

LOUIS VUITTON MALLETTIER
PROJET ZEPHYR
CHAUSSÉE D'OSNY



DEMANDE D'ENREGISTREMENT
Installation classée pour la protection de l'Environnement

Pièce jointe 4 – Compatibilité aux documents d'urbanisme

Juillet 2023
Version 1



PÔLE SÉCURITÉ ENVIRONNEMENT

Siège social - Agence Sud
ZAC Pôle Actif
14, allée du Piot
30660 Gallargues le Montueux
Tél. : 04 66 35 72 64

Agence Île-de-France
9, allée des Impressionnistes
Le Monet - BP 57269 Villepinte
95957 Roissy CDG Cedex
Tél. : 01 48 17 78 11

AMF Qualité Sécurité Environnement
SARL au capital de 8.000 €
SIREN 448 464 917 - APE 7112 B
TVA Intracommunautaire FR10448464917
www.andine-groupe.com

REGLES D'URBANISME : PLU, OAP et Servitudes

La zone d'étude est principalement implantée sur la commune d'Osny, mais une petite partie de son périmètre (la pointe Ouest) est située sur la commune de Puiseux Pontoise.

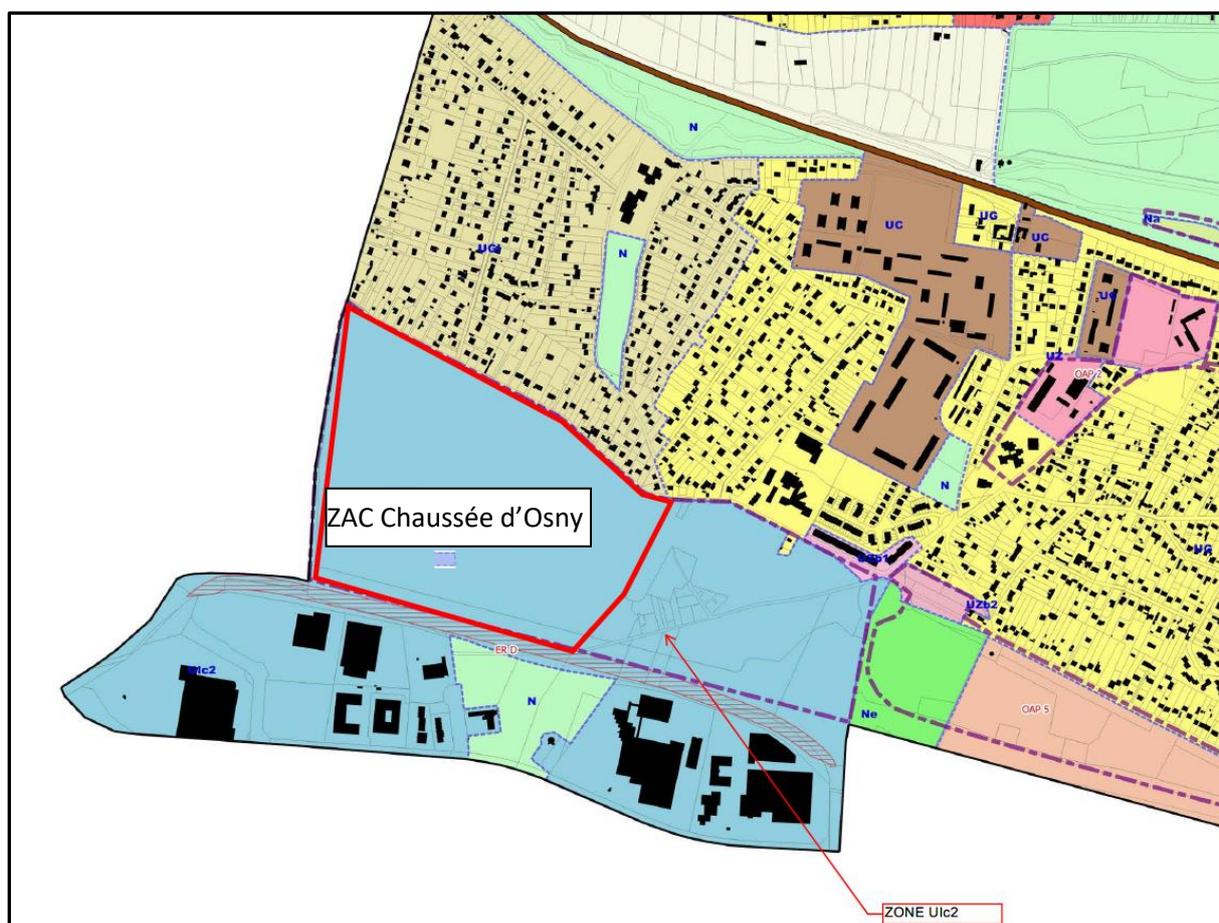
Les communes de Puiseux-Pontoise et Osny possèdent chacune leur PLU.

D'après les plans de zonage, le secteur d'étude est situé en **zone urbaine UIC2 du PLU d'Osny et en zone 1AUe du PLU de Puiseux-Pontoise**

Le secteur de la Chaussée d'Osny se trouve concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : **OAP n°4** sur une surface de 36,37 hectares.

Commune d'Osny

. Zonage



. Règlement

D'après le règlement écrit, les zones UI regroupent les zones destinées à accueillir ou maintenir une diversité d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

En **zone UIC2.**, les sous destinations autorisées sont le commerce et l'activité de service, l'équipement d'intérêt collectif, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Les l'exploitation forestière et l'exploitation agricole. Les sous destinations interdites sont l'exploitation forestière et l'exploitation agricole.

