



**DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT POUR UNE INSTALLATION
CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
(ARTICLES L. 512-7 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**

**PIECE JOINTE N°4 : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC
L'AFFECTATION DES SOLS**

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN PARC D'ACTIVITES
MIXTE A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT**

**ILOT 3 ZAC DU VAL VERT – CROIX BLANCHE
RUE DU CHAMPS MOREAU
91220 LE PLESSIS PATE**

JMG PARTNERS

Dossier n°IDFP230747-V1 – avril 2024

SOMMAIRE

1	COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE PLU REVISE ARRETE EN DATE DU 3 AVRIL 2023 ...	3
1.1	PROJET DE REVISION DU PLU	3
	PLAN DE ZONAGE -	3
1.2	PROJET DE PLU REVISE ARRETE EN DATE DU 3 AVRIL 2023	3
1.3	REGLEMENT DU PLU REVISE ARRETE EN DATE DU 3 AVRIL 2023	7
1.4	SERVITUDES (PROJET DE PLU REVISE ARRETE EN DATE DU 3 AVRIL 2023)	17
2	COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF (PLANIFICATION SUPRACOMMUNALE).....	21
3	COMPATIBILITE AVEC LE SRCE.....	23

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU du Plessis Pâté	8
---	---

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Extrait du plan de localisation du projet au regard du <i>projet de PLU révisé arrêté en date du 3 avril 2023</i>	4
Figure 2 : OAP TVB du <i>projet de PLU révisé arrêté en date du 3 avril 2023</i>	5
Figure 3 : objectifs de l'OAP sectorielle Val Vert du <i>projet de PLU révisé arrêté en date du 3 avril 2023</i>	6
Figure 4 : Localisation des servitudes d'utilité publiques au niveau du projet.....	17
Figure 5 : Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses	18
Figure 6 : plan de classement sonore des infrastructures (PLU Le Plessis Pâté)	19
Figure 7 : Arbre des objectifs du SDRIF	21
Figure 8 : Extrait de la Carte de destination générale des différentes parties du territoire (SDRIF IDF 2030)	22

