



SCI LEVI ET DAVID

2 rue d'Arsonval

95 500 Gonesse

**Compatibilité du projet avec
l'affectation des sols**



19 Bis avenue Léon
Gambetta
92120 Montrouge

T+33 1 46 94 80 64

www.b27.fr
contact@b27.fr

1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GONESSE

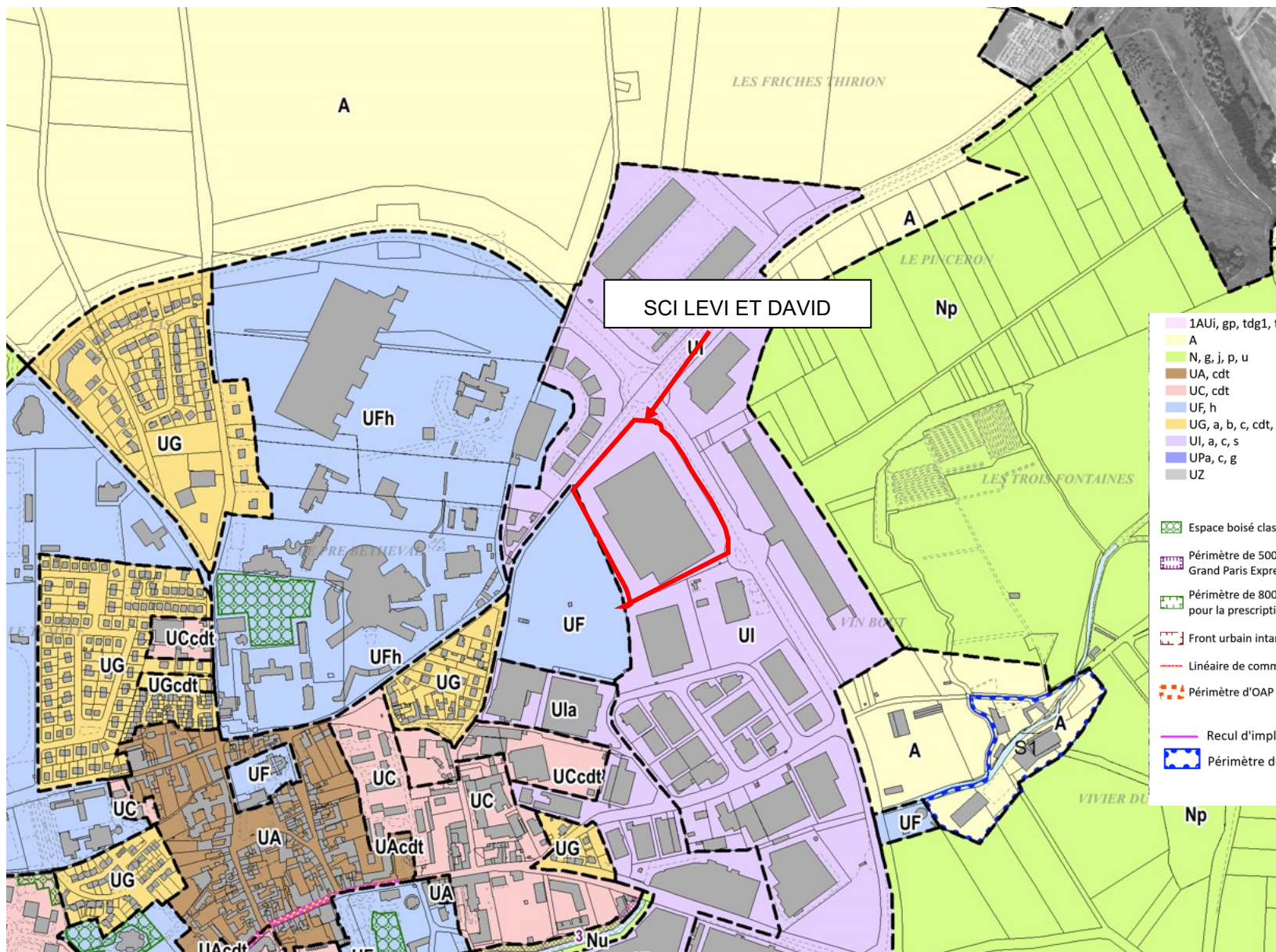
1.1 La zone UI

Le terrain est situé au cœur du quartier économique de la zone d'activités des Cressonnières. L'assiette foncière du terrain du projet est constituée de la parcelle cadastrale numérotée AL 1. Sa superficie totale est de 35 092 m². Il est actuellement composé d'une friche industrielle d'une surface de plancher d'environ 24 000 m².