Le tableau ci-après présente l'adéquation du projet ZEPHYR avec le PLU d'Osny et Puiseux-Pontoise et plus particulièrement avec le règlement de la **Zone Uic2.**

Règlement du PLU <u>OSNY</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures des activités Sous-section 1.1 : Destination et sous-destinations	
<p>Occupations et utilisations du sol suivantes interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les stockages d'ordures ménagère, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits - L'ouverture et exploitation des carrières - Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des camping-cars, installations d'habitations légères ou de loisirs. <p>L'implantation ou l'extension d'ICPE est autorisée à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructure et d'assainissement ;</p>	<p>Le projet est une installation classée pour la protection de l'environnement soumise au régime de l'enregistrement et destinée au stockage et à la distribution de matières combustibles en entrepôt couvert.</p> <p>Ce type d'occupation du sol n'est pas interdite.</p> <p>L'installation classée pour la protection de l'environnement respectera la réglementation en vigueur, comme en attestent les différentes pièces présentées dans ce dossier.</p> <p>Aucune demande d'aménagement aux prescriptions des arrêtés ministériels n'est sollicitée dans le cadre de la demande d'enregistrement.</p>
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Sous-section 2.1 Volumétrie et implantation des constructions	
Article 2.1.1 – Implantation des constructions	
<p>A - Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Des servitudes de reculement de 10 m sont à compter, de part et d'autre des voies.</p> <p>Le recul sur les autres voies sera au minimum de 5mètres, à compter de la limite de la plate-forme.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite des chemins piétons, cyclistes ou des espaces publics.</p> <p>B - Par rapport aux limites séparatives</p> <p>Le recul par rapport aux limites séparatives est supérieur ou égal à la demi-hauteur des constructions et au minimum égal à 6 m mesurés du terrain naturel à l'acrotère.</p> <p>C - Par rapport aux autres constructions sur un même terrain</p> <p>Entre deux constructions non jointes, il est ménagé un espace suffisant pour permettre le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie</p>	<p>Le projet vérifie l'ensemble des prescriptions du présent article.</p>
Article 2.1.2 – Emprise au sol des constructions	
<p>L'emprise au sol des constructions n'excède pas 60% de la superficie totale du terrain car les places de parking sont extérieures.</p>	<p>Le projet aménagé s'étale sur une surface d'environ 9,8ha La surface bâtie représente 28% de la surface globale. 51% des surfaces sont perméables.</p>
Sous-section 2.2 Qualité urbaine, architecturale, paysagère des construction	
Article 2.2.1 Aspect extérieur des constructions	
<p>La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.</p> <p>L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.</p>	<p>Le projet est conçu comme un aménagement global, et souhaite contribuer au renouvellement de la typologie des ateliers logistiques. Les bâtiments et les aménagements extérieurs, compris parkings, forment une cohérence d'ensemble. Chaque élément du projet définit une séquence, à la manière d'un « domaine », et emprunte au système de composition classique, présent par ailleurs dans la conception de la Ville nouvelle de Cergy Pontoise</p>

Règlement du PLU <u>OSNY</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le tissu urbain actuel.	
Article 2.2.2 – Eléments du patrimoine bâti naturel et paysager à protéger	
L'ensemble des éléments architecturaux, des ordonnancements, de l'harmonie des volumes ou du gabarit ainsi que des matériaux des éléments ou ensembles bâtis ou paysagers à protéger identifiés au règlement graphique (plan de zonage) devront dans la mesure du possible être conservés et protégés en état. En aucun cas l'aspect des constructions ne pourra être modifié et la qualité architecturale doit être préservée.	Le projet porte l'ambition d'une « architecture topographique » en étroite connivence avec le lieu. Malgré sa taille (175 X 143m), sa volumétrie est de proportion plate, au regard des typologies logistiques standards ou voisines. A cette échelle, la notion de façade s'efface au profit de la toiture, de sorte que la perception de l'édifice s'appuie plutôt sur 2 lignes structurantes : le sol et le toit.
Sous-section 2.3 Qualité environnementale des constructions et la performance énergétique des bâtiments	
Article 2.3.1 – Dispositions générales en matière de qualité environnementale	
<p>L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.</p> <p>Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.</p> <p>Pour l'application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ; - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ; - Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ; - Les pompes à chaleur ; - Les brise-soleils. 	Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale forte. Le sujet de la sobriété énergétique occupe une place centrale. L'exigence de performance énergétique RT2012 -20% pour la partie atelier de logistique et RE 2020 pour la partie bureaux locaux sociaux - sera remplie grâce à une conception performante et bioclimatique du bâtiment. Le parti environnemental et bioclimatique est conforme aux engagements de la Société Louis Vuitton Malletier envers la CACP.
Sous-section 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions / Clôtures et traitements extérieur	
Article 2.4.1 Espace libre d'infiltration et de végétalisation	
Pas de prescriptions	/
Article 2.4.2 Obligation en matière de plantation d'arbres	
<p>A- Aménagement particulier des marges de recul :</p> <p>Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haut tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc) 40 % au moins de la superficie de la marge sera traité en espace vert.</p>	Le projet mené sur les extérieurs se fonde sur les composantes paysagères du territoire, minimisera l'empreinte des voiries, des surfaces stationnées, comme des aires techniques de dépôts, bennes, bassins incendie, ... L'installation dans le site se fera au plus proche de la topographie existante, dans un souci d'économie relative à l'empreinte

