

P.J. N° 4 : COMPATIBILITE DES ACTIVITES PROJETEES AVEC LE PLU

Le site est implanté sur la commune de La Chapelle Saint-Luc, sur la parcelle 178 C de la zone UY du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la dernière modification a été approuvée le 19/12/2017.

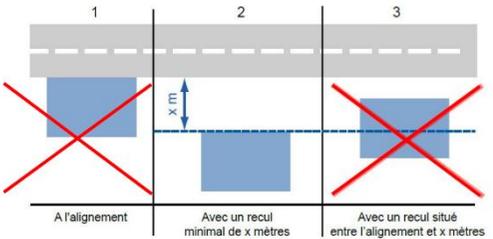
La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques, notamment présentant des nuisances incompatibles avec les zones résidentielles.

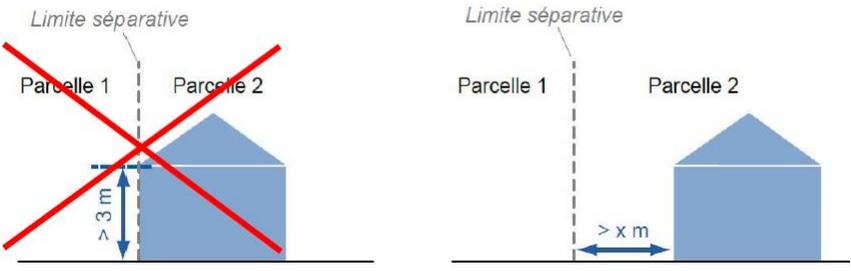
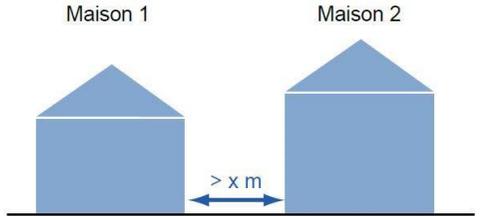
Les dispositions prévues par la société STTI en vue de respecter les exigences du PLU sont présentées dans le tableau ci-dessous.

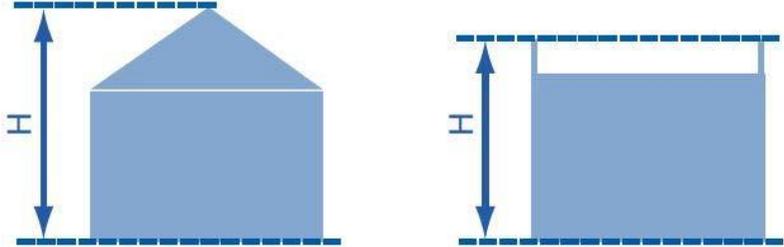
Dispositions prévues en zone UY	Dispositions prévues sur le site
<p>ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</p> <p>Rappels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable. - Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme. 	<p>Sans objet</p>
<p>Permis de démolir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. 	<p>Une partie des bureaux va être démolie. Un permis de démolir sera établi.</p>
<p>ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, - Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés, - Les terrains de camping et de caravaning, - Les caravanes isolées, - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs, - Les habitations légères de loisirs, - Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes), - L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées, - Les dancings et boîtes de nuit, - Les parcs d'attractions, - Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés, - Les étangs, - Les éoliennes. 	<p>Conforme : Le site abrite des entrepôts logistiques.</p>
<p>ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	
<p>Les constructions et installations à destination d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés et intégrées au bâtiment d'activités.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.</p>	<p>Sans objet : Aucune habitation n'est présente sur le site.</p>
<p>ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE</p>	
<p>Accès :</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.</p> <p>L'emprise minimale est fixée à 4,00 mètres.</p>	<p>Conforme : Le site est une installation existante. Il dispose de deux accès sur la rue de la Douane. Les accès ont des largeurs minimales de 6 m minimum.</p>
<p>Voirie :</p> <p>Les voies nouvelles :</p>	<p>Sans objet : Le site est une installation existante. Aucune voie nouvelle n'est envisagée.</p>

