

## PJ 4 : JUSTIFICATION DU RESPECT AU PLU

Suivi des modifications du document	
2 <sup>ème</sup> dépôt	Prise en compte du nouveau PLU

Le terrain est situé au sein de la ZAC Paris-Oise et appartient à la zone 1AUze du PLU de Longueil-Sainte-Marie (en date du 22 novembre 2022 et applicable depuis le 31/01/23). Ce secteur est affecté à l'accueil d'activités économiques.

Le projet comprend une partie de l'Emplacement Réservé ER n°12. La commune qui en est bénéficiaire renonce à cet emplacement réservé. Le courrier officiel le stipulant est joint en annexe au présent dossier.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe 1 : occupations et utilisations du sol interdites :

Dans les secteurs 1AUzv, 1AUzp et 1AUze :

Tout mode d'occupation ou d'installation autre que ceux autorisés au paragraphe 2.

[Dispositions sur le site](#)

sans objet contraignant vis-à-vis de ce projet

⇒ **Pour information**

#### Paragraphe 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols constructions et activités

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

Dans le secteur 1AUze :

Les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal, de services (dont les hôtels et les restaurants) ou d'entrepôt relevant ou non du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les ouvrages, constructions ou installations s'ils sont nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.

L'aménagement, la réfection et l'extension limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire, des constructions à usage d'habitation existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé.

[Dispositions sur le site](#)

Le projet consiste en un entrepôt classé à enregistrement.

⇒ **Conforme**

**SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINES ARCHITETURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE****Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions**Emprise au sol des constructions :

- Dans les secteurs 1AUza et 1AUze, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain. Dans le secteur 1AUza, la surface de plancher constructible pour l'ensemble du secteur est limitée à 900 000 m<sup>2</sup>. Dans le secteur 1AUze, la surface de plancher constructible pour l'ensemble du secteur est limitée à 900 000 m<sup>2</sup>.

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. Cette hauteur pourra être dépassée par la végétation résultant d'une toiture végétalisée.

- En cas d'extension d'un bâtiment ou d'une installation existant ainsi qu'en cas de reconstruction, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment agrandi ou reconstruit.

- Dans les secteurs 1AUza, 1AUzs, 1AUze, la hauteur maximale de la construction ou de l'installation est limitée à 12 mètres (au faîtage ou à l'acrotère). Dans les secteurs 1AUza et 1AUze, elle peut être portée à 15 mètres et jusqu'à 23 mètres dans les emprises identifiées sur le plan de servitudes d'urbanisme (annexée au dossier PLU, pièce n°9).

- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, silo, etc.

Dispositions sur le site

L'emprise au sol de la construction est de 47,25% et n'excède pas les 50% imposés.

Le terrain naturel de référence existant au droit de l'entrepôt (bâtiment le plus haut) est à +32,31 m NGF. La hauteur maximale du projet est de 12,00 m soit +44,31 m NGF par rapport au terrain naturel existant au droit de l'entrepôt selon le sens de relevé de la hauteur décrite par le PLU.

Seuls des éléments techniques dépassent de cette altimétrie : La cheminée du local chaufferie à +49,31 m NGF et l'escalier technique d'accès en toiture à +45,53 m NGF

⇒ **Conforme**

**Paragraphe 2 : Implantation des constructions**Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions ou installations doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie qui dessert le terrain, retrait minimal réduit à 4 mètres dans le secteur 1AUzs. L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, reste admise avec un retrait identique à l'existant.

Les voies ferrées ou fossés de recueil des eaux pluviales n'entraînent pas de recul particulier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation et s'insèrent convenablement à la zone.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions ou les installations seront implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. La hauteur de tout point de la construction doit être inférieure à sa distance à la limite séparative ( $H = L$ ).

- La construction en limite séparative pourra être admise si il y a un accord avec le riverain pour un plan commun et mise en place d'une paroi coupe-feu 1 heure en limite séparative de domaine privé, ou avec accord de l'aménageur pour une limite séparative le long d'un espace commun public.

- Aucune construction ou installation nouvelle (sauf celle nécessaire à l'exploitation de la voie d'eau) ne peut être implantée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général.

Constructions les unes par rapport aux autres :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique) sera au minimum de 4 m, sauf réglementation spécifique.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général.

Dispositions sur le site

Le bâtiment est à une distance d'environ :

20,97 m de RD26 (Rue du Port-Salut)

57,61 m ou plus de la rue des Ormelets

20,04 m de la limite Est

20,39 m de la limite Sud

⇒ **Conforme**

**Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :**

- Les façades :

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions une unité des matériaux est demandée.