Règlement du PLU <u>OSNY</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de la préférence aux espaces bitumés ou enrobés.</p> <p>B- Aménagement des aires de stationnement et accès</p> <p>Les projets d'aménagement paysager précisent, en cas de parti végétal, la nature et la densité des plantations à effectuer. Celles-ci sont à l'échelle des volumes bâtis et présentent de préférence par masses, dans lesquelles on évite la multiplication des essences. Les espaces ainsi aménagés doivent être conservés et entretenus.</p> <p>D'une façon générale, les espaces non bâtis, publics ou privés qui ne sont pas affectés à la circulation des véhicules, tels que marges de reculement ou d'isolement, sont traités en pelouses, prairie de fauche ou plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ; les aires de stationnement des véhicules sont notamment à planter à raison d'une pièce par 100 m² au minimum.</p> <p>Des écrans boisés, mouvements de terre, murs, sont à aménager autour des parkings de plus de 1000 m².</p> <p>Les voies d'accès et parkings situés à proximité des limites d'îlot de propriété doivent être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.</p>	<p>environnementale. Les aménagements sont décrits dans la description du projet (PJ1).</p>
Article 2.4.3 Plantations le long des clôtures	
<p>Des haies arbusives doivent accompagner les clôtures.</p> <p>Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à Fleurs.</p>	<p>Une clôture légère, associée une riche végétalisation de taillis bocagers, délimitera le site et ne laissera que très peu percevoir l'architecture épurée du bâtiment</p>
Sous-section 2.5 Stationnement	
Article 2.5.1 Les dispositions générales en matière de stationnement	
<p>Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.</p> <p>Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.</p>	<p>Les trames paysagères du nouveau parking installées entre les places de stationnement permettront de respecter les préconisations du PLU et d'intégrer l'équipement en limitant la perception des véhicules depuis le site et son environnement proche. Elles participeront également à la gestion des eaux pluviales par une conception drainante et un système de noues d'infiltration :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 350 places de stationnement sont traitées par un revêtement perméable constitué de pavés enherbés, associé à une structure drainante ce qui limite les surfaces minérales et imperméables tout en offrant une surface de rétention et d'infiltration. - 100 places supplémentaires sont en mélange de terre-pierre enherbé favorisant l'infiltration.
Section 3 Equipement et réseaux	
Sous-section 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	
<p>A- Accès</p>	<p>L'accès unique au site s'effectue depuis l'échangeur 12, à l'angle Nord-Ouest du site, par un chemin</p>

Règlement du PLU <u>OSNY</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>Tout établissement doit être en relation avec le réseau général de circulation par des voies dont les caractéristiques sont étudiées pour répondre aux besoins de l'établissement considéré.</p> <p>Toutes constructions doivent être accessibles d'une voie carrossable en bon état de viabilité et de caractéristiques suffisantes pour assurer le trafic supplémentaire que peut apporter l'édifice projeté.</p> <p>Tout accès public ou particulier doit permettre aux véhicules desservant l'établissement considéré, de joindre ou de quitter chaque voie sans manœuvre et avec une bonne visibilité.</p> <p>Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie selon les prescriptions du SDIS s'appliquant au type du dit bâtiment.</p> <p>L'accès des véhicules peut être assuré par les chemins piétonniers : le caractère piétonnier doit toutefois rester prédominant et l'aménagement tel que les véhicules soient contraints d'y rouler lentement.</p> <p>B- Voirie</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	<p>d'accès existant à transformer en chaussée poids lourds selon les contraintes de gabarits compatibles avec la fonctionnalité du site. L'embranchement des 2 directions Nord et Sud distingue, pour une meilleure gestion et sécurisation des flux:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une voie Nord pour les véhicules légers et engins de secours est munie d'un portail coulissant de contrôle d'accès située juste après l'embranchement. • Une voie Sud dédoublée de part et d'autre d'une guérite munie de 2 portails coulissants de contrôle. Au débouché du passage contrôlé, une branche dessert l'aire de service et l'autre la voie de contournement.
<p>Sous-section 3.2 Desserte par les réseaux</p>	
<p>Chaque lot cédé doit être obligatoirement raccordé aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, d'eau potable, d'électricité et de téléphone.</p> <p>Les projets sont tenus de contenir un local adéquat, intégré aux constructions de l'îlot pour recevoir les postes de transformations électriques ou autre local de service.</p> <p>A- Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.</p> <p>B- Assainissement</p> <p>Eaux usées :</p> <p>Toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de la mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.</p> <p>Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP.</p> <p>Eaux pluviales :</p> <p>Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.</p> <p>Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Le projet ZEPHYR sera raccordé au réseau public d'adduction en eau potable. Il sera installé un système de canalisation d'AEP de diamètre Ø150 sur l'ensemble du secteur. Il est prévu un branchement AEP sur la parcelle.</p> <p>Les réseaux d'assainissement en eaux usées seront positionnés au centre de la voirie créée afin d'une part, de faciliter la maintenance de ces réseaux mais aussi pour des raisons techniques et paysagères. Dans le cadre du PC, il est prévu un point de rejet des eaux usées pour la parcelle.</p> <p>L'assainissement des eaux pluviales pour les parcelles privées s'effectue à la parcelle. La mise en place de noues permet de créer un maillage paysager qui structure l'aménagement et crée les traversées paysagères et écologiques du site.</p>
<p>Sous-section 3.3 Performance énergétique et environnementales des bâtiments</p>	

Règlement du PLU <u>OSNY</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>A- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements</p> <p>Les constructions doivent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :</p> <ul style="list-style-type: none">a) L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,b) L'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,c) L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)d) L'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques. <p>B- Déchets urbains et encombrants</p> <p>Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets. Les conditions règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées.</p>	<p>Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale forte. Le sujet de la sobriété énergétique occupe une place centrale. L'exigence de performance énergétique RT2012 -20% pour la partie atelier de logistique et RE 2020 pour la partie bureaux locaux sociaux - sera remplie grâce à une conception performante et bioclimatique du bâtiment. Le parti environnemental et bioclimatique est conforme aux engagements de la Société Louis Vuitton Malletier envers la CACP.</p>

. Orientation d'aménagement et de programmation – Commune d'Osny

L'OAP n°4 pour le secteur de la chaussée d'Osny est présentée de la manière suivante dans le PLU :

« Située le long de la RN14, au Sud de la zone pavillonnaire de la chaussée Jules César, le secteur de la Chaussée Osny représente un secteur d'urbanisation préférentielle en lien avec le territoire de Puiseux-Pontoise, au sud-ouest. En cohérence avec les aménagements projetés sur la commune voisine, le projet prévoit l'implantation de nouvelles activités. Ce secteur est concerné par un classement des infrastructures bruyantes et par conséquent soumis aux réglementations en vigueur en raison des nuisances sonores occasionnées par le rail. Ce secteur est concerné par des lignes à haute et très haute tension qu'il conviendra de prendre en compte ».

