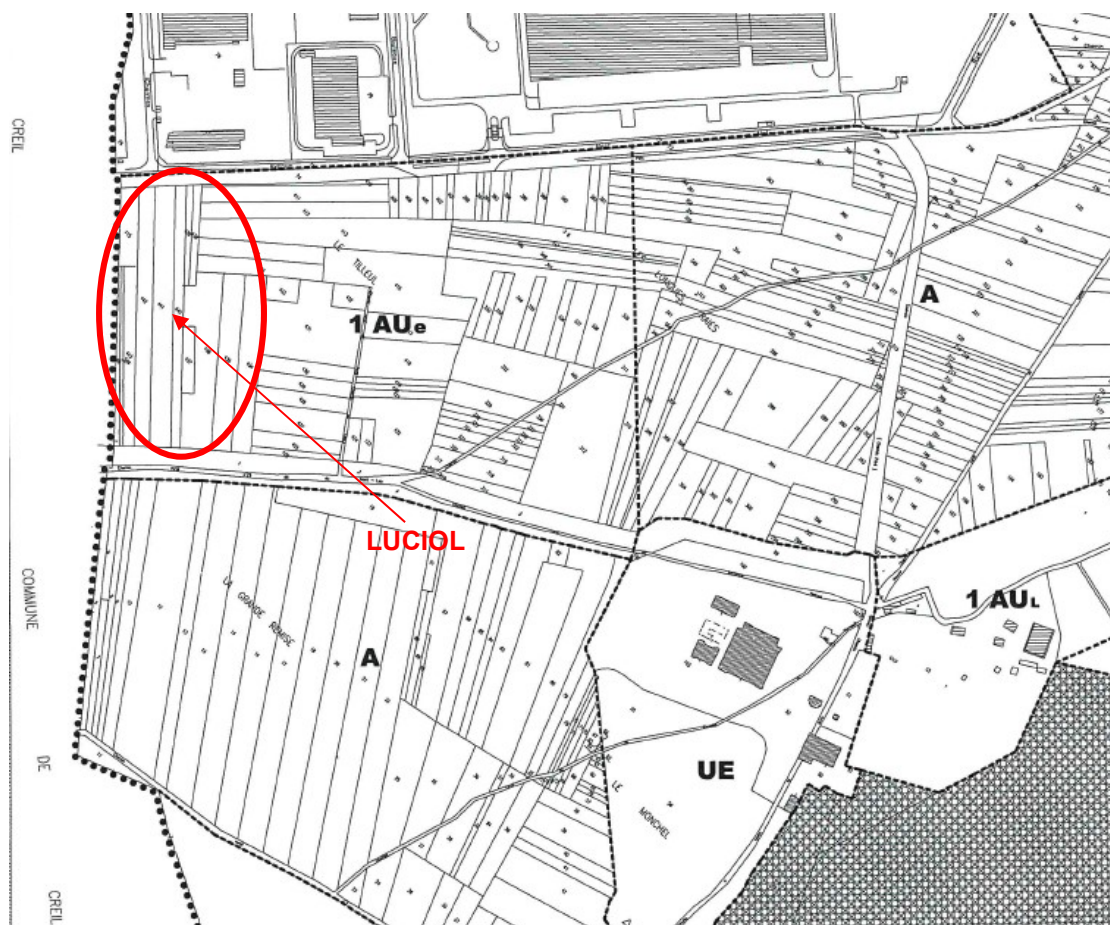


# **PJ N°04 : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME**

Le site de LUCIOL est règlementé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Verneuil-en-Halatte.



Extrait du règlement cartographique

Le projet est située en zone 1 AUe du PLU. Cette zone est réservée à l'accueil des activités économiques, urbanisable de suite. Elle correspond à un espace situé face à la zone d'activités du parc ALATA, en vue de son extension (ALATA II).