Ce projet de renouvellement est en lien avec le projet de la commune de Gonesse d'étendre le cimetière communal. En effet, la démolition du site et la reconstruction d'un nouveau programme immobilier permettront la cession d'un foncier d'environ 5 500 m² à la commune permettant l'extension du cimetière communal. Le terrain est accessible depuis la rue d'Arsonval et borde l'Avenue du Maréchal Juin.

Les dispositions réglementaires applicables à ce terrain relèvent donc du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gonesse. Le plan en page suivante fait figurer l'emplacement du terrain d'assiette du projet sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gonesse. On y constate que le terrain d'assiette est situé en zone UI du règlement communal d'Urbanisme.

La zone UI correspond aux zones d'activités économiques présentes sur la commune.



SCI LEVI ET DAVID

- 1AUI, gp, tdg1, tdg2
- A
- N, g, j, p, u
- UA, cdt
- UC, cdt
- UF, h
- UG, a, b, c, cdt, x
- UI, a, c, s
- UPa, c, g
- UZ

- Espace boisé classé
- Périmètre de 500 mètres autour de la gare RER et du Grand Paris Express
- Périmètre de 800 mètres autour de la gare RER et du Grand Paris Express pour la prescription de l'action 4.2 du PDUIF (stationnement vélo)
- Front urbain intangible au titre du SDRIF
- Linéaire de commerces
- Périmètre d'OAP

- Recul d'implantation
- Périmètre de STECAL

1.2 Servitudes

Le projet n'est pas concerné par de servitudes.

1.3 Compatibilité du projet avec les dispositions applicables à la zone UE

<p>Commune de Gonesse Plan Local d'Urbanisme DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI</p>	<p>Analyse de la conformité du projet de la SCI LEVI ET DAVID</p>
<p>Règlement PLU de Gonesse ZONE UI</p> <p><u>Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</u></p> <p>Article UI-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ; - La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ; - L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ; - Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers ou de déchets et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ; 	<p>Comme indiqué précédemment, le site objet du présent dossier d'enregistrement sera implanté en zone UI du plan de zonage du PLU de la commune de Gonesse</p> <p>Le terrain est situé au cœur du quartier économique de la zone d'activités des Cressonnières.</p> <p>L'assiette foncière du terrain du projet est constituée de la parcelle cadastrale numérotée AL 1. Sa superficie totale est de 35 092 m².</p> <p>Cette activité est autorisée dans la zone UI.</p>

- Dans les secteurs UIa et UIc, en complément des interdictions précitées : les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique.

- Dans le secteur UIc, en complément des interdictions précitées : les constructions à destination d'industrie.

Article UI-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.

- Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

Le caractère humide du projet a été étudié dans l'étude d'incidence.

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Zone UI - tous secteurs

- Les constructions à destination de logement, sous conditions et dans les limites suivantes :

- être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
- sans excéder 1 logement par unité foncière ;
- ne pas être isolées des autres constructions.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :

- être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
- ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
- ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

Le projet s'inscrit dans une démarche d'insertion paysagère.

Le projet est soumis à enregistrement au titre de la rubrique 1510 des ICPE. Le projet sera conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017, une étude de flux thermique est disponible dans le présent dossier.

<p><input type="checkbox"/> ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques</p>	
<p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions Article UI-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>4.1. Dispositions générales 4.1.1. Sauf mention différente portée sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter en recul des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées. Le recul doit être au moins égal à : <ul style="list-style-type: none"> • 10,00 mètres pour les constructions principales ; • 5,00 mètres pour les constructions annexes. 4.1.2. Les distances minimales d'implantation reportées directement sur le document graphique se substituent à la règle ci-dessus. Des dispositions complémentaires spécifiques au secteur « Entrée de ville Sud, ouest RD 370 » sont inscrites au sein des OAP. 4.1.3. Les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi qu'au stockage des ordures ménagères, peuvent s'implanter librement 4.2. Dispositions particulières</p>	<p>Le projet est au moins en recul de 10 m des voies privées et publiques.</p> <p>Sans objet.</p> <p>Sans objet.</p> <p>Sans objet.</p>

