

**PJ N° 4**

**Conformité du projet en**  
**matière d'urbanisme**

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

Le PLUi de l'ex-territoire du Val Drouette a été approuvé en conseil communautaire le 14 mars 2019. Ce PLUi remplace, les POS et PLU des communes de Droué-sur-Drouette, Epernon, Gas, Hanches et Saint-Martin de Nigelles pour environ 10 ans.

Le site est situé en zone UX : Zone à vocation économique.

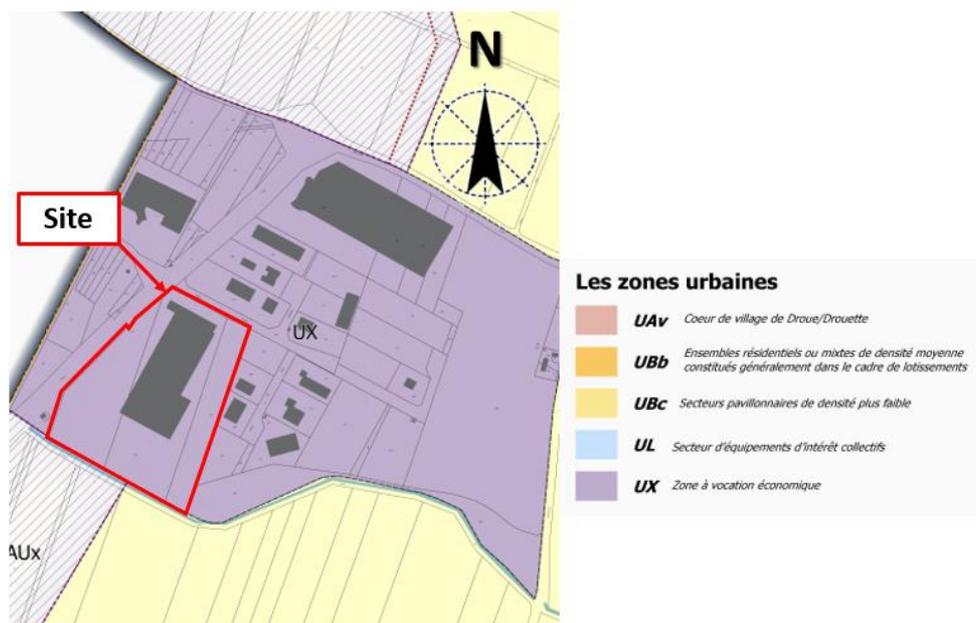


Figure 1 : Extrait du plan de zonage du PLUi Val Drouette (Source : [https://www.porteseureliennesidf.fr/public/Medias/plui/val\\_drouette/5\\_1\\_plan\\_de\\_zonage\\_droue\\_sur\\_drouette\\_zoom\\_2\\_500e.pdf](https://www.porteseureliennesidf.fr/public/Medias/plui/val_drouette/5_1_plan_de_zonage_droue_sur_drouette_zoom_2_500e.pdf))

**PARTIE 1 : Affectations des sols et destination des constructions :**

- Les destinations et vocations autorisées et interdites

Zones et secteurs de zones		UX
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	↑
	• Entrepôt	↑
	• Bureau	↑
	• Centre de congrès et d'exposition	↑

Légende :

- ⬇ INTERDITS
- ↑ AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UX2)
- ↑ AUTORISES sous conditions particulières (voir UX2)

Sont de plus interdits :

- ❖ L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - ❖ Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
  - ❖ Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.
- UX2 : Les autorisations sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

**Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques :**

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, de confirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toute nature même temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

- ➔ La potentielle zone humide se trouve sur une partie du site. Les entrepôts restent en dehors de cette zone (voir figure ci-dessous).