Selon l'OAP, le secteur d'Osny sera principalement desservi par l'échangeur n°12 de la RN14 dans le prolongement de la zone d'activités du Moulin à Vent située de l'autre côté de la voie.

Les préconisations d'aménagement sont les suivantes du Sud au Nord :

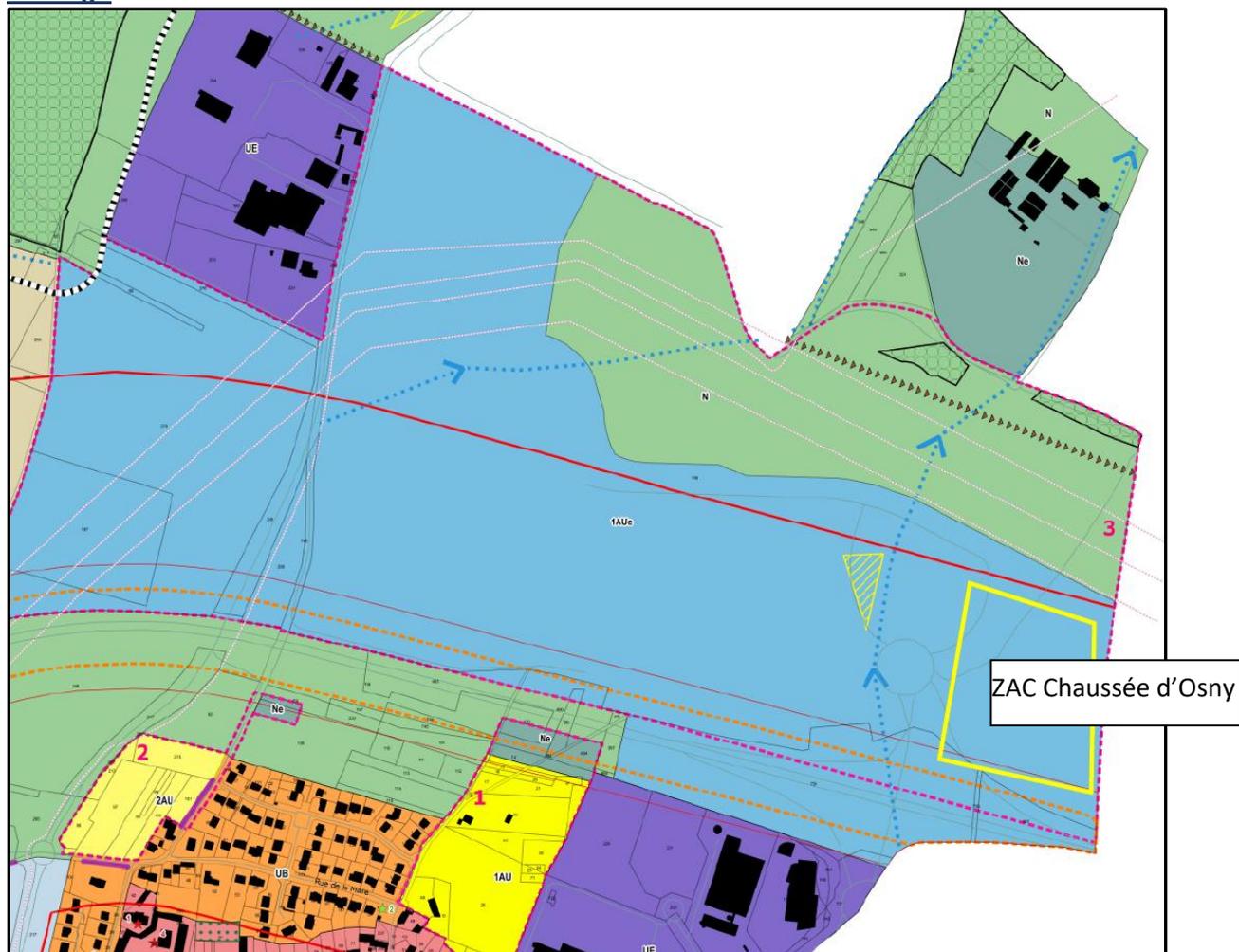
- ➔ Maintien d'une façade paysagère le long de la RN14, entre la voie et les futures constructions, qui sera conçue en fonction du projet et organisera le bâti et le végétal.
- ➔ Traitement architectural de qualité des façades donnant sur la RN14.
- ➔ Maintien et valorisation du chemin de Puiseux, chemin piétonnier et cyclable permettant la liaison entre la rue de Cergy / la chaussée Jules César et la rue du Petit Albi, par un passage sous la voie rapide menant à Cergy Saint-Christophe.
- ➔ Maintien d'un secteur d'aménagements paysagers.
- ➔ Maintien d'une frange boisée et paysagère entre la zone d'urbanisation future et la zone d'habitat pavillonnaire.
- ➔ Desserte des activités sans impact sur les voies existantes, pas de raccordement direct sur la chaussée Jules César.
- ➔ Sécurisation et aménagement d'aires de stationnement pour les transports en commun et les véhicules aux abords du collège de la Bruyère.

→ Aménagement des stationnements sous l'emprise du faisceau des lignes à haute tension



Commune de Puiseux-Pontoise

. Zonage



. Règlement

D'après le règlement écrit, la zone 1AUe est décrite correspond à une « zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique. La zone est ouverte à l'urbanisation aux termes du présent PLU sous forme d'opérations de lotissement, ensembles de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté. La zone est destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, artisanales, de services ou de bureaux. ».