<p>4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d’extension, de surélévation ou d’amélioration peuvent être réalisés, s’ils n’aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.</p>	
<p>Article UI-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>5.1. Dispositions générales</p> <p>5.1.1 En secteur UI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative, à l’exclusion des limites avec les autres zones pour lesquelles l’implantation en retrait est obligatoire. • Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4,00 mètres 	<p>Le retrait du projet est supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment.</p>
<p>5.2. Dispositions particulières</p> <p>5.2.1. Il n’est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p>5.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d’extension, de surélévation ou d’amélioration peuvent être réalisés, s’ils n’aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.</p>	<p>Sans objet.</p>

<p>5.2.3. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UI-6 s'appliquent.</p>	
<p>Article UI-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété 6.1. Dispositions générales 6.1.1. Non réglementée en secteurs UI et UIa</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Article UI-7 : Emprise au sol des constructions 7.1. Dispositions générales 7.1.1. Non réglementée en secteurs UI, UIa et UIc</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Article UI-8 : Hauteur des constructions 8.1. Dispositions générales 8.1.1. La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 15 mètres.</p>	<p>La hauteur totale du bâtiment sera de 19,50m au lieu de 15m maximum exigé par le PLU).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><i>Article L152-6-2</i> <i>Dans sa Version en vigueur depuis le 25 août 2021</i> <i>Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 211</i></p> <p><i>Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.</i></p> </div> <p>Le projet s'inscrit dans cette dérogation (réutilisation de friche).</p>
<p>Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions</p>	
<p>Article UI-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures</p>	

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction, les aménagements et les clôtures tiendront compte de la pente du terrain.

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.
- Les couleurs vives sont interdites sauf lorsqu'elles sont limitées à des lignes ou à des éléments partiels des bâtiments.
- Les couleurs naturelles des matériaux sont autorisées.
- Les vitrages réfléchissants et opaques pour baies sont interdits en secteur Uls.

9.1.3. Façades :

L'architecture se veut sobre et moderne par le traitement d'un volume-socle surmonté d'un couronnement. L'interface entre les deux entités est représentée par un capotage émergeant. Le découpage visuel de l'ensemble lui apporte du rythme et plus de légèreté.

Les capotages métalliques soulignant également les grandes ouvertures répondent à ce découpage. Le traitement des angles finit de traiter architecturalement le bâtiment en lui évitant la massivité et en s'intégrant donc au mieux dans le paysage avoisinant.

Conforme.

• Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles en présentant une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

• Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

• En secteur U1c, la façade sur la RD 370 sera particulièrement soignée et un traitement végétal sera créé entre les bâtiments et la RD 370 (arbustes, buissons, plantations semi-basses, arbres ...).

9.1.4. Toitures :

• Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

• A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction, éventuellement masqués par un acrotère.

• Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier bitumeux et fibrociment sont interdites

ainsi que celles de nature ou d'aspect précaire.

• Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...),

doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

9.1.5. Les annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales. Elles présenteront une

Conforme.

Conforme.

simplicité de volume et de forme compatible avec le caractère résidentiel de l'environnement et devront s'y intégrer harmonieusement sans porter atteinte au paysage urbain. Les matériaux et couleurs devront être identiques à ceux du bâtiment principal.

Conforme.

9.1.6. Les éléments techniques :

- Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades et ne pourront être en saillie sur le domaine public. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Conforme.

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

- Les réseaux secs en façade du bâtiment doivent être dissimulés dans des dispositifs de types goutte dans les mêmes tonalités que la couleur de la façade.

- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des éventuelles constructions à l'alignement.

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

9.1.7. Les clôtures :

- Les clôtures seront composées :

Conforme.

- soit d'un muret (1/3 de la hauteur totale) surmonté d'un barreaudage vertical en fer peint en ton foncé, ou de lisses en bois, d'un modèle simple (2/3 de la hauteur totale).

<p><input type="checkbox"/> soit d'un barreaudage ou grillages à treillis soudés plastifiés de tonalité sombre supportés par des poteaux métalliques verticaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur circonscrit par la RD 170, la RD 317 et la RD 370, et le long de la RD 370 en secteur UIc, les clôtures éventuelles seront composées d'un barreaudage ou grillages à treillis soudés plastifiés de tonalité sombre supportés par des poteaux métalliques verticaux. Les murs pleins et simples murets sont interdits. • Les portails sur rue seront traités en barreaudage métallique vertical. • En secteur UIs : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> la maille des clôtures sera de forme rectangulaire verticale et de dimension 5 x 20 cm. <input type="checkbox"/> les portails sur rue seront supportés par des massifs en béton brut, à la finition soignée. • La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. 	
<p>Article UI-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié Sans objet</p> <p>Article UI-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions Non réglementé.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><u>Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction</u></p>	

Article UI-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.1.2. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace libre.