**Le projet est compatible avec le PLU (voir détail dans le tableau suivant).**

Article	Conformité/commentaires
<b>ARTICLE 1 AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	
<p>Est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.</li> </ul>	Cadrage.
<b>ARTICLE 1 AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRE</b>	
<p><b><u>Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.</li> <li>- les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'artisanat, de services, de recherche, de commerce de gros, de restauration, d'hébergement hôtelier.</li> <li>- les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur concernant le bruit, la pollution de l'air, de l'eau et du sous-sol, et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.</li> <li>- les constructions à usage d'habitation directement liées au gardiennage ou à la surveillance d'une activité autorisée dans la zone, à condition que le logement soit réalisé dans le volume des constructions autorisées, et que des précautions d'isolement acoustique soient mises en œuvre pour isoler le logement contre les bruits de l'espace extérieur.</li> <li>- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.</li> </ul>	Le site sera une installation classée soumise à enregistrement et elle respectera la réglementation applicable.
<b>ARTICLE 1 AUe 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p><b>I - Accès</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie carrossable, publique ou privée.</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, conformément aux règlements en vigueur.</p> <p>En outre, les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4 bis) doivent être respectés.</p>	<p>Le site disposera de 2 entrées sur l'avenue de la Forêt d'Halatte, 1 pour les poids lourds, la seconde pour les véhicules légers.</p> <p>L'entrée PL de 6 m de large permettra un accès sécurisé aux services de secours.</p> <p>Le document n°4bis autorise la création d'accès sur l'avenue de la Forêt d'Halatte</p>
<p><b>II - Voirie</b></p> <p>Les terrains et constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions 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.</p> <p>Les voies de desserte ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 3,50 m.</p> <p>Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, privés ou de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour.</p>	Une voie pompiers de 6 m de largeur permettra de faire le tour du bâtiment.
<b>ARTICLE 1 AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	

Article	Conformité/commentaires
<b>I - Eau potable</b> Toute construction ou installation ayant des besoins en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.	Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable
<b>II - Assainissement</b> <b>1. Eaux usées :</b> Toute construction ou installation ayant des besoins en eau doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.	Le site sera raccordé au réseau d'assainissement de la zone d'activités.
<b>2. Eaux pluviales :</b> Les aménagements respecteront les prescriptions de l'autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992. Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux pluviales. Les eaux pluviales peuvent être infiltrées à la parcelle par la mise en œuvre de bassins ou de noues. En outre, les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4 bis) doivent être respectés. Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement de surface seront traitées conformément à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau public (elles transiteront par un séparateur d'hydrocarbures à obturation automatique, dimensionné pour une pluie mensuelle et muni d'un by-pass avant rejet au réseau d'eaux pluviales).	Les fouilles archéologiques en cours sur le terrain ne permettent pas de réaliser les tests de perméabilité. Le projet prévoit à minima la création d'un bassin de tamponnement de 800 m <sup>3</sup> , dont l'exutoire sera le réseau de la ZAC avec un débit de 1 l/s/ha ou un bassin d'infiltration interne (si les tests de perméabilité sont concluants).
<b>III - Autres réseaux</b> Les branchements privés sur les réseaux d'électricité, de télécommunication ou de télédistribution doivent être réalisés en souterrain. Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (postes, coffrets,...) seront intégrés aux bâtiments ou aux clôtures et feront l'objet d'un traitement architectural ou paysager.	Les raccordements aux réseaux de distribution seront réalisés en souterrains.
<b>ARTICLE 1 AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	
Sans objet.	Sans objet
<b>ARTICLE 1 AUe 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 10 m par rapport à la limite d'emprise de l'avenue du Parc ALATA et de l'avenue de la Forêt d'Halatte. Les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies (voies internes éventuellement créées au sein de la zone). Les constructions annexes (postes de livraisons des fluides, etc.) et les locaux techniques de dimension modeste (guérites, bureaux de gardiennage,...) sont autorisés en limite d'emprise, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager en harmonie avec le reste des aménagements du terrain.	Le bâtiment sera implanté à plus de 10 m des limites du site.
<b>ARTICLE 1 AUe 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
Les constructions respecteront une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) ; la hauteur sera mesurée à l'acrotère ou au faîtage, en tout point du bâtiment.	La hauteur à l'acrotère sera de 12,65 m, le recul minimal est donc de 6,33 m. Le bâtiment sera implanté à plus de 10 m des limites du site.
<b>ARTICLE 1 AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins	Sans objet, bâtiment d'un seul tenant.