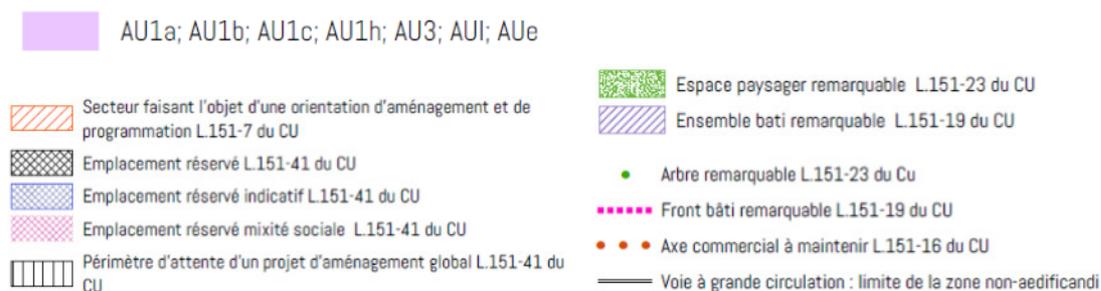


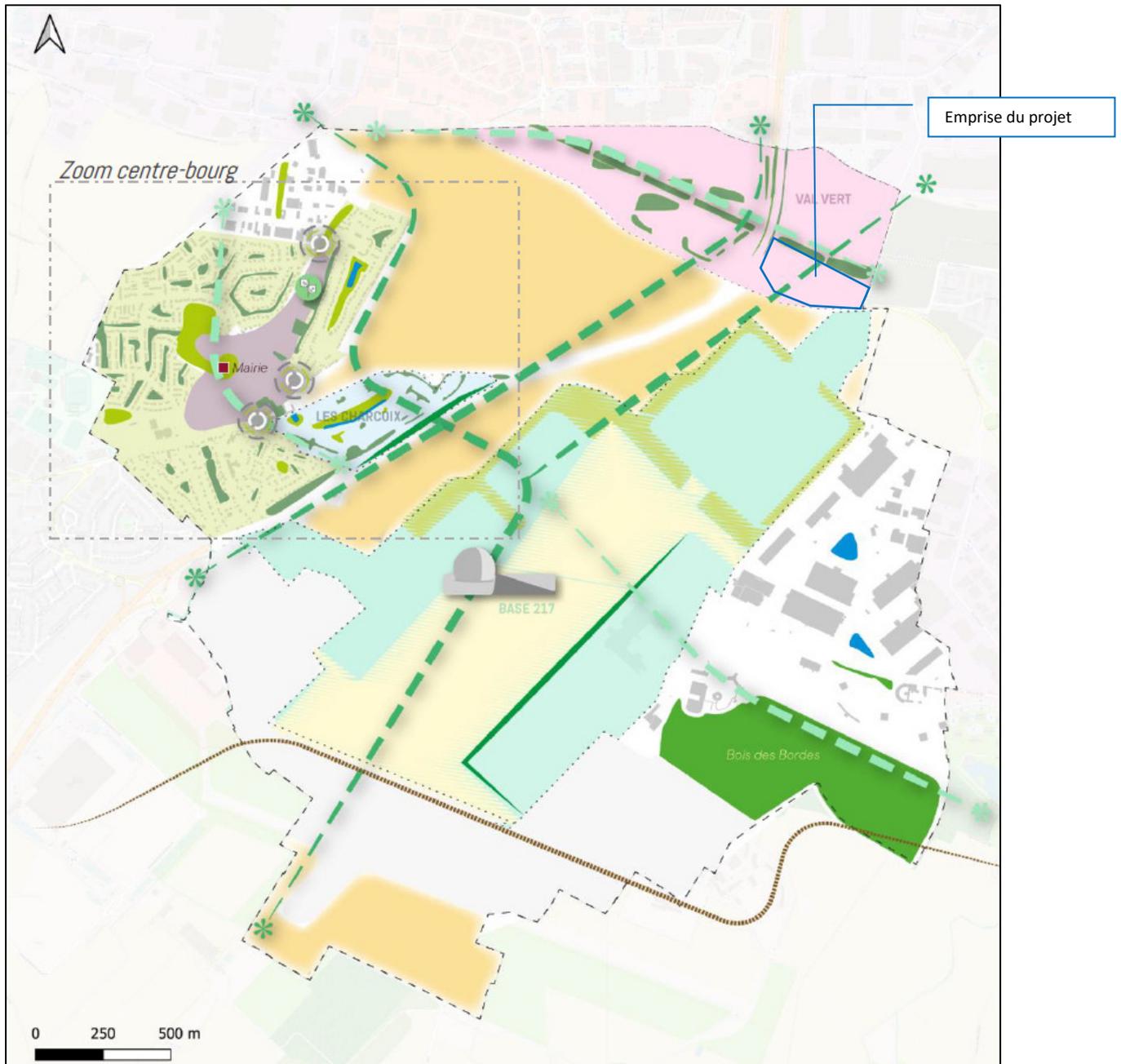
Figure 1 : Extrait du plan de localisation du projet au regard du projet de PLU révisé arrêté en date du 3 avril 2023

La zone AU1 est la zone de projet économique « Val Vert » est composée de 4 sous-secteurs (AU1a, AU1b, AU1c et AU1h). Cette zone est ouverte à l'urbanisation et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP). Elle est destinée à accueillir des activités artisanales et commerciales, d'industrie, de bureaux et services, d'entrepôts, des établissements d'hébergement hôtelier ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment une gare routière.

La zone AU1 comprend des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs écologiques au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme.

Le terrain du projet est compris dans **l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sectorielle du grand projet Val Vert (économique) du PLU (déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée le 26 novembre 2018) intitulé « Orientations Particulières d'Aménagement projet Val Vert Croix Blanche ». Le terrain est également concerné par l'OAP thématique trame verte et bleue (TVB).

Une autre OAP sectorielle est située au sud de la RN312, il s'agit de l'OAP du grand projet Base 217 (à dominante économique).



LÉGENDE :

- Centre-ville dense
- Secteur militaire
- Secteurs de projet urbain (Base 217 les Charcoix et Val Vert)

- Protéger les grands espaces boisés
- Conforter et développer la nature en ville notamment par la préservation des cœurs d'îlots verts permettant une bonne infiltration des eaux pluviales

- Développer la trame écologique
- Conforter voire renforcer la trame écologique
- Constituer une frange paysagère
- Protéger les plans d'eau existants
- Pérenniser les terres agricoles notamment la plaine agricole
- Prendre en compte le front urbain identifié dans le SDRIF

- Créer et/ou préserver des espaces de biodiversité
- Préserver des espaces ouverts (plaine événementielle, terres agricoles...)

Figure 2 : OAP TVB du projet de PLU révisé arrêté en date du 3 avril 2023

Le programme s'insère dans la première phase (Est) de la ZAC Val Vert – Croix Blanche, constituant une urbanisation nouvelle de dimension régionale, se développe sur environ 70 ha à destination de locaux d'activités commerciales, tertiaires, artisanales, industrielles et d'entrepôts. La réalisation de deux infrastructures de transport majeures accompagne ce projet la construction d'un pôle d'échange bus et l'aménagement de la future liaison Centre Essonne, équipement porté par Cœur d'Essonne Agglomération et associé à la mise en place d'un transport en commun en site propre (TSCP).

Le terrain est situé à l'angle de deux axes routiers majeurs : la RD 19 à l'Ouest et la RD312 au Sud. Ces 2 voies sont connectées au Rond-point de Bondoufle, au Sud-ouest du terrain. Coté Est, l'îlot 3 est bordé par la rue de la Fosse-aux-Loups et côté Nord par la rue du Champ Moreau (dénommée Parc Ludique au niveau de la ZAC).

Le terrain est desservi par deux accès principaux côté Parc Ludique, au Nord de l'emprise foncière.

Cet espace public recouvre notamment le passage d'un pipeline GAZ traversant l'ensemble de la ZAC. Au droit de l'îlot 3, le Parc Ludique est constitué une voie en impasse avec bouclage à sens unique, desservie depuis la rue de la Fosse-aux-Loups, elle-même maillée avec la RD312, au Sud.



Figure 3 : objectifs de l'OAP sectorielle Val Vert du projet de PLU révisé arrêté en date du 3 avril 2023

1.3 Règlement du PLU révisé arrêté en date du 3 avril 2023

Le sous-secteur AU1b est définie au règlement comme principalement destiné à **l'accueil d'activités d'industrie et d'entrepôts**.

Les principales exigences relatives à la zone AU1b et les dispositions générales du PLU sont reprises dans le tableau ci-après.

Tableau 1 : Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU du Plessis Pâté

Article	Intitulé	Sous-partie	Prescription / exigence	Position du projet – dispositions prises par JMG PARTNERS
Chapitre 1	DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS		<p>La zone AU1 est la zone Val Vert destinée à accueillir des activités artisanales et commerciales, d'industrie, de bureaux et services, d'entrepôts, des établissements d'hébergement hôtelier ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment une gare routière.</p> <p>La zone AU1 comprend des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le sous-secteur AU1b est destiné principalement à l'accueil d'activités de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôts, de bureaux.</p> <p>En AU1b : les activités annexes liées à une activité principale industrielle autorisée ne devront pas dépasser un tiers de la surface de plancher de l'ensemble bâti et leur surface devra rester inférieure à 1000 m² SDP.</p>	<p>En plus de son règlement, la zone AU1b est régie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Val Vert Croix Blanche</p> <p>Aucun logement n'est prévu.</p> <p>Le projet porte sur la création d'un entrepôt soumis à enregistrement selon la réglementation ICPE (bâtiment B). Les bâtiments A et C sont quant à eux soumis au code du travail.</p> <p>Le projet est constitué d'une opération à usage exclusif d'activités mixtes à usage industriel ou d'entrepôt et de bureaux.</p> <p>Il n'est pas prévu de coupes d'arbres.</p> <p>Les locaux OM sont clos, limitant tout impact visuel des déchets depuis l'espace public</p>
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	2.1 – Volumétrie et implantation des constructions	2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement	<p>La zone AU1 est soumise à des servitudes relatives au transport de gaz et d'énergie électrique.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance minimale de retrait est de 3 m en zone AU1b, En cas de retrait, les dépôts de matériels sont interdits sur la distance entre l'espace public et l'implantation du bâtiment.</p>	<p>Les constructions sont implantées à plus de 3 m des alignements, au minimum à 14,00 m côté rue du Champ Moreau.</p> <p>Seuls les locaux OM intégrés aux dispositifs d'entrées décrits au Cahier des Prescriptions de la ZAC, sont implantés à l'alignement</p>
		2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en recul.</p>	<p>Le terrain d'assiette ne comporte pas de limites séparatives.</p>
		2.1.3 Implantation des constructions sur un même terrain	<p>Lorsque deux constructions de bureaux (...) implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une</p>	<p>Toutes les constructions sont situées entre elles à une distance $D > H/2 > 4$ mètres</p>

Article	Intitulé	Sous-partie	Prescription / exigence	Position du projet – dispositions prises par JMG PARTNERS
Chapitre 2			marge de recul minimal de L=H/2 avec un minimum de 4 m si la façade comporte des baies.	
		2.1.4 Emprise au sol maximale des constructions	En AU1b, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle	L'emprise au sol totale est de 24 409 m ² , correspondant à 47 % de la superficie du terrain (pour 60 % autorisé).
Chapitre 2		2.1.5 Hauteur maximale des constructions	<p>La hauteur des constructions, est mesurée à partir du sol fini de l'espace public jusqu'à l'acrotère de la construction.</p> <p>Les installations techniques présentes en toiture doivent être intégrées à l'enveloppe du bâtiment.</p> <p>La hauteur maximale est fixée à 16 mètres.</p> <p>En AU1b, en bordure du parc ludique dans une bande de 15m par rapport à la limite parcellaire, la hauteur maximale des constructions de moins de 30m de profondeur ne pourra pas dépasser 8 m.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est de 12,50 m.</p> <p>Les constructions établies avec une profondeur supérieure à 30 m ne sont pas concernées par la bande de retrait côté Parc Ludique</p>
	2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		<p>Les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront être autorisées.</p> <p>Leur orientation et leur conception doivent être réfléchies pour permettre de faciliter le recours aux énergies renouvelables.</p>	<p>L'implantation des constructions, leur volume, leur nature et la tonalité des matériaux utilisés s'intègrent dans le site naturel et urbain de la ZAC Val Vert – Croix Blanche.</p> <p>Les constructions du projet ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et sites naturels ou urbains avoisinants.</p> <p>Elles utilisent des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p>
		Parements	<p>Les matériaux des constructions devront être durables et respectueux de l'environnement (bois, terre crue ou cuite, brique, pierre ponce, béton, béton de chanvre ou béton cellulaire, bardage métallique, bardage double peau, parois vitrées, inox et autres matériaux innovants...).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.</p> <p>Les façades végétales sont autorisées.</p>	<p>Les matériaux de façade sont limités au métal et au bois.</p>

Article	Intitulé	Sous-partie	Prescription / exigence	Position du projet – dispositions prises par JMG PARTNERS
		Couleur	Les nuances du gris foncé au blanc sont imposées à la périphérie des îlots sauf pour les matériaux écologiques tels que le verre, la brique, le bois...	
		Locaux et équipements techniques	<p>Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, postes transformateurs de locaux déchets et autres installations techniques doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.</p> <p>L'intégration des postes transformateur peut être paysagère.</p> <p>Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture.</p> <p>Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les installations techniques doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.</p> <p>Les activités de stockage doivent être intégrées dans un espace clos afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.</p> <p>Les locaux poubelles pourront ponctuellement être réalisés sous forme d'enclos intégrés d'un point de vue paysager</p>	Les locaux techniques et transformateur sont intégrés. Le traitement des deux entrées sur le Parc Ludique, prévoit également l'intégration des locaux OM, coffrets et Boîtes-aux-lettres.
		Toitures	<p>Les toitures destinées au stationnement doivent être protégées par une couverture dont l'architecture doit être en cohérence avec celle de la construction qu'elle couvre. Elle peut être légère (type ombrière) ou supporter des panneaux photovoltaïques.</p> <p>Les toitures végétales sont autorisées.</p> <p>Les appareils techniques en toiture ne devront être visibles ni depuis l'espace public où les bâtiments sont adressés, ni depuis le rez-de-chaussée des bâtiments voisins.</p>	Toiture végétalisée sur les bureaux.
		Clôtures et limites de parcelles	Lorsque les limites parcellaires ne sont pas assurées par la façade d'une construction, des clôtures peuvent être installées, à condition qu'elles soient accompagnées d'une bande végétalisée telle que décrite dans le	clôtures accompagnées d'une bande végétalisée uniquement interrompue aux accès.

Article	Intitulé	Sous-partie	Prescription / exigence	Position du projet – dispositions prises par JMG PARTNERS
			<p>traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, uniquement interrompue aux accès.</p> <p>Les clôtures doivent être ajourées. L'usage du treillis soudés est proscrit sur les voies et emprises publiques. Les clôtures sur muret sont interdites. La hauteur des clôtures devra être de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,5 m pour les clôtures donnant sur l'espace public; • 2,5 m pour les clôtures en limite séparative. <p>Les clôtures des espaces clos dédiés au stockage éventuel devront être opaques. Les matériaux précaires (type tôle ondulée, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts ...) sont interdits.</p> <p>Le bois ou les grillages végétalisés sont autorisés.</p> <p>En zone AU1b, la surface de végétalisation sera répartie en priorité sur le traitement du stationnement en extérieur et le traitement des limites de propriétés par une bande végétalisée de 3 mètres de large suivant les dispositions précitées. Les plantations se feront au minimum dans les conditions suivantes : 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre de pleine terre.</p>	
	2.3 – Traitement environnemental des espaces paysagers non-bâtis et abords des constructions		<p>En AU1b, la surface totale des espaces libres doit être au moins 40% de la superficie de la parcelle.</p> <p>La végétalisation des espaces libres de la parcelle sera réalisée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le traitement des stationnements en extérieur, selon un ratio de 1 arbre pour 4 places de stationnement extérieur et 4m² d'espace de pleine terre pour 1 place de stationnement ; • le traitement des limites de propriété, quand elles ne sont pas déjà occupées par une construction, par une bande de pleine terre végétalisée à raison de 1 arbre tige pour 8 mètres linéaires de clôture, suivant le linéaire des limites de propriété, uniquement interrompue par les accès à la parcelle; • le traitement des cheminements piétons ; • la végétalisation des toitures ; • la végétalisation des autres espaces libres. <p>En zone AU1b, la surface de végétalisation sera répartie en priorité sur le traitement du stationnement en extérieur et le traitement des</p>	<p>Le site du projet représente une superficie totale de 51 764 m². Les espaces libres de toute construction du Parc d'Activités représentent une superficie de 27 355 m² (53 %, pour 40% autorisés à minima), dont 15 726 m² d'espaces verts en pleine terre (30%).</p> <p>Conformément aux dispositions prévues pour la végétalisation des espaces libres, il est prévu la plantation de 191 Arbres sur l'ensemble du terrain.</p>

Article	Intitulé	Sous-partie	Prescription / exigence	Position du projet – dispositions prises par JMG PARTNERS
			<p>limites de propriétés par une bande végétalisée de 3 m de large suivant les dispositions précitées. Les plantations se feront au minimum dans les conditions suivantes : 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre de pleine terre.</p> <p>La distance de cohabitation entre les arbres et les réseaux, les ouvrages particuliers tels que les regards, les chambres, les armoires ou les vannes devra être modulée afin d'éviter toute dégradation des réseaux et des installations connexes par les systèmes racinaires des arbres plantés, ainsi que toute intervention ultérieure à proximité des ouvrages cités précédemment.</p> <p>Les essences à enracinement puissant ainsi que celles susceptibles de produire une masse importante de racelles, seront exclues. Les essences proscrites sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acer saccharinum (érable argenté), - Ailanthus altissima (ailante), - Platanus x acerfolia (platane), - Populus alba (peuplier blanc), - Populus x canescens (peuplier grisard), - Populus nigra italica (peuplier d'Italie), - Populus tremula (peuplier tremble), - Pterocarya fraxinifolia (ptérocaryer du Caucase), - Sophora japonica (sophora du Japon), - Taxodium distichum (cyprès chauve) 	<p>Le projet de paysagement, avec plantations et listes des végétaux est détaillé et précisé dans le Plan de paysage - PC2b et la notice paysagère – PC4b du présent dossier de Permis de Construire et Annexe B du dossier d'enregistrement ICPE</p>
	2.4 - Stationnement		<p>Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.</p> <p>Cette obligation s'impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'occasion des constructions nouvelles, • des extensions de constructions existantes, • des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume 	<p>Il est prévu la réalisation de 139 places de stationnement VL, réparties ainsi, en fonction des affectations envisagées</p>

Article	Sous-partie	Intitulé	Prescription / exigence	Position du projet – dispositions prises par JMG PARTNERS																					
			<p>existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.</p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Nombre de places de stationnement exigé :</p> <table border="1" data-bbox="507 685 1206 1339"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous-destinations</th> <th>Règles de stationnement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</td> <td></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher. A partir de 1 m² et plus de surface de plancher, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie. Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier. La surface affectée au stationnement doit être égale à 10% de la surface de plancher. </td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bureau</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher <p>Au-delà de 1000 m² de surface de plancher, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES		<ul style="list-style-type: none"> Une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher. A partir de 1 m² et plus de surface de plancher, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie. Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier. La surface affectée au stationnement doit être égale à 10% de la surface de plancher. 	Industrie		Entrepôt			Bureau	<ul style="list-style-type: none"> A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher <p>Au-delà de 1000 m² de surface de plancher, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p>	<p>PROJET Stationnements Voitures</p> <table border="1" data-bbox="300 255 432 591"> <tr> <td>Bureau</td> <td>26 places</td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td>23 places</td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td>90 places</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>139 places</td> </tr> </table> <p>dont 7 PMR</p> <p>Il est prévu 7 places accessibles aux personnes à mobilité réduite réparties proche des entrées des bureaux (soit au moins 2% du nombres total de places)</p>	Bureau	26 places	Industrie	23 places	Entrepôt	90 places	TOTAL	139 places
Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement																							
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES		<ul style="list-style-type: none"> Une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher. A partir de 1 m² et plus de surface de plancher, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie. Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier. La surface affectée au stationnement doit être égale à 10% de la surface de plancher. 																							
	Industrie																								
	Entrepôt																								
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher <p>Au-delà de 1000 m² de surface de plancher, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</p>																							
Bureau	26 places																								
Industrie	23 places																								
Entrepôt	90 places																								
TOTAL	139 places																								
	4 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2		<p>Le 25 juin 2022, un décret a précisé les modalités d'application des articles L. 113-18 à L. 113-20 du CCH, relatifs à la sécurisation du stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobiles annexes aux ensembles d'habitations et aux bâtiments.</p>																						

Article	Intitulé	Sous-partie	Prescription / exigence	Position du projet – dispositions prises par JMG PARTNERS																		
		roues motorisées)	<p>Il a été suivi d'un arrêté du 30 juin 2022 qui fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment, selon l'article R. 113-18 du CCH. Ce décret doit être respecté en sus des règles édictées ci-après</p> <table border="1" data-bbox="416 663 564 1357"> <tr> <td>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</td> <td>Bureau</td> <td>Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².</td> </tr> <tr> <td>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</td> <td>Industrie</td> <td>Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Commerces et artisanat de détails</td> <td>Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²</td> </tr> </table>	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m ² .	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m ²		Commerces et artisanat de détails	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²	<p>PROJET Locaux Vélos</p> <table border="1" data-bbox="284 248 389 555"> <tr> <td>Bureau</td> <td>20 places</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td>40 places</td> <td>70 m²</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>60 places</td> <td>100 m²</td> </tr> </table> <p>Les emplacements sont réalisés sous forme d'abris implantés à proximité des zones principales de bureaux.</p>	Bureau	20 places	30 m ²	Industrie	40 places	70 m ²	TOTAL	60 places	100 m ²
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m ² .																				
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m ²																				
	Commerces et artisanat de détails	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²																				
Bureau	20 places	30 m ²																				
Industrie	40 places	70 m ²																				
TOTAL	60 places	100 m ²																				
CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX Les accès	1. Règles relatives aux accès sur les voies publiques		<p>Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p>	<p>Les dispositions du présent chapitre sont prises en compte et détaillées en PC2d -Plans des réseaux VRD – Nivellement et PC4d -Notice VRD / Gestion des Eaux Pluviales du dossier PC. La PJ3 du présent dossier d'enregistrement reprend le plan des réseaux.</p>																		
	2. Règles relatives à la desserte de la parcelle		<p>La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage légalement instituée sur une emprise privée.</p> <p>Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>	<p>Les deux accès au terrain depuis le Parc ludique, rue du Champ Moreau, fonctionnent en entrée-sortie. Ils disposent de portails pour les véhicules et de portillons pour les piétons avec des cheminement indépendants dissociés.</p>																		
	3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées		<p>Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté.</p> <p>Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons, des cyclistes et autres moyens de transport non motorisés. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.</p>	<p>Une voie engin permet l'accès aux 3 bâtiments sur les faces ouest, nord et est. Une aire de retournement des engins est positionnée au sud de chacune des deux cours camion.</p>																		

Article	Intitulé	Sous-partie	Prescription / exigence	Position du projet – dispositions prises par JMG PARTNERS
	4. Règle applicable aux ouvrages techniques :	Alimentation en eau potable	Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	Le site sera raccordé au réseau public d'eau potable.
		Assainissement	Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. Conformément au schéma directeur d'assainissement, le mode d'assainissement est de mode séparatif.	Les eaux usées du site seront raccordées au réseau public d'assainissement.
		Eaux usées :	<p>Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.</p> <p>Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement. Il peut être soumis à un pré-traitement.</p>	Les eaux usées produites seront assimilables à des eaux usées domestiques, exemptes de tout produit chimique ou matières dangereuses.
	Eaux pluviales :		<p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles L. 640 et L. 641 du Code civil).</p> <p>Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).</p> <p>Le débit maximal de rejet est de 1L/s/ha. Le volume de stockage sera calculé pour une pluie vicennale et selon des coefficients de ruissellement approuvés par le gestionnaire du réseau de rejet.</p> <p>En zone AU1b : la gestion des eaux pluviales doit se faire via des noues et des bassins à ciel ouvert.</p> <p>Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.</p> <p>L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération en vigueur.</p>	<p>Les eaux pluviales de toiture (propres) des cellules de stockage (et des bureaux et locaux techniques) seront dirigées vers des noues de transit et bassins infiltrant pour les pluies courantes. L'excédent sera rejeté au réseau de la ZAC avec un débit régulé.</p> <p>Les eaux pluviales des voiries (potentiellement souillées) du bâtiment B seront dirigées vers un bassin étanche (au sud).</p> <p>La vidange de l'ensemble est assurée par une pompe de relevage.</p> <p>Le réseau EP est équipé d'un séparateur d'hydrocarbure/déboureur avant rejet vers le réseau de la ZAC.</p> <p>En cas d'incendie, la pompe de relevage sera automatiquement mise à l'arrêt (asservissement au déclenchement de la détection d'incendie) afin de retenir les eaux d'extinction dans le site.</p>

Article	Intitulé	Sous-partie	Prescription / exigence	Position du projet – dispositions prises par JMG PARTNERS
				Cf. P.J. n°3 : Plan d'ensemble et Annexe 1 de la P.J. complémentaire « Annexe B Notice d'incidence » : Note de calcul pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales
		Eaux souterraines :	Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics	Le projet ne prévoit pas de sous-sol.
		Risque retrait-gonflement des argiles	Les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en ile de France présente en annexe du dossier de PLU.	
		Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage	<p>Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)</p> <p>Pour tout programme de construction équipé d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</p> <p>Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposés avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.</p>	Cf. PJ3 plan des réseaux Des places de stationnement pour véhicules électriques avec recharges sont prévues.
		Ordures ménagères	Pour toute construction nouvelle un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets ménagers	

La nature du projet est de fait conforme à la vocation de la ZAC Val Vert Croix Blanche. Une prise en compte des contraintes réglementaires et servitudes associées à la zone est prévue. Le projet s'inscrit dans le contexte de développement économique de la zone. L'architecture et la construction respecteront les indications de l'OAP afin d'assurer une bonne insertion paysagère. Le projet sera conforme avec l'usage autorisé du projet de PLU révisé du Plessis Pâté et plus particulièrement de la zone AU1b.

1.4 Servitudes (projet de PLU révisé arrêté en date du 3 avril 2023)

Un extrait du plan de localisation des SUP qui est annexé au PLU révisé, est fourni ci-dessous :

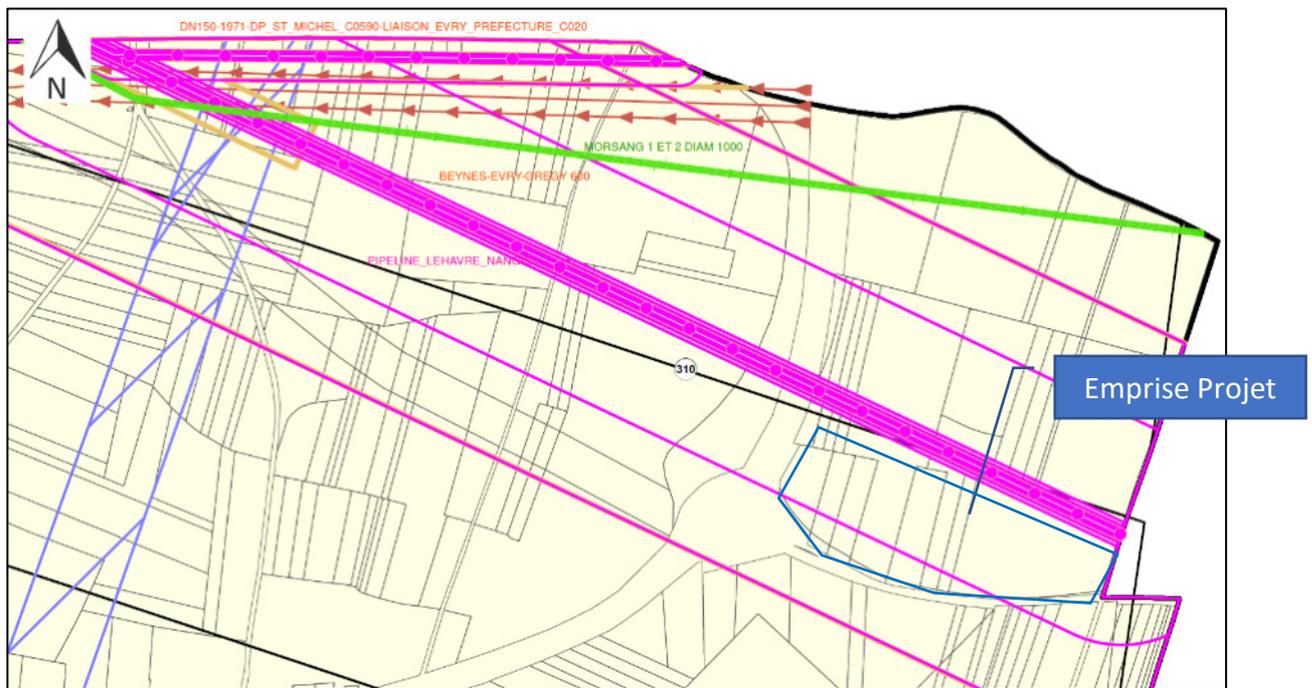
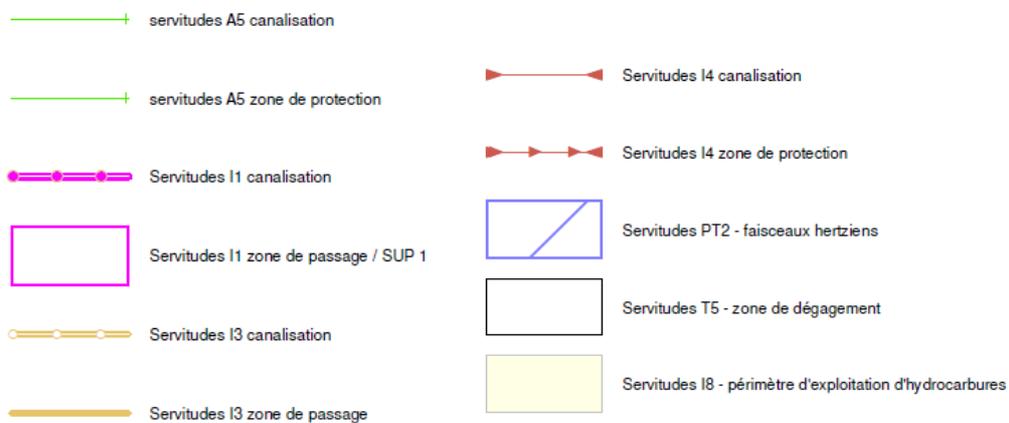