12.1.3. Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.4. Dans les secteurs UIs et UIc, au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

Tous secteurs :

12.2.1. La hauteur adulte des essences végétales ne pourra pas excéder les cotes maximales des servitudes aéronautiques figurant en annexes. Les essences végétales seront choisies en conséquence.

12.2.2. Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études

Les espaces végétalisés seront tous en Pleine Terre et représenteront une surface totale d'environ 5 636 m² soit 19% de la surface du terrain après rétrocession.

La construction étant en recul, le traitement végétal envisagé en bordure de clôture représentera :

- 98% du linéaire de limite sur rue

- 70% du linéaire de limite latérale

Le projet prévoit de conserver les arbres existants sur le terrain (environ 20 arbres). 135 arbres à petits et moyen développement seront plantés.

Les 155 arbres au total satisferont la demande du PLU d'assurer 1 arbre (petit ou moyen développement) par tranche de 100 m² d'espace libre. Cela permettra également de garantir également 1 arbre par tranche de 50m² de stationnement en surface (225 places = environ 2815 m² soit 56 arbres).

du STNA (Service Technique de la Navigation Aérienne) :

- végétaux dont les baies, les fruits ou tout autre partie de la plante attirent les oiseaux

(exemple : sorbier des oiseleurs...)

- végétaux dont la forme élancée peut permettre de les comparer à des objets filiformes

(exemples : arbre fastigié isolé...)

- végétaux dont la hauteur adulte ne rentre pas dans les limites imposées par les servitudes aéronautiques de dégagement.

- végétaux dont la frondaison dense permet le rassemblement nocturne de colonies d'oiseaux (exemple : platanes...).

- végétaux dont les rameaux favorisent la nidification (exemple : laurier noble...).

Secteurs UI, UIa et UIc :

12.2.3. La plantation d'un arbre à petit ou moyen développement est imposée pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 mètres de profondeur.

12.2.4. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à petit ou moyen développement pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

12.2.5. La marge de recul en façade des voies publiques et privées devra recevoir un traitement végétal paysager sur au moins 70% de leur linéaire.

2.2.6. Les marges de retrait vis-à-vis des limites latérales devront recevoir un traitement végétal paysager sur au moins 40% de leur superficie.

12.2.7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

12.2.8. Dans le secteur circonscrit par la RD 170, la RD 317 et la RD 370, les marges de recul vis-à-vis de ces voies ne devront comprendre ni construction, ni stockage de matériaux. Elles feront l'objet d'un traitement paysager renforcé et pourront intégrer des espaces de circulation et de stationnement.

12.2.9. En secteur UIc

- Le long de la RD 370, les marges de recul ne pourront comporter ni construction, ni stockage, ni stationnement. Seules les voies de desserte internes au site y sont autorisées.

Les espaces libres de constructions des unités foncières concernées devront faire l'objet de compositions paysagères soignées prenant en compte la gestion des eaux pluviales et intégrant des plantations multi-strates de différents types,

- Le long de la RD 170, les marges de recul doivent faire l'objet d'un traitement paysager renforcé intégrant des arbres de haute tige

<p>Article UI-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger</p> <p>13.1.1. Les espaces verts ne peuvent être divisés en plus de deux espaces distincts et il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.</p>	<p>Une continuité paysagère est présente sur le projet, la partie d'espace verte est continue et d'un seul tenant.</p>
<p>Article UI-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales</p> <p>Rappel : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).</p> <p>14.1. Dispositions générales</p> <p>Tous secteurs, à l'exception du secteur UIs :</p> <p>14.1.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou de leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.</p> <p>14.1.2. L'infiltration est proscrite dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.</p>	<p>Dans l'attente d'essais de perméabilité à venir sur la parcelle le volume de rétention a été calculé avec une consigne de 3L/s sur le bassin versant dans sa globalité. Les objectifs du SAGE précisent la consigne de 0.7l/s/ha toutefois, le règlement de ROISSY PAYS DE France préconise un minimum de 3L/s pour des raisons de fiabilité technique des limiteurs de débit gravitaires.</p> <p>Le calcul basé sur une pluie d'occurrence cinquantennale est disponible dans l'étude VRD.</p> <p>Dans le cadre de l'étude VRD, le terrain de l'opération a été divisé en 2 bassins versants pour répartir l'infiltration sur l'ensemble du site. Le principe de gestion des eaux est le suivant :</p>