Article	Conformité/commentaires
égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ), sans jamais être inférieure à 4 m si la façade ne comporte pas de baies et 6 m si la façade comporte des baies ; la hauteur sera mesurée à l'acrotère ou au faitage, en tout point du bâtiment.	
<b>ARTICLE 1 AUe 9 - EMPRISE AU SOL</b>	
L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.	Emprise au sol des constructions de l'ordre de 23 %
<b>ARTICLE 1 AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que antennes, cheminées et souches de cheminées colonnes d'aération et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, appareillages de sécurité, réservoirs, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. La hauteur maximale des constructions est fixée à : - 20 m pour les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt, ainsi que pour les équipements publics ou d'intérêt général ; - 16 m pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat, de services, de commerce de gros, de restauration, d'hébergement hôtelier.	Hauteur à l'acrotère de 12,65 m
<b>ARTICLE 1 AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p><b>I - Aspect des bâtiments et matériaux de façades autorisés</b></p> <p>Le projet architectural devra assurer une grande qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de volumétrie générale,</li> <li>- de dessin des façades,</li> <li>- de matériaux.</li> </ul> <p>Il conviendra de veiller à la cohérence entre le vocabulaire architectural et l'usage des bâtiments. La coexistence de bâtiments différents dans leurs formes et leurs usages peut être gérée par quelques caractéristiques communes concernant les matériaux, les couleurs (cf. palette ci-jointe) et les clôtures.</p> <p>Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et les clôtures.</p> <p>Le béton apparent peut être autorisé à condition qu'il fasse l'objet d'un traitement particulier.</p> <p>Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.</p> <p>Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.</p> <p>Les couleurs vives et brillantes sont à proscrire pour les matériaux des façades et des toitures, en particulier pour ceux des acrotères et des arrêtes des bâtiments ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.</p>	Le parti pris paysager sera traité par un cabinet d'architecture, conformément aux dispositions du règlement de la zone.
<p><b>II - Aspect des constructions annexes</b></p> <p>Ces constructions feront l'objet d'un traitement architectural ou paysager en harmonie avec le reste des constructions et aménagements du terrain (bâtiments principaux, clôtures,...).</p> <p>Il est recommandé d'employer les mêmes matériaux de construction et les mêmes couleurs pour les enduits, bardages et menuiseries que les constructions principales.</p>	Le parti pris paysager sera traité par un cabinet d'architecture, conformément aux dispositions du règlement de la zone.

Article	Conformité/commentaires
<p><b>III - Clôtures</b></p> <p>Elles ne sont pas obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou communes, ou les parties privatives entre elles. Seuls les espaces revêtus, parcs de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage devront obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel.</p> <p>En l'absence de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.</p> <p>Toute clôture devra répondre aux exigences suivantes :</p>	<p>L'ensemble du site sera clôturé.</p>
<p><b>1. Sur voirie :</b></p> <p>Les clôtures seront composées d'éléments grilles en serrurerie ou treillis à maille rectangulaire sur poteaux métalliques de teinte foncée.</p> <p>Des solutions plus qualitatives, de type barreaudage, peuvent être proposées.</p> <p>Par ailleurs, les entrées de terrain pourront être traitées par une clôture en maçonnerie. Dans ce cas, les éventuels murs ou murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.</p> <p>Leur hauteur sera comprise entre 1,00 m et 2,50 m.</p> <p>Les clôtures seront doublées d'un aménagement paysager, défini à l'article 13.</p>	<p>Clôture en serrurerie ou en treillis sur 2 m de hauteur.</p> <p>La clôture donnant sur l'avenue de la Forêt d'Halatte sera doublée d'un aménagement paysager.</p>
<p><b>2. Sur les limites séparatives :</b></p> <p>Les clôtures seront composées d'un grillage de couleur verte (RAL6005 vert mousse) simple à torsion à maille de 50 tendu entre poteaux métalliques, ou d'une teinte foncée identique à celle utilisée en clôture sur voirie.</p> <p>Des solutions plus qualitatives, de type treillis soudé ou barreaudage, peuvent être proposées.</p> <p>Leur hauteur sera comprise entre 1,00 m et 2,50 m.</p> <p>Les clôtures seront doublées d'un aménagement paysager, défini à l'article 13.</p>	<p>Clôture en serrurerie ou en treillis sur 2 m de hauteur.</p>
<b>ARTICLE 1 AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</b>	
<p><b>1. Règles générales :</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des terrains, en dehors des voies et espaces publics, y compris le stationnement destiné aux véhicules de livraison et aux visiteurs.</p> <p>Les places de stationnement automobile devront être aisément accessibles à l'intérieur du terrain, et présenter au minimum une largeur de 2,50 m et une longueur de 5 m.</p> <p>Les aires de stationnement et de manœuvre devront correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en termes de dimensionnement.</p> <p>Les aires de stationnement seront de préférence traitées avec un revêtement perméable, en particulier pour le stationnement des véhicules légers.</p> <p>Les aires de stationnement seront à intégrer dans leur environnement. Celles visibles depuis l'espace public seront paysagées par des plantations florales et arbustives.</p> <p>Les parcs de stationnement en léger décaissé par rapport au niveau de la voirie, en souterrain et en silo, sont autorisés sous réserve de respecter les prescriptions définies au présent règlement.</p> <p>Un espace pour le stationnement des cycles devra être prévu.</p> <p>Le nombre de places de stationnement destinées aux personnes handicapées devra respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>Le nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules électriques devra respecter la réglementation en vigueur.</p>	<p>80 places de stationnement répondant aux prescriptions ci-contre.</p>