Les sous destinations interdites dans ce secteur sont l'exploitation forestière et agricole.

Les autres sous destination sont autorisées sous condition.

Les entrepôts, bureaux et industries sont autorisés sous les conditions suivantes : « Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation ».

Règlement du PLU PUISEUX PONTOISE	Dispositions du projet ZEPHYR
SECTION 1 – 1AUe : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	
<p>1. Les destinations autorisées ou admises sous conditions</p> <p>La construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de</p>	<p>Le projet est une installation classée pour la protection de l'environnement soumise au régime de l'enregistrement et destinée au stockage et à la distribution de matières combustibles en entrepôt couvert.</p> <p>Ce type d'occupation du sol n'est pas interdite.</p>

Règlement du PLU <u>PUISEUX PONTOISE</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.</p> <p>2. Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après /</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée. - L'ouverture de carrière. - Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir. - Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation. - Les nouvelles constructions sous et à proximité immédiate des lignes à haute tension. - A proximité de la RN14/A15, la construction d'établissements accueillant des populations sensibles. <p>3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone. - Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés. 	<p>L'installation classée pour la protection de l'environnement respectera la réglementation en vigueur, comme en attestent les différentes pièces présentées dans ce dossier.</p> <p>Aucune demande d'aménagement aux prescriptions des arrêtés ministériels n'est sollicitée dans le cadre de la demande d'enregistrement.</p>
SECTION 2 – 1AU e : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Sous-section 2.1-1AUe : Volumétrie et implantation des constructions	
<p>Sous réserves de respecter les dispositions générales, notamment en matière de sécurité, salubrité et insertion dans l'environnement et le paysage urbain, les prescriptions de la présente sous-section ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient; <p>aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,8 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.);</p> <p>Des exceptions liées aux bâtiments existants, à la date approbation du PLU, sont de plus admises :</p> <p>1- En faveur d'une meilleure isolation thermique concernant le gabarit de la construction (implantation, hauteur et emprise au sol) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une distance de retrait concernant l'implantation et/ou une emprise au sol moindres que celles définies dans les dispositions ultérieures est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, hors façades érigées au droit d'une limite séparative, d'une limite de voirie ou à l'alignement. 	<p>Le projet vérifie l'ensemble des prescriptions du présent article.</p>

Règlement du PLU <u>PUISEUX PONTOISE</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>- De plus, la surélévation des bâtiments existants, dans la limite de 0,30 de hauteur supplémentaire est autorisée pour permettre l'isolation des toitures, nonobstant toutes dispositions contraires liées à la hauteur maximale autorisée dans la zone.</p> <p>2- Pour permettre les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, quel que soit les dispositions contraires des alinéas 2.1.1 à 2.1.3 :</p> <p>- Quelle que soit la destination, la hauteur maximale des extensions peut être autorisée jusqu'au faitage du bâti principal déjà existant ;</p> <p>- Il est autorisé une exception aux dispositions d'implantation ci-dessous, pour les modifications, extensions ou transformations légères du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que celles-ci s'implantent en continuité du bâti existant sur le terrain ou en limite de celui-ci et que les façades des baies comportant des vues créées ou existantes respectent les marges d'isolement définies pour la zone considérée.</p> <p>Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) mentionné dans la liste des servitudes.</p>	
2.1.1 - 1 A UE : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>Les constructions doivent être implantées, sauf indications particulières reportées aux orientations particulières d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres de l'alignement au moins sur la RN 14; - 10 mètres de l'alignement sur la RD 14 et la RD22 ; - 5 mètres au moins de l'alignement pour les autres voies. <p>Les postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les aménagements de voirie, les parkings paysagés et plantés pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.</p> <p>Pour les constructions ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions ne peuvent être autorisées que dans le prolongement du bâti existant et si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.</p> <p>AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES :</p> <p>Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique du règlement : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.</p>	<p>L'implantation du projet vérifie l'ensemble des prescriptions du présent article.</p>

Règlement du PLU <u>PUISEUX PONTOISE</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>Dans la marge de recul indiquée au document graphique du règlement : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre.</p>	
2 . 1 . 2 - 1 A U E : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<p>Les constructions peuvent être implantées sur l'une au plus des limites latérales.</p> <p>Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge d'isolement égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres.</p> <p>Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées à condition que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas cette non-conformité.</p>	<p>Le bâtiment projeté se situe à plus de 20 mètres des limites de propriété.</p>
2 . 1 . 3 - 1 A U E : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
<p>Non réglementé</p>	
2 . 1 . 4 - 1 A U E : EMPRISE AU SOL	
<p>Les emprises bâties ne doivent pas dépasser pas 60 % de la surface du terrain.</p> <p>L'emprise au sol pourra être portée à 80% si le stationnement est réalisé en souterrain ou en silo.</p>	<p>Le projet aménagé s'étale sur une surface d'environ 9,8ha La surface bâtie représente 28% de la surface globale. 51% des surfaces sont perméables.</p>
2 . 1 . 5 - 1 A U E : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
<p>La hauteur du bâti sera limitée à 15m.</p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p> <p>Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et le gestionnaire du réseau a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.</p>	<p>La hauteur maximale du bâtiment projeté n'excède pas 12 mètres par rapport au terrain naturel.</p>
Sous-section 1AUe.2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	
<p>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	