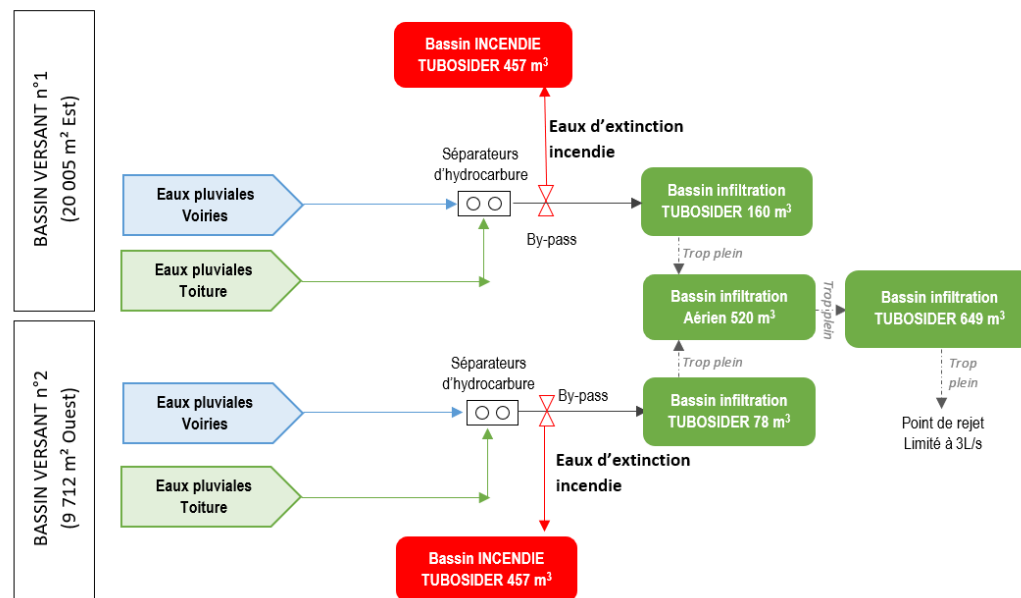
14.1.3. La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographique doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...). Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).

14.1.4. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

14.1.5. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré traitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré traitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien avec une entreprise habilitée.

14.1.6. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

14.1.7. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.



Chaque bassin versant sera équipé d'un bassin d'infiltration permettant de gérer les 8 premiers millimètres en infiltration directe. Une vanne sera positionnée à l'entrée des bassins pour basculer vers les bassins d'extinction en cas de nécessité. Ces bassins d'infiltration auront une capacité de 238 m³ (surface imperméabilisée captée x 8mm)

Les trop-pleins de ces bassins seront renvoyés vers le bassin d'infiltration/rétention principal à ciel ouvert d'une capacité de 520 m³. L'exutoire de ce bassin sera rehaussé de manière à favoriser également l'infiltration.

Un dernier bassin de rétention/infiltration de 649 m³ sera positionné en aval pour compléter la capacité globale des installations dans l'objectif d'atteindre le volume total nécessaire à la retenue de la pluie d'occurrence 50 ans soit 1407 m³ au total.

Les essais de perméabilité à venir permettront d'affiner les calculs et d'optimiser les bassins en tenant compte des débits infiltrés.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UI-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail	Aucune place pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 150 m ² 1 place / 50 m ² de surface de plancher pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 150 m ² et 300 m ² 1 place / 25 m ² de surface de plancher pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 300 m ²	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre	Pas de norme plafond.
Restauration	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Restauration à emporter	1 place pour 10 m ² de surface de plancher	

Le stationnement des véhicules pourra s'effectuer à plusieurs endroits du site:

- A RDC devant le bâtiment de part et d'autre de la cour de manœuvre (114 places)
- En R+1 (accès via une rampe) bordant la cour de manœuvre (114 places)

223 places seront donc disponibles dans le projet, satisfaisant aux besoins du projet tels que définis par le PLU :

- Stationnement véhicules pour Entrepôt : 1pl/100m² jusqu'à 1000m², 1pl/200m² au-delà
 - Besoin pour 13 304m²: 10 places + 62 places = 72 places
- Stationnement véhicules pour Industrie : 1pl/50m² jusqu'à 500m², 1pl/100m² au-delà
 - Besoin pour 7 844m²: 10 places + 73 places = 83 places
- Stationnement véhicules pour Bureaux : 1pl/60m²
 - Besoin pour 4 100m² : 68 places