Pour les façades des bâtiments, la pierre, la brique rouge vieillie, le bardage métallique ou en bois peints teintés dans la masse d'au plus deux teintes, en bardage bois naturel, et les murs rideaux d'éléments verriers sont seuls admis. Les façades végétalisées sont également autorisées.

Les enduits sont interdits sauf en cas d'extension d'une habitation existante.

En dehors de l'extension limitée d'une habitation existante, la coloration des façades peintes sera choisie selon la palette de couleurs de la zone : gris aluminium (RAL 9006 ou couleur voisine), vert foncé (RAL 6009 ou couleur voisine), ton pierre (RAL 9001 ou couleur voisine).

L'emploi de teinte blanche ou noire est également toléré uniquement sur les façades à dominante de vitrage des constructions vouées à des bureaux, des services ou des commerces.

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et des éléments de petites surfaces. La surface des éléments de couleur vive ne dépassera pas 5% de la surface des façades des constructions d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Sur les façades des constructions de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface des éléments de couleur vive pourra atteindre 10%.

- La toiture :

Les toitures des bâtiments seront soit traitées de manière horizontale, soit à faibles pentes (inférieures à 20%). Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des acrotères horizontaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension limitée d'une habitation existante.

Toutefois, pour des bâtiments de surface de plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup> et destinés à des services (restaurants, stations de distribution de carburant, etc.) des toitures apparentes sont autorisées. Les pentes seront inférieures à 45 degrés.

L'utilisation en toiture de tuiles de béton, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.

La toiture végétalisée est également admise.

Dans les secteurs 1AUzv et 1AUzp, il n'est pas fixé de règles.

- Clôtures

Les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux lots. Elles seront en treillis, plastifié vert RAL 6009 ou couleur voisine. Leur hauteur sera de 200 cm (sauf réglementation spécifique).

Le long des parties publiques, elles seront implantées avec un recul de 0,6 mètre minimum de la limite de propriété et seront réalisées en treillis soudé à mailles rectangulaires.

Elles seront doublées d'une haie composée d'essences locales, définies au cahier des prescriptions de paysage (document annexé au PLU).

Le long des parties publiques, la haie sera implantée entre la clôture et la limite de propriété.

Les clôtures situées entre parcelles pourront être réalisées en grillage torsadé vert.

Les entrées pourront être marquées par un muret de pierre de 160 cm de hauteur et de longueur comprise entre 5 et 10 m de part et d'autre de l'accès. La dimension et l'implantation des portails devront être étudiés de manière à permettre le passage aisé des poids lourds gros porteurs.

Dans le secteur 1AUzv, il n'est pas fixée de règles.

- Divers

Sur les façades sont seules autorisées des enseignes réalisées par des lettres découpées en volume ou peintes. La surface totale des lettres sur chaque façade est de 5 m<sup>2</sup> maximum augmentée d'1 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment.

La façade du bâtiment devra être visible entre les lettres sur la surface non occupée par les lettres.

Les lettres pourront être lumineuses ou non. Toutefois, pour éviter toute confusion pour les conducteurs des trains TGV les enseignes lumineuses clignotantes ou de couleur rouge sont interdites à moins de 200 m de la ligne TGV.

Sont interdits sur l'ensemble du secteur toute autre forme de publicité et en particulier :

- les enseignes dépassant au-dessus du niveau de l'égout des toitures
- les panneaux publicitaires

Les lampadaires de chaque lot seront identiques à ceux des voies publiques de desserte du lot. Toutefois, les appliques lumineuses fixées sur les façades des bâtiments pourront être choisies en fonction de l'architecture de ceux-ci. Elles seront alors définies dans le dossier de demande de permis de construire.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone et à condition que l'aspect extérieur de la construction respectent les caractéristiques architecturales de la commune.

#### Dispositions sur le site

Façades majoritairement en bardage métallique RAL 7012, Inox poli miroir et RAL 9006 (soit 3 nuances de gris très proches du RAL9006). La couleur brique est présente sous forme de liserés sur environ 3,5% de la façade. Des luminaires fixés en façade seront des projecteur asymétrique 200 W Led de type FL29-200 de ACG LIGHTING ou équivalent de plus les candélabres sur site seront similaires à ceux de la zone.

Les Toitures ont une pente de 3,1% dont les faitages sont plus bas que l'acrotère. Elle sera en métal et sera aménagé avec des panneaux photovoltaïques sur toute l'emprise possible.

La position et le choix des clôtures suivent les demandant du PLU. Recul de 60cm par rapport aux emprises publiques ainsi que présence d'une haie.

⇒ **Conforme**

#### Paragraphe 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations. Au moins 15% de l'emprise d'un terrain aménagé sera ainsi traité, emprise restant non imperméabilisée ; dans le secteur 1AUz, au moins 20% de l'emprise d'un terrain aménagé sera ainsi traité, emprise restant non imperméabilisée. Les dalles de béton perforées (type "evergreen") ne sont pas comptabilisées dans la surface plantée.