Article	Conformité/commentaires
<p><b>2. Les normes de stationnement sont ainsi définies :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il sera créé : <ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place de stationnement par chambre pour les 40 premières chambres</li> <li>. 0,8 place par chambre à partir de la 41ème chambre</li> <li>. 1 place d'autocar par tranche de 40 chambres.</li> </ul> </li> <li>- Pour les constructions à usage de bureau ou de services, il sera créé 1 place par tranche de 30 m2 de surface de plancher.</li> <li>- Pour les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 200 m2 de surface de plancher, hors des espaces réservés à l'évolution et au stationnement des engins et poids lourds ou autres véhicules nécessaires à l'activité.</li> <li>- Pour les constructions à usage d'entrepôt ou de commerce de gros, il sera créé, hors des espaces réservés à l'évolution et au stationnement des engins et poids lourds ou autres véhicules nécessaires à l'activité : <ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place de stationnement par tranche de 300 m2 de surface de plancher pour les bâtiments de moins de 50 000 m2 de surface de plancher,</li> <li>. 1 place de stationnement par tranche de 450 m2 de surface de plancher pour les bâtiments de plus de 50 000 m2 de surface de plancher.</li> </ul> </li> <li>- Pour les équipements publics, le nombre de places devra répondre au besoin de l'équipement.</li> </ul> <p>Les emprises réservées pour des extensions futures devront prévoir les surfaces nécessaires au stationnement.</p>	<p>Le règlement impose 62 places de parking (1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher), le projet en prévoit 80.</p>
<b>ARTICLE 1 AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
<p>1. Les essences seront choisies parmi la palette végétale locale de manière à assurer une bonne reprise et une bonne adaptation aux conditions climatiques et pédologiques.</p> <p>Les arrosages seront ainsi limités à la période de reprise ou aux périodes exceptionnellement sèches.</p> <p>Les plantations seront adaptées à leur usage et à leur implantation (port, développement,...) de manière à éviter le recours à des tailles trop fréquentes.</p> <p>Dans cet esprit, des haies de type bocagères pourront également être proposées.</p> <p>Les ports libres et les implantations aléatoires seront privilégiés de manière à s'insérer au mieux dans l'environnement naturel du site.</p> <p>Les engazonnements seront réalisés à l'aide de mélanges de graines pour prairies rustiques ou prairies fleuries (mélange indigène) et pourront faire l'objet de gestion différenciée, avec des zones de fauche annuelle.</p>	<p>Il est prévu de planter 77 arbres à hautes tiges dont l'essence sera choisie parmi la palette végétale locale.</p> <p>Une implantation aléatoire et localisée sera mise en place conformément au PLU et à l'OAP (document n°4bis). Cette implantation est représentée sur le plan masse.</p> <p>L'engazonnement des espaces libres seront réalisés conformément au PLU.</p>
<p>2. Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 30 % des espaces restés libres (espaces hors surfaces bâties), sans que cette part puisse être inférieure à 15 % de la surface totale du terrain.</p> <p>Si sur un terrain les installations font l'objet de réalisations échelonnées dans le temps, les surfaces réservées pour des extensions ultérieures devront être traitées en espaces verts et non laissés à l'abandon.</p>	<p>Les espaces verts représenteront 59 % de la surface du site.</p>
<p>3. A titre de recommandation, une liste d'essence est jointe en annexe.</p> <p>Les arbres fruitiers sont par ailleurs autorisés.</p>	<p>Essence type hêtre, tilleuls, Frênes, érables, marronniers.</p>
<p>4. S'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.</p>	<p>Le site sera entièrement clôturé</p>