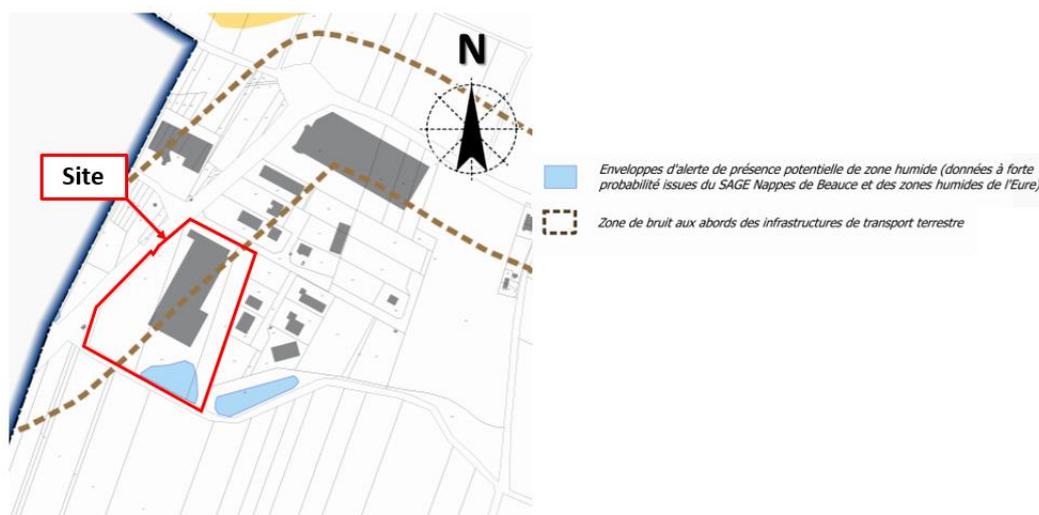


Figure 2 : Extrait du plan des contraintes du PLUi Val Drouette (Source : [https://www.porteseureliennesidf.fr/public/Medias/plui/val\\_drouette/5\\_2\\_plan\\_des\\_contraintes\\_droue\\_sur\\_drouette.pdf](https://www.porteseureliennesidf.fr/public/Medias/plui/val_drouette/5_2_plan_des_contraintes_droue_sur_drouette.pdf))

**Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral du 16 janvier 2015 (voir plan des contraintes n°5.2 du dossier de PLUI), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

→ Le projet ne présente pas de contradiction avec cette disposition du PLU

**PARTIE 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales :**

- UX4 : Volumes et implantation des constructions.
  - Emprise au sol maximale en UX : 50% de la superficie du terrain.
- L'emprise au sol du site est d'environ 11 060 m<sup>2</sup>, pour une surface totale de 45 816 m<sup>2</sup>, ce qui représente moins de 50% de la surface totale
  - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 20 m au faîtage ou à l'acrotère sur la ZA intercommunale de Hanches, Epernon et Droué sur Drouette.
- La hauteur maximale de l'entrepôt est de 12 m.
  - Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, avec un recul au moins égal à :
    - 10 m pour les constructions industrielles
    - 10 m pour toutes constructions le long de la RD4 et RD28
    - 5 m pour les autres constructions et autres voies.
  - Pour les constructions à usage industriel : Les constructions devront être implantées à au moins 6 m des limites séparatives. Sous réserve de l'accord des services incendie, cette distance pourra être réduite à 3 m et l'implantation en limite séparative éventuellement admise.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues.
- Le site est une construction existante.
  - Sauf dispositions particulières liées aux impératifs de sécurité contre l'incendie, les constructions à usage industriel non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du plus bas (mesuré à l'acrotère ou au faîtage), avec un minimum de 3 m.
- Le site ne présente qu'un seul bâtiment.
- UX5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale
  - Aspect des constructions : cf 5.2 du PLU en annexe

- ➔ Le projet ne présentera pas de contradiction avec cette disposition du PLUi
  - Les clôtures :
- Les interdictions
  - en limite des voies et espaces publics, les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton (sauf à Hanches)
  - Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.
- Les clôtures sur voie ou en limites séparatives. Elles sont soumises à déclaration préalable. Elles devront être constituées soit par :
  - De haies vives doublées ou non d'un grillage ou d'éléments de treillage en bois ou métal, dont la hauteur maximale est fixée à 2,20m ;
  - De clôtures à claire-voie doublées de haies vives. Leur hauteur maximale est fixée à 2,20m. Des dispositions particulières pourront être imposées le long des emprises SNCF pour des raisons de sécurité.
- ➔ Le site dispose de clôtures en grillage entourant le site, sur 2m de hauteur.
- UX6 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale
  - Les espaces végétalisés représenteront au moins 20% de la superficie de l'ensemble du terrain.
- ➔ Les espaces verts représentent plus de 20% de la superficie totale du terrain.
  - Les espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement soigné et devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres de construction et de stationnements. Les aires de dépôts et stockage extérieures seront aménagées de manière à être le moins visible depuis l'espace public ou être entourées de plantations.
  - Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- ➔ Le site respectera ces dispositions du PLUi.
- UX7 : Stationnements

#### **NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :**

- Pour les constructions à usage d'entrepôt ou logistique :
  - 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher à créer. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires ou poids-lourds.
- ➔ Le nombre de places de stationnement est en nombre suffisant pour être conforme à ce point ( 83 places parking).

- UX8 : Desserte par les voies publiques ou privées
  - o Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.
  - o Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des tous les véhicules (poids-lourds, sécurité, défense incendie et de ramassage des ordures ménagères).
- ➔ Le site respecte ces dispositions.
- UX9 : Desserte par les réseaux

#### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

- ➔ Le site ne rejette pas d'eaux usées industrielles. Les canalisations des eaux usées domestiques sont enterrées. Ces eaux sont acheminées vers les canalisations de la commune.

#### 2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes, ... Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet (débit de fuite limité entre 1 et 2l/s/ha) seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

**Le projet est compatible avec le PLUi Val Drouette.**