Les arbres de haute tige existants devront dans la mesure du possible être conservés.

Chaque arbre dans une surface minérale pourra être comptabilisé pour 4 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les activités de dépôts doivent être accompagnés d'une structure végétale composée d'essences locales.

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, avec au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les essences et la disposition générale des plantations seront conformes au cahier des prescriptions de paysage (document annexé au dossier PLU, pièce n°9). Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

#### Dispositions sur le site

15,8% de la parcelle est planté

Un arbre pour 6 places de parking au minimum est prévu

⇒ **Conforme**

**Paragraphe 5 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque lot, il sera exigé au minimum 1 place "véhicule léger" (VL) par 350m<sup>2</sup> de surface de plancher augmentée de 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau et d'activité commerciale. Dans le secteur 1AUzs, il sera exigé au minimum 1 place « véhicule léger » (VL) par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En ce qui concerne les "poids lourds" (PL), il convient de prévoir à l'intérieur de chaque lot un nombre suffisant pour les besoins en périodes et heures de pointe, aucun stationnement sur les voies de desserte n'étant toléré.

Ces règles de stationnement pourront ne pas être appliquées à l'échelle de l'unité foncière, dans le cadre de la réalisation d'une aire de stationnement mutualisée sous maîtrise de la collectivité publique.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services, il est demandé au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Dispositions sur le site

29 places pour les bureaux et 51 places pour l'entrepôt, soit 80 places VL à prévoir.

Le projet comporte 80 places VL sur le parking VL (dont 4 places adaptées PMR et 20% électrifiables aisément).

Les barrières levantes d'entrée sont en recul pour permettre le contrôle simultané des PL et VL sans encombrer la voirie publique.

Le projet comporte deux abris de 12.5 m<sup>2</sup> chacun, soit 25m<sup>2</sup> destinés à recevoir des vélos. D'après le PLU 8 places vélos sont à prévoir. Le projet prévoit donc plus de places vélos.

⇒ **Conforme**



**SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX****Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

La position, la disposition et la largeur des accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité. En particulier, les accès ne devront pas se situer aux intersections et sur le côté intérieur des virages ni à moins de 20 mètres des amorces de ces ouvrages.

Les largeurs des accès seront suffisantes pour que les véhicules les plus longs n'aient pas à dépasser lors des entrées ou sorties hors de la voie de droite de la chaussée. Pour cela l'implantation des barrières avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement est exigée.

Aucune opération (sauf celle nécessaire à l'exploitation de la voie d'eau) ne peut prendre accès sur le chemin de halage de la rivière de l'Oise.

[Dispositions sur le site](#)

⇒ **Conforme**

**Paragraphe 2 Desserte par les réseaux****Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, les dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante (autorisation préfectorale).

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsque celui-ci sera réalisé.

La desserte en eau industrielle sera assurée soit par le réseau eau potable si la demande de l'utilisateur n'excède pas ses capacités, soit par un forage ou captage particulier que le constructeur réalise à sa charge si ses besoins excèdent les capacités du réseau en eau potable.

**Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et conformément à la réglementation en vigueur. Pour l'assainissement des eaux usées, la fosse étanche est autorisée dans le secteur 1AUzp.

Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, et conformément à la réglementation en vigueur, les dispositions permettant soit le libre écoulement des eaux pluviales, soit leur stockage momentané et l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux vers un exutoire désigné par l'aménageur.

Les eaux pluviales des chaussées et parkings seront obligatoirement traitées par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet ou autre dispositif similaire adapté, si ces chaussées reçoivent régulièrement des poids lourds (PL) ou plus de 40 véhicules légers (VL).



**Electricité, communications électroniques et autres réseaux :**

L'alimentation électrique de constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire ou photovoltaïque).

Dans le cas d'un branchement sur le réseau public, les réseaux seront aménagés en souterrain.

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

Dispositions sur le site

Le site est bien alimenté en eau potable pour les besoins sanitaires des employés et les poteaux incendie.

Pas de besoin en eau industrielle

Les eaux usées du site sont collectées et rejetées au réseau d'assainissement de la ville.

Les eaux pluviales de voirie PL et parking VL sont collectées et dirigés vers le bassin étanche, traitées et rejetées dans le réseau de noue d'infiltration qui ceinture le site dans sa partie Sud

Les eaux pluviales de toiture de l'entrepôt et des locaux techniques ainsi que les eaux pluviales de la voie pompier sont collectées et dirigées vers les noues d'infiltration au Sud.

Une partie des eaux s'y infiltrera et sera traitée par phytoremediation le reste sera rejeté au réseau communal au niveau du point de rejet des Ormelets.

⇒ **Conforme**