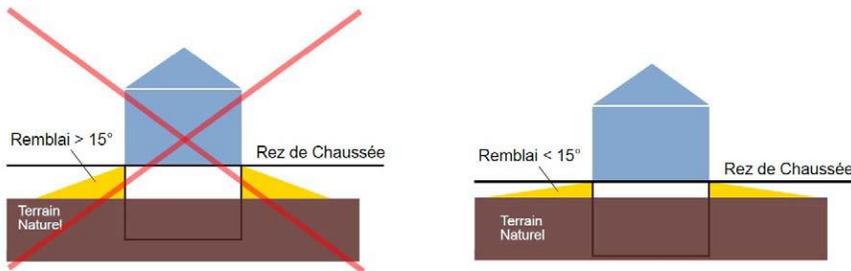
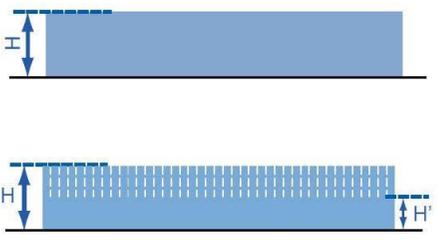
Dispositions prévues en zone UY	Dispositions prévues sur le site
<p>Les voies nouvelles doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - relier une ou deux voies existantes, - permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours, - avoir une emprise minimale de 12,00 mètres. <p>En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse.</p> <p>Celle-ci doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour, - permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours, - avoir une emprise minimale de 12,00 mètres. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire. <p><u>Les voies en impasse :</u></p> <p>En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée.</p> <p>Celle-ci doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avoir une longueur maximale de 50,00 mètres, - avoir une emprise minimale de 8,00 mètres - avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures. <p>L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.</p> 	<p>Sans objet : Le site est une installation existante. Aucune voie nouvelle n'est envisagée.</p>
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>Alimentation en eau :</p> <p><u>Eau potable :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. - Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. 	<p>Conforme : Le site est raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable. Les installations sont pourvues d'un dispositif antiretour.</p>

Dispositions prévues en zone UY	Dispositions prévues sur le site
<p><u>Eau à usage non domestique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. - Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. 	<p>Sans objet</p>
<p>Assainissement :</p> <p><u>Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert. - Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité. - En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets. - En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain. 	<p>Conforme : Le site est une installation conforme au PLU ou POS de son année de construction. Les eaux domestiques sont drainées dans 2 fosses septiques.</p>
<p><u>Eaux usées non domestiques :</u> L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u> En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil. En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis. <p>Protection contre l'incendie Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur</p> <p>Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.</p>	<p>Sans objet : Le site ne rejette pas d'eaux industrielles.</p> <p>Conforme : Les eaux pluviales de toitures sont collectées et infiltrées à travers des puisards. Une autre partie de ces eaux rejoint le réseau d'eaux pluviales de voirie. Les eaux pluviales de voiries, après traitement par des séparateurs, sont rejetées dans le réseau communal. Le site abrite des installations existantes conformes au PLU en vigueur au moment de leur construction.</p> <p>Conforme : Le site dispose de 3 poteaux incendie implantés sur la parcelle. Une réserve d'eau est également prévue.</p> <p>Conforme : Le site est une installation conforme au PLU ou POS de son année de construction. Le coffret d'alimentation gaz est encastré dans la façade.</p>

Dispositions prévues en zone UY	Dispositions prévues sur le site
<p>Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.</p> <p>Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.</p> <p>L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics</p>	
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
N'est pas réglementé.	/
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5,00 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées, - 10,00 mètres de l'emprise de l'avenue du Président René Coty, - 15,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest (limite de la bande roulante), - 50,00 mètres de l'emprise de la rue Georges Bizet, - 10.00 mètres des limites du domaine ferroviaire.  <p>Cet article ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, - à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, - aux équipements publics. 	<p>Conforme : Le site est une installation conforme au PLU ou POS de son année de construction. Le bâtiment le plus proche de la voie ferrée (Bâtiment 4) est implanté à 10 m au moins de cette dernière. Les bâtiments sont implantés à 20 m de la voie publique.</p>
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<p>Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives.</p> <p>Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).</p> <p>Cependant, lorsque la zone UY est limitrophe d'une zone d'habitation ou d'habitation future, les constructions doivent être implantées à au moins 50,00 mètres de ladite limite.</p>	<p>Sans objet : Une partie du bâtiment 4 est implantée à moins de 4 m de la limite séparative. Toutefois, le site est une installation conforme au PLU ou POS de son année de construction. Aucune modification n'est envisagée sur ce bâtiment.</p>