Règlement du PLU <u>PUISEUX PONTOISE</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages de sécurité.	
2.2.1-1 A UE : ASPECT EXTERIEUR	
<p>En référence à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.</p> <p>Les constructions doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.</p> <p>Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.</p> <p><i>Toitures</i> Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception.</p> <p><i>Façades</i> Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction. Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction. L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.</p> <p><i>Façades/vitrines commerciales</i> Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elles sont situées. La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres. Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture du bâtiment concerné, - Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs constructions contiguës, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives. - L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite - Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénature, panneaux en bois travaillé, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur, 	<p>Le projet est conçu comme un aménagement global, et souhaite contribuer au renouvellement de la typologie des ateliers logistiques. Les bâtiments et les aménagements extérieurs, compris parkings, forment une cohérence d'ensemble. Chaque élément du projet définit une séquence, à la manière d'un « domaine », et emprunte au système de composition classique, présent par ailleurs dans la conception de la Ville nouvelle de Cergy-Pontoise</p>

Règlement du PLU <u>PUISEUX PONTOISE</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, Etc.) il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales</p> <p>- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.</p> <p><i>Les annexes techniques</i> Les annexes doivent être traitées en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par un écran végétal protégeant de la vue depuis la voie publique.</p> <p>Les citernes à eau, à gaz ou à mazout et, installations similaires, doivent être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.</p> <p>Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras protégeant de la vue depuis les voies publiques.</p> <p><i>Clôtures :</i> Afin de valoriser l'activité, il convient de favoriser, dans la mesure du possible, une relative transparence des clôtures sur rue, qui doivent présenter un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive. Les parties pleines sont admises dans la limite de 0,90 mètre de hauteur.</p> <p><i>Intégration des éléments techniques de performance ou confort thermique du bâtiment/ ou dispositifs en faveur de la valorisation thermique des bâtiments</i> L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Les éléments techniques de performance ou de confort thermique des bâtiments devront s'intégrer à la structure générale de la construction.</p>	
.2.2-1 A Ue : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
<p><i>Les dispositions générales (liées aux performances énergétiques et environnementales)</i></p> <p>L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la</p>	<p>Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale forte. Le sujet de la sobriété énergétique occupe une place centrale. L'exigence de performance énergétique RT2012 pour la partie atelier de logistique et RE 2020 pour la partie bureaux locaux sociaux - sera remplie grâce à une conception performante et bioclimatique du bâtiment. Le parti environnemental et bioclimatique est conforme aux engagements de la Société Louis Vuitton Malletier envers la CACP.</p>

Règlement du PLU <u>PUISEUX PONTOISE</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.</p> <p>Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade* ou en toiture ; - Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ; - Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ; - Les pompes à chaleur ; - Les brise-soleils. <p>Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine</p> <p>La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables</p>	
<p>Sous-section 1AUe 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>2.3.1-1 A UE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	
<p>Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, développés en pleine terre.</p> <p>Ils doivent représenter au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 % de l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement, - 30% de l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives. <p>Les aires de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées ; - Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; - Les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate-bande engazonnée ou plantée 	<p>Le projet mené sur les extérieurs se fonde sur les composantes paysagères du territoire, minimisera l'empreinte des voiries, des surfaces stationnées, comme des aires techniques de dépôts, bennes, bassins incendie, ... L'installation dans le site se fera au plus proche de la topographie existante, dans un souci d'économie relative à l'empreinte environnementale. Les aménagements sont décrits dans la description du projet (PJ1).</p> <p>Les trames paysagères du nouveau parking installées entre les places de stationnement permettront de respecter les préconisations du PLU et d'intégrer l'équipement en limitant la perception des véhicules depuis le site et son environnement proche. Elles participeront également à la gestion des eaux pluviales par une conception drainante et un système de noues d'infiltration :</p>

Règlement du PLU <u>PUISEUX PONTOISE</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.</p> <p>Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.</p> <p>En cas d'extension des constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ; - Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ; Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté. <p>En limite de la zone d'activité et d'une zone d'habitat, il est demandé un renforcement de la protection végétale : densité des plantations ; associations de hautes tiges et de strates arbustives et de haies ; panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.</p> <p>Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement pour le choix des essences végétales à privilégier.</p> <p>Toute construction doit respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.</p> <p>Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 350 places de stationnement sont traitées par un revêtement perméable constitué de pavés enherbés, associé à une structure drainante ce qui limite les surfaces minérales et imperméables tout en offrant une surface de rétention et d'infiltration. - 100 places supplémentaires sont en mélange de terre-pierre enherbé favorisant l'infiltration.
2.3.4- 1AUe : LES LISIERES INCONSTRUCTIBLES	
<p>En limite des massifs boisés de plus de 100 hectares, dans une bande de 50 m de part et d'autre de ces derniers, sont identifiés conformément au SDRIF1 (Cf. annexe 7 du PLU) des lisières inconstructibles, dont le but est de maintenir une zone tampon entre les secteurs construits et les réservoirs de biodiversité</p> <p>L'ensemble des zones U de la commune représente les sites urbains constitués.</p>	<p>Pour mémoire</p>
Sous-section 2.4-1AUe: Stationnement	
<p>Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé de répondre, en fonction de la nature des projets, aux dispositions ci-après mentionnées :</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées en priorité sur le terrain d'assiette du projet et en second lieu, le cas échéant, dans son environnement immédiat*.</p>	<p>Les trames paysagères du nouveau parking installées entre les places de stationnement permettront de respecter les préconisations du PLU et d'intégrer l'équipement en limitant la perception des véhicules depuis le site et son environnement proche. Elles participeront également à la gestion des eaux pluviales par une conception drainante et un système de noues d'infiltration :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 350 places de stationnement sont traitées par un revêtement perméable constitué de pavés

Règlement du PLU <u>PUISEUX PONTOISE</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>Toutefois, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p> <p>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</p> <p>Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant, à l'unité supérieure, le résultat obtenu par application de la norme.</p> <p>Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.</p> <p>Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic généré et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.</p> <p>Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.</p> <p>Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la de surface de plancher au minimum.</p> <p>Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées d'une manière additive.</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :</p> <p>HABITATION 2 places par logement autorisé.</p> <p>ACTIVITÉS</p>	<p>enherbés, associé à une structure drainante ce qui limite les surfaces minérales et imperméables tout en offrant une surface de rétention et d'infiltration.</p> <ul style="list-style-type: none">- 100 places supplémentaires sont en mélange de terre-pierre enherbé favorisant l'infiltration.

Règlement du PLU <u>PUISEUX PONTOISE</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>➤ Bureaux : 1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher</p> <p>➤ Commerces : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher</p> <p>➤ Artisanat : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher</p> <p>➤ Industrie : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher</p> <p>➤ Entrepôt : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher</p> <p><i>Stationnement des cycles</i></p> <p>Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.</p> <p>Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, leur surface doit représenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.5 m² de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce 	
SECTION 3-1Aue : Equipements et réseaux	
3.1 -1 A UE: Desserte par les voies publiques ou privées	
<p><i>Accès</i></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Aucun nouvel accès n'est autorisé vers l'A 15 et la RN 14.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p> <p>Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.</p> <p><i>Voirie</i></p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être</p>	<p>L'accès unique au site s'effectue depuis l'échangeur 12, à l'angle Nord-Ouest du site, par un chemin d'accès existant à transformer en chaussée poids lourds selon les contraintes de gabarits compatibles avec la fonctionnalité du site. L'embranchement des 2 directions Nord et Sud distingue, pour une meilleure gestion et sécurisation des flux:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une voie Nord pour les véhicules légers et engins de secours est munie d'un portail coulissant de contrôle d'accès située juste après l'embranchement. • Une voie Sud dédoublée de part et d'autre d'une guérite munie de 2 portails coulissants de contrôle. Au débouché du passage contrôlé, une branche dessert l'aire de service et l'autre la voie de contournement.

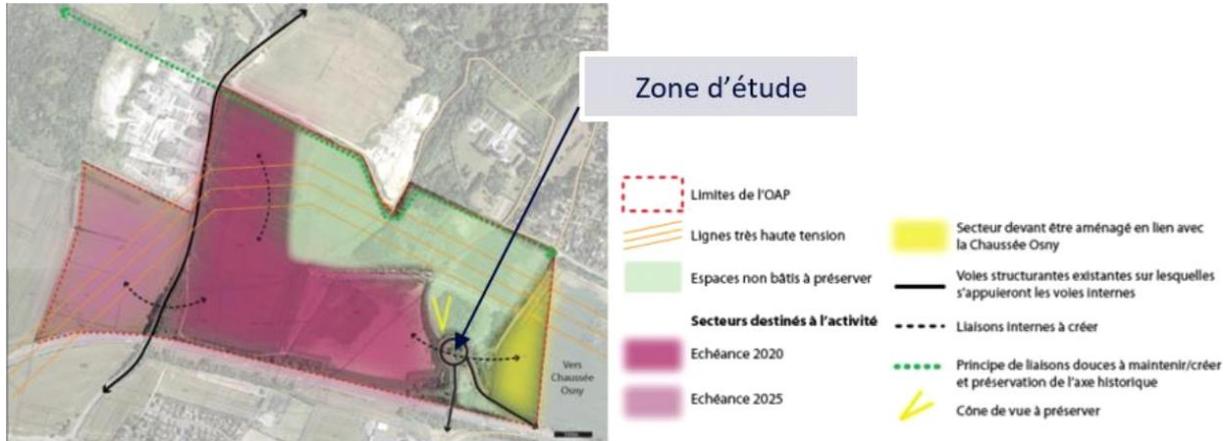
Règlement du PLU <u>PUISEUX PONTOISE</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.</p>	
3.2-1 A UE: DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p><i>Dispositions générales</i></p> <p>Conformément à l'article L111-11 du Code de l'urbanisme : « Compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».</p> <p><i>Eau potable</i></p> <p>L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.</p> <p><i>Assainissement</i></p> <p>Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif et respecter l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Général d'Assainissement d'Agglomération approuvé le 20/03/2012 et annexé au PLU ou le cas échéant, par la réglementation des installations classées.</p> <p>L'assainissement interne est de type séparatif.</p> <p>Eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) à la compétence de la gestion des eaux pluviales. Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux. - Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP ainsi qu'au zonage d'assainissement de la commune, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation. - Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. - Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à minima à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – Pour les surfaces inférieures à 2,5 ha, maximum 	<p>Le projet ZEPHYR sera raccordé au réseau public d'adduction en eau potable.</p> <p>Il sera installé un système de canalisation d'AEP de diamètre Ø150 sur l'ensemble du secteur. Il est prévu un branchement AEP sur la parcelle.</p> <p>Les réseaux d'assainissement en eaux usées seront positionnés au centre de la voirie créée afin d'une part, de faciliter la maintenance de ces réseaux mais aussi pour des raisons techniques et paysagères. Dans le cadre du PC, il est prévu un point de rejet des eaux usées pour la parcelle.</p> <p>L'assainissement des eaux pluviales pour les parcelles privés s'effectue à la parcelle. La mise en place de noues et de bassins d'infiltration permet de créer un maillage paysager qui structure l'aménagement et crée les traversées paysagères et écologiques du site.</p>