Article	Conformité/commentaires
<p>5. Paysagement en cas de clôture du lot :</p> <p>Les clôtures sur l'avenue du Parc ALATA et l'avenue de la Forêt d'Halatte seront doublées d'un aménagement paysager composé d'arbres et arbustes, d'essences locales persistantes ou non, planté à l'intérieur du terrain (cf. liste des essences recommandées en annexe), d'une profondeur minimale de 4 m.</p> <p>La qualité des aménagements le long des axes de desserte devra être recherchée de manière à participer à une image valorisante de la zone.</p> <p>Une certaine transparence entre les constructions et la voirie est à privilégier de manière à proposer des façades accueillantes et à créer un dialogue entre espace privé et espace public.</p> <p>Les clôtures sur les autres voies (voies internes éventuellement créées au sein de la zone), et en limites séparatives, seront doublées d'un aménagement paysager composé d'arbres et arbustes, d'essences locales persistantes ou non, planté à l'intérieur du terrain (cf. liste des essences recommandées en annexe), d'une profondeur minimale de 1,50 m.</p>	<p>Haies type Laurier, Elaeagnus + clôture</p>
<p>6. Les aires de stationnement seront de préférence traitées avec un revêtement perméable.</p> <p>Les aires de stationnement présentant un revêtement perméable seront comptabilisées parmi les surfaces non imperméabilisées de pleine terre.</p> <p>Les aires de stationnement devront être aménagées avec plantations florales et arbustives (cf. liste des essences recommandées en annexe).</p>	<p>Les aires de stationnement seront aménagées avec une plantation d'arbres à hautes tiges type Hêtres, Frênes.</p>
<p>7. Les aires de stockage (matériaux, palettes,...) doivent être bordées par des écrans visuels, constitués par l'une ou l'autre de ces dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. des haies d'arbustes à feuilles persistantes d'une hauteur définitive de 2 m (cf. liste des essences recommandées en annexe),</li> <li>. un merlon de terre engazonnée de 2 m minimum de hauteur,</li> <li>. un mur de 1,60 m de hauteur dans les mêmes matériaux et couleurs que la façade principale du bâtiment,</li> <li>. un écran en bois traité de manière soignée et d'une hauteur au moins égale à 1,60 m.</li> </ul>	<p>Un écran visuel planter avec des arbres à hautes tiges ainsi qu'une haie persistante sera réalisée en bordure de voie.</p>
<p>8. Paysagement des noues et bassins de rétention d'eau :</p> <p>Le traitement paysager des noues et bassins d'infiltration s'adaptera à la capacité de rétention. Des essences de type bocagères seront retenues, avec une diversité minimale de 3 essences différentes de manière à favoriser la variété faunistique et floristique ; les prairies rustiques peuvent être employées.</p> <p>Les zones de tamponnement ou d'infiltration des eaux pluviales seront comptabilisées parmi les surfaces non imperméabilisées de pleine terre.</p>	<p>Un bassin de rétention d'une capacité de 800m<sup>3</sup> sera implanté en partie basse (sud-est) du terrain. Un traitement paysager en limite de propriété au niveau du bassin sera mis en place avec des essences de type bocagères.</p>
<p>9. Le traitement qualitatif de la lisière sud de la zone devra être constitué d'un écran végétal le long de l'avenue de la Forêt d'Halatte, dans le respect du principe énoncé dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4 bis). Cet écran végétal devra être réalisé dès l'urbanisation de la zone avec de grands sujets.</p>	<p>Une implantation qualitative d'arbres à hautes tiges et de haie formeront un écran visuel le long de l'avenue de la Forêt d'Halatte conformément au PLU et OAP.</p>
<b>ARTICLE 1 AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	
Sans objet.	Sans objet
<b>ARTICLE 1 AUe 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>	
Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.	Le projet sera conforme à la RT2012 (pour les zones qui y sont soumises) et à la réglementation relative aux ICPE



Article	Conformité/commentaires
<b>ARTICLE 1 AUe 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b>	
Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.	Le site sera raccordé au réseau THD.