Dispositions prévues en zone UY	Dispositions prévues sur le site
 <p>Cet article ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, - à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, - aux équipements publics. 	
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	
<p>Les constructions non contigües doivent être éloignées d'au moins 4,00 mètres.</p> 	<p>Conforme : La distance entre 2 bâtiments non contigus est de 8 m au moins.</p>
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	
<p>L'emprise au sol est limitée à 80% de l'unité foncière.</p>	<p>Conforme : La surface de l'emprise au sol des constructions est de 11 500 m².</p>
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 25,00 mètres.</p>	<p>Conforme : La hauteur maximale des constructions est de 14.2 m (bâtiment M6).</p>

Dispositions prévues en zone UY	Dispositions prévues sur le site
	
<p>Cet article ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, - à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, - aux équipements publics. 	<p>Sans objet</p>
<p>ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas 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 monumentales.</p> <p>Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.</p> <p>Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.</p> <p>Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.</p>	<p>Conforme : Les entrepôts ou bâtiments accueillant les matières sont en bardage métallique. Les anciens bureaux et l'ancienne chaufferie sont enduits.</p> <p>Aucun talus n'est présent sur le périmètre des installations.</p>

Dispositions prévues en zone UY	Dispositions prévues sur le site
	
<p>Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits. Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.</p>	<p>Conforme</p>
<p>Clôtures: Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur, - soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres. - soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur de 3,00 mètres maximum <p>En limites séparatives, les clôtures pleines doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres</p> 	<p>Sans objet : Une clôture grillagée est présente sur le périmètre des installations. Le site est une installation conforme au PLU ou POS de son année de construction.</p>
<p>Toitures A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 25° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante. Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale. L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.</p>	<p>Sans objet : Le site abrite des bâtiments existants. Aucune extension n'est envisagée à ce jour sur le site.</p>

Dispositions prévues en zone UY	Dispositions prévues sur le site
<p>ARTICLE 12 : STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.</p> <p>En cas de requalification d'un bâtiment existant, si les règles suivantes ne peuvent pas être respectées, une dérogation est possible à condition que le projet ne réduise pas le nombre de places existantes à la date d'approbation du PLU.</p>	<p>Conforme : Le site dispose de 33 places de stationnements.</p>
<p>POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCES</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.</p>	<p>Conforme : Le site dispose de 33 places de stationnements. Les bâtiments sont des installations existantes conformes au PLU ou POS de leur année de construction.</p>
<p>POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT</p> <p><u>Hôtels :</u> Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + 1 place par chambre.</p> <p><u>Maison de retraite – établissements spécialisés :</u> Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX</p> <p><u>Restaurants :</u> Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.</p> <p><u>Autres commerces :</u> Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente, - 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente. <p>Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	

Dispositions prévues en zone UY	Dispositions prévues sur le site
<p>10 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts. Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.</p> <p>Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.</p> <p>Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.</p>	<p>Conforme : La surface des espaces verts est de 5 900 m² ; la surface totale de la parcelle est de 36 859 m².</p>
<p>ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p>N'est pas réglementé</p>	<p>/</p>
<p>ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p>	
<p>N'est pas réglementé.</p>	<p>/</p>
<p>ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	
<p>N'est pas réglementé.</p>	<p>/</p>

En conclusion, le site de la société STTI respecte les exigences du PLU en vigueur. Les bâtiments existants sont conformes aux exigences du PLU et ou POS de leur année de construction