Conforme</p>

<p><u>ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR</u></p> <p>Les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'aspect extérieur des constructions et le traitement des clôtures doit être en cohérence avec les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.</p>	<p>Conforme</p>
<p><u>ARTICLE AUI 12 - STATIONNEMENT</u></p> <p>Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.</p> <p>Cette obligation s'impose à l'occasion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des constructions nouvelles, - des extensions de constructions existantes, - des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. <p>Par ailleurs doivent être créées sur les parcelles des espaces de taille suffisante pour l'accueil des poids lourds en stationnement ou en attente.</p>	<p>Conforme</p>

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Dispositions générales

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :

1 place pour 55 m² de surface de plancher

Stationnement des 2 roues : 1,5 m² pour 100 m² de *surface de plancher*

Une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

A partir de 2 500 m² et plus de surface de plancher, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Construction à usage commercial :

Une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.

A partir de 500 m² et plus de surface de plancher ; Doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention

Une surface de 30 % pour une surface commerciale inférieure à 1000 m².

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales égales ou supérieures à 1 000m².

Stationnement des 2 roues : pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher une place pour dix employés.

Conforme

<p>Construction à usage d'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres</p> <p>Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des deux roues, vélomoteurs et motos.</p> <p>A partir de 150 chambres, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention</p> <p>Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :</p> <p>Une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.</p> <p>A partir de 1 m² et plus de surface de plancher, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention</p> <p>Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.</p> <p>Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.</p> <p>La surface affectée au stationnement doit être égale à 10% de la surface de plancher.</p> <p>Stationnement des 2 roues : une place pour dix employés.</p>	<p>Non concerné</p>
<p><u>ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u></p> <p>Les espaces libres doivent être aménagés de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.</p>	<p>Conforme</p>

Afin de renforcer au maximum les possibilités de développement de la biodiversité et le développement des écosystèmes, un minimum de 25 % d'espaces verts est imposé sur chaque parcelle dont 15 % minimum d'espace de pleine terre.

Un coefficient d'intérêt écologique de ces différents dispositifs est établi en fonction de leur valeur écologique, et exprimé dans le tableau qui suit.

	Coefficient d'intérêt écologique
Espaces végétalisés en pleine terre	1
Zones humides	1
Aires minérales perméables	0,3
Murs de clôture et de soutènement verts	0,5
Façades vertes	0,5
Cultures surélevées	0,5
Toitures vertes	0,7

Ce coefficient sera variable en fonction de la nature du projet. Chaque projet offre des possibilités différentes pour favoriser le développement de la biodiversité. Il sera privilégié les dispositifs agrandissant les surfaces de végétation au sol, tels que jardins en pleine terre et zones humides. Ensuite d'autres dispositifs comme les aires minérales perméables, toitures et façades vertes pourront être pris en compte.

Sont par ailleurs interdites les essences qui favorisent la reproduction des chenilles processionnaires : pins, cèdres, chênes.

Conforme

ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

→ Le projet est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme.