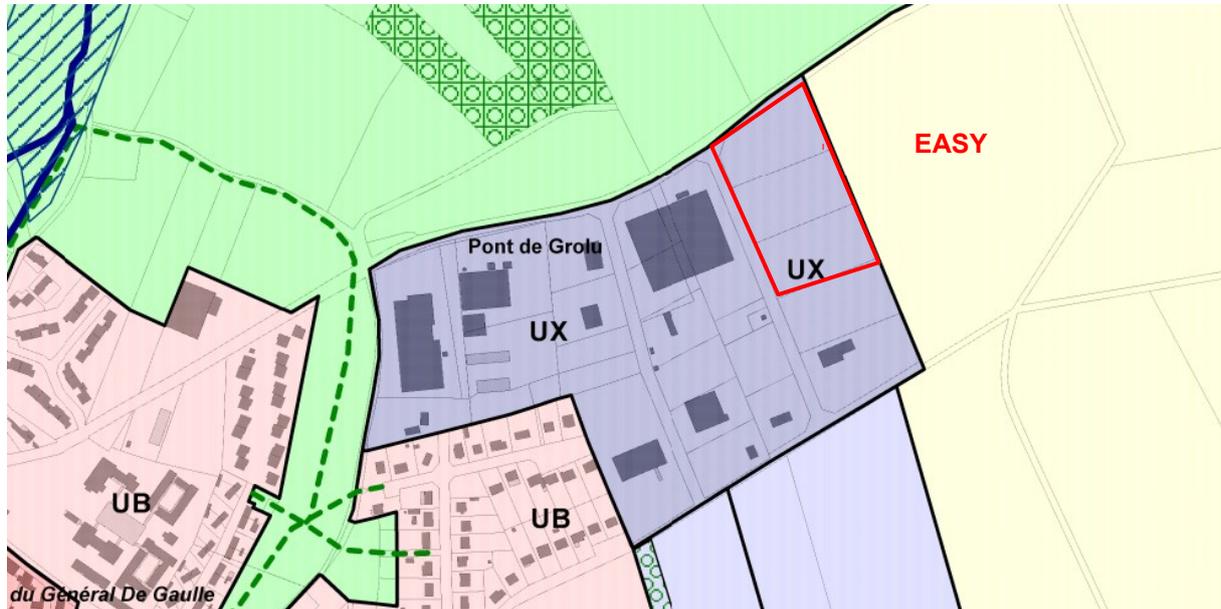


# **PJ n°04 : Compatibilité**

## **avec les documents**

### **d'urbanisme**

Le projet EASY est règlementé par Le Plan local d'urbanisme de Brezolles. Le PLU a été approuvé le 05 novembre 2012. Un extrait du règlement écrit et de la cartographie sont donnés ci-après.



Extrait du règlement cartographique

Le projet EASY sera implanté en zone urbaine UX.

Les dispositions spécifiques à cette zone sont décrites dans le tableau ci-dessous :

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX	CONFORMITE
<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	
<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole</li> <li>- Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et dont la profondeur ou la hauteur excède 2 mètres et qui ne sont pas liés à l'édification de constructions ou à des aménagements paysagers</li> <li>- Les hôtels</li> <li>- Le stationnement des caravanes excédant une durée de 3 mois.</li> <li>- L'aménagement de terrain de camping</li> <li>- L'aménagement de terrain de stationnement de caravanes</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrière</li> <li>- Les parcs d'attractions ouverts au public</li> <li>- Les aires de jeux et de sport ouverts au public</li> </ul>	<p><b>Conforme</b> Le projet EASY ne fait pas partie des aménagements interdits par le PLU.</p>
<b>ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>	
<p>L'extension, l'aménagement et la modification des constructions à usage d'habitation à condition de ne pas représenter une augmentation de plus de 20% de l'emprise au sol initiale et à condition d'être opérée une seule fois à partir de la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques</p>	<p><b>Conforme</b> En tant qu'installation classée à Enregistrement, le projet EASY se conformera aux dispositions réglementaires édictées par l'arrêté ministériel du 17/06/2021 qui a modifié l'arrêté du 12/08/2010.</p> <p>Les risques et nuisances potentiels seront donc réduits.</p>
<b>SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE</b>	
<b>1 - ACCÈS</b>	