Par ailleurs les cours de manœuvres comprennent les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Commerce de gros	1 place pour 100 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Cinéma	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
Industrie	1 place pour 50 m ² de surface de plancher jusqu'à 500 m ² de surface de plancher du bâtiment, puis 1 place pour 100 m ² de surface de plancher au-delà	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place pour 100 m ² de surface de plancher jusqu'à 1000 m ² de surface de plancher du bâtiment, puis 1 place pour 200 m ² de surface de plancher au-delà	Pas de norme plafond
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 25 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en	Pas de norme plafond
Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200

Un espace de 105m² sera dédié au stationnement vélos pour tout le site et s'implantera à RDC devant le bâtiment. Il satisfera aux besoins tels que définis par le PLU :

- Stationnement vélos pour Entrepôt : 3m² par tranche de 2000m² de SdP
 - Besoin pour 13 304m²= 20m²
- Stationnement vélos pour Industrie : 3m² par tranche de 1000m² de SdP
 - Besoin pour 7 844m² : 23m²
- Stationnement véhicules pour Bureaux : 1,5% de la SdP
 - Besoin pour 4 100m² : 62m²

m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration
Commerce de gros	1 aire de 3 m ² par tranche de 1 000 m ² de surface de plancher
Cinéma	1 place (1,50 m ²) pour 50 fauteuils
Industrie	1 aire de 3 m ² par tranche de 1 000 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 aire de 3 m ² par tranche de 2 000 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	1 place (1,50 m ²) pour 25 m ² de surface de plancher de surface de plancher

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
---	---

15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros
L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Largeur : 3,50 m

Longueur : 8,00 m

Hauteur : 4,20 m

Ou les caractéristiques suivantes :

Hauteur : 4,20 m

Surface : 35 m

Par ailleurs les cours de manœuvres comprennent les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UI-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par

L'accès au terrain se fera depuis la rue Arsonval au niveau du rond-point (angle Est du terrain).

l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

16.2.3. En complément pour le secteur UIs : aucun accès sur la R.D.317 n'est autorisé. Les accès directs sur l'avenue du XXIème siècle ne sont autorisés que pour des parcelles dont le linéaire de façade sur cette voie excède 100,00 mètres linéaires. De manière générale, sur l'avenue du XXIème siècle, les accès sont limités à un seul accès par parcelle et devront être organisés selon une trame orthogonale à la R.D.317.

Article UI-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en eau potable

Conforme.

Conforme.

La sécurité incendie du projet sera assurée par 4 poteaux incendie implantés sur son pourtour. Les poteaux incendie seront disposés de manière que chaque cellule soit défendue par un premier poteau situé à moins de 100 mètres d'une entrée de la surface considérée. Ils seront distants entre eux de moins de 150 m comme le montre le schéma ci-dessous :

Le besoin en eaux incendie du site est de 390 m³/h, le calcul D9 est disponible dans l'analyse de conformité à l'AM du 11 avril 2017.

Le site est raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées domestiques

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

17.3.1. Sont classés dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

17.3.2. Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation

La défense incendie a été dimensionné selon les référentiels en vigueur.

Le réseau d'eaux pluviales est séparatif.

Sans objet.

Les eaux usées sont raccordées au réseau collectif.

Aucun rejet d'eaux industrielles n'est prévu avec le projet.

Sans objet.

préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

17.3.3. L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré traitement).

17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

17.4.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou de leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

17.4.2. L'article UI.14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

Sans objet.

Sans objet.

La gestion des eaux prend en compte l'objectif du SAGE « Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales, au minimum pour les pluies courantes (correspondant à 8 mm en 24 h), sera la règle générale, telle qu'énoncée dans les objectifs du SAGE. » et prend en compte le règlement du service assainissement Roissy pays de France qui préconise également l'infiltration sur la parcelle.

Dans l'attente d'essais de perméabilité à venir sur la parcelle le volume de rétention a été calculé avec une consigne de 3L/s sur le bassin versant dans sa globalité. Les objectifs du SAGE précisent la consigne de 0.7l/s/ha toutefois, le règlement de ROISSY PAYS DE France préconise un minimum de 3L/s pour des raisons de fiabilité technique des limiteurs de débit gravitaires.

Le calcul basé sur une pluie d'occurrence cinquantennale est disponible dans l'étude VRD.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Conforme.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

Conforme.

17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

Conforme.

