



DEMANDE D'ENREGISTREMENT

CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE

Parc d'activités des Sablons



***COMPATIBILITE DES ACTIVITES PROJETEES
AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME***

CE DOSSIER A ETE REALISE AVEC L'ASSISTANCE DE :



SOCOTEC

SOCOTEC ENVIRONNEMENT
108 – 112 avenue de la Liberté
8/12 sur Parc
94700 Maisons-Alfort

Intervenant SOCOTEC	Feriel ABAD Tel : 06 15 30 26 86 feriel.abad@socotec.com	Chef de projet
----------------------------	--	-----------------------

Date d'édition	Référence du rapport (chrono)	Nature de la révision	Rapport rédigé par
10/10/2023	EN1D1/23/192	Rapport initial	FERIEL ABAD

La reprographie de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale, sous réserve d'en citer la source.

.Le PLU de Saint Crépin Ibouvillers autorise le développement de la zone 1AUi sur une surface de 18ha environ, appelée ici Tranche 1.

La zone 2AUi d'une surface de 17ha environ, appelée Tranche 2, actuellement non constructible, devra faire l'objet d'une modification du PLU pour prolonger Tranche 1.

ZONE 1AUi



- **Article 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité – Destination et sous-destination**
 - PLU : Les destinations Entrepôt, Bureaux et Industrie sont autorisées.
Le programme du projet est conforme aux destinations autorisées

PROJET : Le programme du projet est conforme aux destinations autorisées

- **Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols -**
 - PLU : les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles.
- **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale -**
 - PLU : Non réglementée

- **Article 4 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – Volumétrie et implantation des constructions**

PLU :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui desservent la construction :
 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m de l'emprise de la rue du Bois Famin.
 - Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement de la voirie interne de desserte

PROJET : Toute construction est à au moins 20 mètres minimum des limites séparatives dont la rue du bois Famin.

Toute construction est en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la voirie interne de desserte. Le poste transformateur fait office d'exception et est mitoyen voirie pour faciliter les interventions. L'immeuble de bureaux quant à lui est à 14m de la limite Sud-Ouest

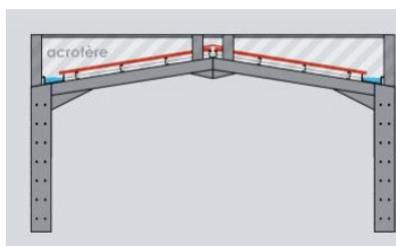
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Les constructions ou installations à usage d'activité autorisées doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins égal à la $\frac{1}{2}$ hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 4m.

PROJET : Les bâtiments d'une hauteur d'au maximum 15 mètres (environ) à l'acrotère sont situés à minimum 20 mètres des limites séparatives. (au Nord environ 20m, à l'Est environ 20m, au Sud environ 23 m, à l'Ouest environ 42m) Le projet est donc à une distance supérieure à 7.5m (h/2)

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - Si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

PROJET : Les constructions sont toutes espacées de minimum 4 mètres entre elles (environ 18m être Poste transformateur et les bureaux ; environ 44m entre le local SPK et l'entrepôt)

- L'emprise au sol des constructions
 - Non réglementée
- Hauteur des constructions
 - Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
 - Pour les constructions autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 15m au faîtage et 16m au niveau de l'acrotère.



Schémas pour définir l'acrotère

- Pour des raisons techniques et fonctionnelles, un dépassement de la hauteur est autorisé de l'ordre de 10 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné, sans toutefois jamais excéder 20m.
- Toute construction est à au moins 20 mètres minimum des limites séparatives dont la rue du bois Famin.
- Toute construction est en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la voirie interne de desserte. Le local transformateur est à environ 9m de la voirie. L'immeuble de bureaux quant à lui est à environ 6m au point le plus proche.
- Les bâtiments d'une hauteur d'au maximum 15 mètres (environ) à l'acrotère sont situés à minimum 20 mètres des limites séparatives. (au Nord environ 20m, à l'Est environ 21m, au Sud environ 23 m, à l'Ouest environ 42m)
Le projet est donc à une distance supérieure à 7.5m (h/2)
- Les constructions sont toutes espacées de minimum 4 mètres entre elles (environ 32m être bureaux et cuve pompier, environ 19m entre poste transfo et bureaux)
- Le projet respecte les 15 mètres au faitage et 16 mètres à l'acrotère
La hauteur relative maximale du bâtiment est à 14,63m.

PROJET : Le projet respecte les 15 mètres au faitage et 16 mètres à l'acrotère. La hauteur relative maximale du bâtiment est à 14,76m.

• Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- PLU : Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Il est vivement recommandé de se référer à la Charte Architecturale du Vexin/Sablons du CAUE de l'Oise.
- Performances énergétiques et environnementales :
Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables
 - Intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
 - Installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (photovoltaïque, ...)
 - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques

PROJET

Les bâtiments des bureaux sont conçus pour être écoénergétiques et respectueux de l'environnement. Cela signifie que nous prenons en compte la position géographique des bâtiments et l'orientation de leurs façades pour maximiser l'utilisation de la lumière naturelle, ce qui permet de réduire les besoins en éclairage artificiel et en énergie pour climatiser les espaces intérieurs.

Le projet permet la production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions grâce à l'installation de panneaux photovoltaïque sur le toit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture. Ce dispositif respectera la loi énergie climat.

- Façades et revêtements :

- Les tonalités des matériaux utilisés doivent être dénuées de toute agressivité et en harmonie avec le contexte environnant. L'emploi de teintes foncées est recommandé pour les façades les plus étendues.
- Afin d'atténuer l'effet de masse, les bardages des façades des constructions seront rythmées par des poses horizontales et verticales.

PROJET :

La conception architecturale du projet est basée sur l'utilisation de matériaux nobles

tels que le bois composite et le bardage métallique, créant ainsi un rythme visuel convivial et harmonieux avec le paysage environnant.

- Toitures :

- Pour les bâtiments d'activités, les toits terrasse sont autorisés. Dans le cas de toiture à 2 pans, la pente n'excèdera pas 5° sur l'horizontale. Dans ce dernier cas, la mise en place d'acrotères est obligatoire.
- Dans le cadre d'un projet justifiant d'une architecture particulière, d'autres typologies de toitures sont autorisées.
- Les matériaux utilisés pour la toiture doivent avoir un aspect mat et non brillant.

- Clôtures :

- La mise en place de murets techniques maçonnés regroupant les coffrets de branchement, les armoires techniques, les boîtes aux lettres (...), au niveau des entrées d'îlots économiques est obligatoire. Le muret technique doit être traité soit en matériaux naturels appareillés (brique rouge ou pierre calcaire), soit en matériaux reprenant les tonalités des façades du bâtiment d'activité.
- Le muret technique ne doit pas excéder 5m de longueur.
- Les clôtures réalisées en plaques béton sont strictement interdites. Toutefois, les plaques de soubassement dont la hauteur n'excède pas 0.50m sont autorisées en support d'un grillage en panneaux rigides soudés.
- L'accompagnement végétal des clôtures est obligatoire (plantation de haies mixtes).
- Les clôtures doivent être perméables et ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

PROJET

La clôture est constituée d'un grillage treillis soudé qui permet le passage des eaux de pluie. Pour renforcer l'esthétique et la biodiversité, elle sera complétée par une haie végétale et des dispositifs facilitant le passage de la faune locale.

- **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **PLU :**

- Conformément aux dispositions de l'OAP n°4, une bande paysagée plantée d'arbres matures et de strates diversifiées (massifs arbustifs et arbres de hautes et moyennes tiges) doit être mise en place sur les limites extérieures du Parc d'activités.

PROJET : Le projet respectera les dispositions de l'OAP n°4 concernant la bande Paysagée plantée.

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

PROJET : Le projet prévoit un traitement paysager sur les espaces restés libres en pleine terre suite à l'implantation des constructions.

- La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée doit représenter au moins 30% des espaces restés libres après implantation des constructions.

PROJET : Le projet prévoit une surface plantée d'environ 6011m², ainsi qu'une surface de bassins d'infiltration d'environ 900m². De plus les parkings perméables présentent une surface de 1265m². La surface du lot est de 26710m². Nous avons donc une surface perméable de 8176m², soit avec 30,6 % de surfaces éco-aménageables ou non-imperméabilisées. Le projet respecte donc le PLU.

- L'utilisation des essences locales et à feuillage persistant est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.
- L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.
- L'utilisation des essences invasives ou banalisées (thuya, cyprès, laurier, bambou...) est déconseillée.
- Les dépôts de toute nature doivent être dissimulés soit par des haies vives, des arbres à croissance rapide, soit par des merlons ou gabions végétalisés, soit par des murs de pierres sèches.
- Des écrans végétaux doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². De plus, 1 arbre sera planté toutes les 5 places de stationnement.

- **PROJET**

- Le projet respecte l'ensemble de l'article 6 du PLU.
- Le projet comprend 1 arbre toutes les 5 places de stationnement.

- **Article 7 : Stationnement**

- **PLU :**
 - Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. Les places de stationnement doivent être indépendantes, accessibles et utilisables en permanence (pas de principe de « places commandées »). Chaque place doit présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.
 - Il est exigé, au minimum :
 - Pour les constructions à usage d'entrepôt
1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.
- **PROJET :**

les places de stationnement du projet prévues, pour les véhicules légers, présentent des dimensions satisfaisantes, soit 5m par 2m50. La voirie desservant ces places à une largeur de 6m.
Avec une surface plancher de 10 355m², le projet devrait intégrer 70 places de parking VL, ce qui très important pour une activité Logistique. 83 places PL sont prévues, le projet répond donc favorablement au PLU.

- **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- **PLU**
- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 40m doivent être dotées d'une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- **PROJET**

Le projet respecte les directives l'article 8