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX	CONFORMITE
<p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 6 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.</p>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Le site bénéficiera de deux accès séparés depuis la D117N rue de Nonancourt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un accès visiteurs au nord-ouest du terrain</li> <li>- un accès service (Camion) et pompiers au Nord-est avec une largeur de voie de 6 m</li> </ul>
<p><b>2 - VOIRIE</b></p>	
<p>L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,</li> <li>- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.</li> </ul> <p>Qu'elles soient publiques ou privées, les voies de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer (tourne bride).</p> <p>Les nouveaux aménagements sur les chemins piétons doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier. Ceci concerne aussi bien les travaux sur nouvelles voies que sur les voies existantes.</p>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Les voies du site seront d'une largeur de 6 m, traitées avec des dalles Evergreen et donc végétalisées.</p> <p>Elles seront dimensionnées pour permettre la circulation des camions de livraison de déchets alimentaires sur le site. Les voies sont de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse avec un aménagées pour permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.</p> <p>Un accès secondaire permettra également l'accès au service d'incendie et de secours.</p>

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX	CONFORMITE
<b>ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<b>1 - EAU</b>	
<p>Toute nouvelle construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	<p><b>Conforme</b> L'alimentation en eau potable du site sera assurée par le réseau public.</p>
<b>2 - EAUX USÉES</b>	
<p>Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.</p> <p>L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.</p>	<p><b>Conforme</b> Les eaux usées du site seront canalisées et redirigées vers le réseau public d'assainissement.</p>
<b>3 - EAUX PLUVIALES</b>	
<p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.</p> <p>A défaut les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le branchement des eaux pluviales dans le collecteur</p>	<p><b>Conforme</b> Un bassin d'eau recueillera et permettra de stocker les eaux de pluie de la parcelle.</p>
<b>4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE</b>	
<p>Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.</p> <p>Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.</p>	<p><b>Conforme</b> Le réseau électrique sera prolongé en point nord-est du terrain pour pouvoir alimenter le site.</p>

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX	CONFORMITE
<b>ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	
Non réglementé.	<b>Sans objet</b>
<b>ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<b>DISPOSITION GÉNÉRALE</b>	
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres pour les constructions de plus de 8 mètres de hauteur totale et de 5 mètres minimum pour les constructions de moins de 8 mètres de hauteur totale.	<b>Conforme</b> Les constructions ne dépasseront pas les 4,5 mètres de hauteur totale donc une implantées avec un retrait de 5 m .
<b>CAS PARTICULIERS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.</li> <li>- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.</li> <li>- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1m.</li> </ul>	<b>Sans objet</b> Le projet EASY ne rentre dans aucune des catégories citées.
<b>ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	
Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, de 6 mètres minimum.	<b>Conforme</b> Les constructions seront implantées à 6 mètres des limites séparatives.
<b>CAS PARTICULIERS</b>	

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX	CONFORMITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.</li> <li>- Les reconstructions de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.</li> <li>- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1m.</li> </ul>	<p><b>Sans objet</b> Le projet EASY ne rentre dans aucune des catégories citées.</p>
ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
<p>Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être contiguës,</li> <li>- soit être situées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, de 5 mètres minimum.</li> </ul>	<p>Les bâtiments du projet EASY seront éloigné d'au moins 5 mètres</p>
ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL	
<p>L'emprise des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.</p>	<p><b>Conforme</b> La surface du projet est de 10 502 m<sup>2</sup>, la partie nord 5 822 m<sup>2</sup> et partie sud 4 680 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les constructions projetées sur lapartie nord sont la maison du projet 160 m<sup>2</sup>, les serres technique 220 m<sup>2</sup> et algale 1000m<sup>2</sup> et réception des biodéchets 55 m<sup>2</sup>. La surface correspondante sera de 1435 m<sup>2</sup>, soit 25 % de la superficie nord de l'unité foncière.</p>
ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX	CONFORMITE
<p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.</p>	<p><b>Pour information</b> La hauteur des constructions projetées (maison du projet, serres, abris de stockage des déchets) ne dépassera pas les 4,5 m.</p>
<b>2 - HAUTEUR MAXIMALE</b>	
<p>Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 mètres.</p>	<p><b>Sans objet</b> Le projet EASY ne rentre dans cette catégorie citées.</p>
<b>3 - CAS PARTICULIERS</b>	
<p>Cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,</li> <li>- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><b>Sans objet</b> Le projet EASY ne rentre dans aucune des catégories citées.</p>
<b>ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.</p> <p><b>Prescriptions générales</b> Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux</p>	<p><b>Pour information</b> A noter que le permis de construire sera déposé le 21 janvier 2022</p>
<b>1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS</b>	
<p>Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.</p>	<p><b>Conforme</b></p>
<b>2- ASPECT DES FAÇADES ET REVÊTEMENT</b>	

