

PJ N 4 Compatibilité du projet avec les différents plans et schémas d'urbanisme

- Urbanisme :

L'urbanisation de la commune de Louvres est régie par un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La zone IAUa, dans laquelle se trouve l'emprise du projet est destinée à accueillir des opérations à usage d'activités.

Le tableau ci-dessous reprend les principales dispositions applicables à la zone IAUa du PLU, ainsi que les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet article par article.

Tableau 1 Tableau de compatibilité PLU

Articles	Prescriptions	Compatibilité du projet
Section 1 : Nature de l'occupation des sols		
1	<p>Les types d'occupations et d'utilisations suivantes sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'habitation. - Les constructions à destination commerciale. - Les constructions à destination agricole ou forestière. - L'ouverture et l'exploitation de carrières. - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes. - L'aménagement des terrains destinés aux habitations légères et de loisirs. - Le stationnement des caravanes groupées ou isolées. - Le dépôt de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes. - Les installations industrielles classées type SEVESO, ainsi que les installations classées dont les zones de risque sortent du périmètre de l'établissement industriel. - Les décharges. 	<p>Le projet prévoit la création d'un entrepôt de stockage qui sera une ICPE non SEVESO.</p> <p>Par ailleurs, les prescriptions de l'arrêté d'enregistrement du 11 avril 2017 seront respectées</p>
2	<p>Sont admises sous conditions spéciales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements, les installations classées, à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion ainsi que les impacts environnementaux, les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour respecter l'environnement et le paysage, - (...) - Les constructions à usage d'entrepôt. (...) <p>Cette zone présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. L'avis de l'Inspection Générale des Carrières doit être demandé avant toute utilisation nouvelle du sol. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ce secteur.</p>	<p>Le projet prévoit la création d'un entrepôt qui sera une ICPE soumise à enregistrement.</p> <p>Le présent dossier présente toutes les mesures mises en place pour limiter les effets sur l'environnement selon les principes ERC, notamment les mesures prises pour limiter les risques d'incendie.</p> <p>L'Inspection Générale des Carrières sera contactée afin d'obtenir son avis.</p>

Articles	Prescriptions	Compatibilité du projet
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols		
3	<p>Accès Les accès doivent être organisés depuis les voies nouvelles réalisées pour l'opération d'aménagement de la ZAC de la Butte aux Bergers. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'implantation des portails d'accès doit être adaptée au type de véhicule desservant chaque activité. L'attente des véhicules doit se faire en dehors des emprises publiques. Aucun piquage ne sera autorisé sur le barreau de liaison à la Francilienne.</p> <p>Voirie Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.</p>	<p>La voirie et les accès présenteront les caractéristiques prescrites au PLU</p>
4	<p>Desserte par les réseaux</p> <p>1- Eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>2- Assainissement</p> <p>Eaux usées domestiques :</p> <p>Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p>	<p>Le projet sera connecté et alimenté par le réseau d'eau potable public</p> <p>Les eaux usées seront intégralement rejetées au réseau d'eaux usées de la zone par des canalisations enterrées.</p> <p>Aucun rejet d'eaux industrielles ne sera mené.</p>

	<p>Eaux usées industrielles et assimilées (...)</p> <p>Eaux pluviales :</p> <p>Chaque pétitionnaire de projet de construction ou d'aménagement doit mettre en œuvre une régulation des eaux pluviales.</p> <p>Les eaux pluviales seront recueillies dans des ouvrages, puis infiltrées si la nature du sol le permet, ou rejetées dans les noues publiques, avec un débit de fuite de 1,4 l/s/ha ou avec un autre débit fixé par le SIAH selon les modalités de gestion globale des eaux pluviales de l'ensemble de la ZAC de la Butte aux Bergers. (..)</p> <p>Les ICPE mettront en place les dispositifs de traitement de leurs eaux pluviales selon les dispositions de l'arrêté préfectoral d'autorisation ou les préconisations de la DRIRE.</p> <p>3- Autres réseaux :</p> <p>Electricité – Téléphone –Gaz :</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de communication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public.</p> <p>Gestion des déchets :</p> <p>Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères et des déchets industriels</p>	<p>Les eaux pluviales seront collectées puis tamponnées et rejetées dans les noues publiques avec un débit < 1,4 l/s/ha, conformément au règlement de la zone.</p> <p>Un séparateur à hydrocarbures traitera les eaux pluviales de voirie.</p> <p>L'ensemble des réseaux sera souterrain.</p> <p>Raccordement Gaz – Téléphone – Electricité</p> <p>Le tri des déchets sera effectué. Des containers dédiés seront mis en place.</p>
5	<p>Caractéristiques des terrains Aucune prescription</p>	-

Articles	Prescriptions	Compatibilité du projet
6	Implantation des constructions par rapport aux voies (...) les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport à l'alignement de la voie. (...).	L'ensemble des constructions sera éloigné à plus de 20 m de l'emprise publique.
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 5 m.	L'ensemble des constructions sera éloigné à plus de 20 m des limites séparatives.
8	Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Il n'est pas fixé de règle.	-
9	Emprise au sol L'emprise au sol des constructions doit permettre de respecter l'article IAU13	-
10	Hauteur des constructions (...) La hauteur maximale autorisée des constructions est de 19 m par rapport au niveau de référence de chaque lot. De plus les façades des constructions devront présenter une hauteur maximum de 15 m par rapport au terrain fini de l'aménagement, au pied du bâtiment. (...)	La hauteur maximale du bâtiment est inférieure à 15 m.
11	Aspect extérieur L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer une bonne intégration dans le paysage. (...) Clôtures Les bâtiments nécessitant une protection particulière pourront être clôturés par un dispositif d'une hauteur maximale de 2 m. (...).	Le bâtiment sera conçu pour s'intégrer dans le paysage. Il respectera les prescriptions du cahier des charges de la ZAC La hauteur de la clôture sera de 2 m.
13	Espaces libres – plantations – espaces boisés Une superficie au moins égale à 15% de la surface totale du terrain doit être plantée. Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un	La surface d'espace vert plantée représente environ 32 % de la surface du terrain.

Articles	Prescriptions	Compatibilité du projet
Section 3 : Possibilité maximale d'occupation des sols		
14	Coefficient d'occupation des sols Aucune prescription	-
Section 4 : Autres dispositions		
15	Des dérogations aux règles des articles 6 et 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,3 m.	Non applicable du fait de la distance d'éloignement du bâtiment.
16	La ville veut développer dès que possible la fibre optique sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...)	Les moyens seront mis en œuvre.

Le PLU demande par ailleurs, pour cette zone présentant des risques d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines, l'avis de l'Inspection Générale des Carrières avant toute nouvelle utilisation du sol.

Cet avis sera sollicité avant travaux.

Il apparaît donc que le projet sera conforme aux prescriptions du PLU applicables à la zone IAUa.