Règlement du PLU <u>PUISEUX PONTOISE</u>	Dispositions du projet ZEPHYR
<p>de 5 l/s toléré, pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans (préconisé à 20 ans).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement. - Dans les zones à risques géologiques liés au gypse, l'infiltration est à proscrire. - Dans les zones de fortes contraintes hydrauliques, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (zéro rejet), dans la limite de la faisabilité technique. - Dans les zones classées au PPRI, le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour. <p><i>Distribution électrique</i> Les réseaux électriques doivent être enterrés.</p>	
3.3-1 A UE : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	
<p>Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus</p> <p>Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.</p>	<p>Les réseaux de communications seront enterrés</p>
3.4- 1 A UE : TRAITEMENT DES DECHETS	
<p>Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise indiquées dans l'Annexe 1 du Règlement de collecte « Guide méthodologique et technique à destination des aménageurs relatif à la gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » annexé au PLU.</p> <p>Il s'agit de répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantir la faisabilité de la collecte ; - permettre la réduction à la source des déchets produits quand cela est possible, notamment par la gestion sur site (compostage, etc.) ; - faciliter le tri des déchets par les habitants en prévoyant les locaux et dispositifs adéquats ; <p>Ce document présente les dispositifs de collecte pouvant être mis en place et les préconisations techniques relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux voies et à leur accessibilité aux véhicules de collecte - Aux lieux de stockage des déchets pour les immeubles collectifs et les producteurs de déchets assimilés - A l'installation de bornes enterrées ou semi-enterrées, points d'apport volontaires, points de regroupement, points de présentation communs. 	<p>Le parti environnemental et bioclimatique est conforme aux engagements de la Société Louis Vuitton Malletier envers la CACP.</p> <p>La gestion des déchets du site est conforme aux préconisations de la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise</p> <p>La gestion des déchets s'effectuera sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'adoption de mesures pour limiter les quantités de déchets produits. • Le tri des déchets à la source pour favoriser les filières de recyclage et de valorisation, et permettre l'évacuation des déchets vers des filières adaptées à chaque type de déchets. • Le choix préférentiel des filières de valorisation matière et valorisation énergétique parmi les filières d'élimination des déchets. • La prise en compte des filières de proximité dans le choix des filières d'élimination.

. Orientation d'aménagement et de programmation – Commune de Puiseux-Pontoise

L'OAP de Puiseux-Pontoise se réfère aux aménagements de la chaussée Osny proposés par la commune d'Osny.

La carte ci-dessous présente les orientations d'aménagement à proximité de la ZAC.



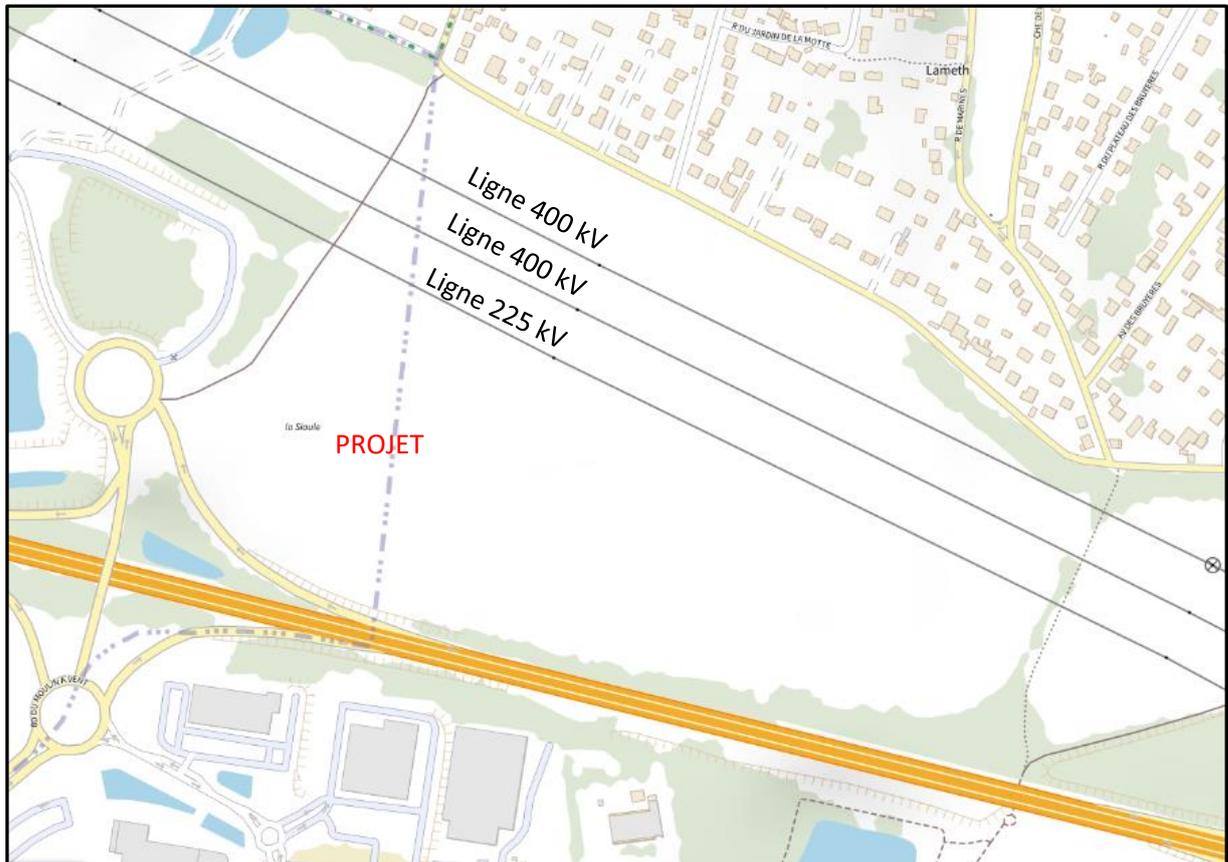
Servitudes d'Utilités Publiques

La parcelle projet est concernée par les servitudes suivantes :

✓ **Servitudes liées aux lignes Haute Tension**

Au nord de la parcelle projet on trouve deux lignes de tension égale à 400 kV et une ligne de tension égale à 225 kV.

Ces lignes à haute tension peuvent être à l'origine de champs électromagnétiques à surveiller.



✓ **Servitude de dégagement aéronautique**

L'aérodrome de Pontoise Cormeilles-en-Vexin est situé à 3 km au nord du projet (distance la plus courte entre entrée de site et piste).

La cartographie illustrant la servitude de dégagement est présentée ci-après. Le projet est concerné par la cote de dégagement de 163 m NGF.