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX	CONFORMITE
<p>Sont interdites les couleurs vives ou trop claires, le blanc et les couleurs dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts.</p> <p>La couleur de tous bâtiments et menuiserie doit être comprise dans une gamme de teintes sombres, éteintes (non-pures) proches du noir (vert-gris, brun-rouge, bleu-anthracite) et se référer au nuancier présent en annexe 2. Si plusieurs volumes sont construits, la couleur choisie peut être déclinée en saturation (plus ou moins soutenue) pour différencier les bâtiments.</p> <p>Les enseignes seront intégrées dans le volume du bâtiment. Elles ne devront en aucun cas dépasser le faitage ou l'acrotère de la construction.</p> <p>Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits</p> <p>L'aspect des matériaux devra correspondre aux matériaux naturels (bois, pierre, brique) ou métalliques.</p>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Les façades extérieures de la maison du projet seront vitrées. Une paroi intérieure en bois sera également visible depuis l'extérieur.</p> <p>Les serres seront vitrées et disposeront d'une structure métallique.</p> <p>Les abris de déchets seront en bois.</p>
<b>3- TOITURES</b>	
<p>Les toitures doivent comporter deux pans d'une pente comprise entre 20 et 40°.</p>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Les toitures des bâtiments auront une pente de 25 %.</p>
<b>4- ADAPTATION DE LA RÈGLE</b>	
<p>Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les appentis et vérandas ;</li> <li>- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;</li> <li>- les équipements de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs, ...)</li> <li>- les toitures terrasses végétalisées ou non et les bâtiments répondant à des objectifs d'économie d'énergie,</li> <li>- les extensions de bâtiments existants,</li> <li>- les annexes,</li> <li>- les constructions à usage commercial ou d'équipements publics.</li> </ul>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Les serres et de la maison du projet, par transparence, les serres laisseront apercevoir des structures en bois avec des ouvrants constitués de baies vitrées.</p> <p>La toiture des abris de déchets sera végétalisée</p>
<b>5- CLÔTURES</b>	

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX	CONFORMITE
<p>Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie nouvelle, cachées par la végétation.</p> <p>Les clôtures sur rue seront à claire voie, avec ou sans mur bahut, doublé ou non d'une haie vive.</p> <p>Les clôtures sur limite seront à claire voie, de grillage obligatoirement doublées d'une haie vive.</p> <p>Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.</p> <p>Les clôtures végétalisées devront être constituées.</p>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Le site sera clôturé par une clôture métallique verte le long de la rue de Nonancourt et bordé d'un talus végétalisé et planté de 3 mètres de haut sur les façades Est, Sud et Ouest du terrain</p>
<p><b>ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT</b></p>	
<p><b>1 - GÉNÉRALITÉS</b></p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.</p> <p>Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics dès validation de ce dernier.</p> <p>En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.</p>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Un parking de 6 places de stationnement sera aménagé à l'intérieur du périmètre du site, en continuité de l'accès visiteurs de sorte à éviter tout encombrement sur la rue de Nonancourt.</p> <p>Une place accessible pourra accueillir une personne à mobilité réduite.</p>

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX	CONFORMITE
<b>2 – NORMES DE STATIONNEMENTS</b>	
Le stationnement devra être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.	<b>Sans objet</b> Le projet EASY respectera le nombre de stationnement.
<b>3 – ADAPTATION DE LA RÈGLE</b>	
En cas d'impossibilité de réaliser sur place, l'aménageur pourra - Soit à réaliser ou à participer à la réalisation d'un nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir, - Soit à verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser, de la taxe compensatoire prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme	<b>Sans objet</b>
<b>ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES</b>	
<p>Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 20% de l'unité foncière.</p> <p>Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Il sera exigé 2 arbres pour 100 m<sup>2</sup> de stationnement à partir de 4 places.</p> <p>Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales (mentionnées en annexe).</p>	<p><b>Conforme</b></p> <p>La surface végétalisée correspondra à la surface en pleine terre 7 094 m<sup>2</sup> et à la surface recouverte par des dalles de type Evergreen 300 m<sup>2</sup>.</p> <p>En considérant une perméabilité des dalles Evergreen de 40 %, la surface perméable de dalles retenue est de 120 m<sup>2</sup>.</p>
<b>SECTION III : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	
Non réglementé.	<b>Sans objet</b>

**Le projet EASY est compatible avec le PLU de la commune de Brezolles.**