Figure 4 : Localisation des servitudes d'utilité publiques au niveau du projet

Source : Servitudes d'utilité publique, projet de PLU révisé arrêté en date du 3 avril 2023



Le terrain du Projet est bordé au nord par le réseau de distribution de gaz “DN600 – PMS 67,7 bar” et transport d'hydrocarbures liquides “Pipeline Le Havre-Nangis”.

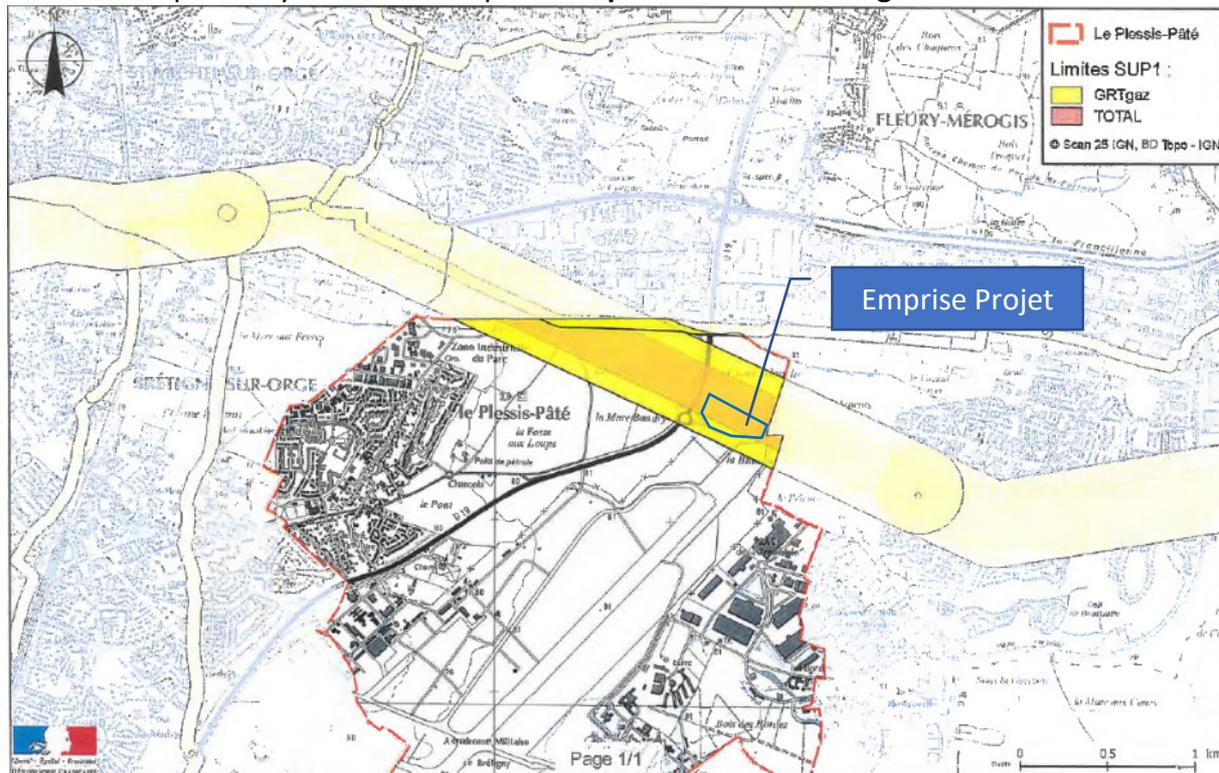


Figure 5 : Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses

En zone **SUP n°1** (Distances SUP1 pour DN600 et PMS 67,7 bar): 245 m de la canalisation enterrée) la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

➔ **Le projet de JMG PARTNERS n'est ni un ERP ni un IGH. Aucune analyse de compatibilité n'est donc requise.**

Implantation d'ICPE à proximité des ouvrages GRTgaz : dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'étude de dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTGaz.

➔ **Le projet de JMG PARTNERS n'est pas de nature à impacter les ouvrages GRTGaz présent passant au niveau du parc ludique au nord du site.**

Le guichet unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr) sera consulté et le responsable des travaux adressera une **déclaration de projet de Travaux (DT)** aux exploitants des réseaux présents à proximité de son projet. Il adressera également une **Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)**.

L'action n°10 du PPBE est : « *accompagner les aménageurs et les maitres d'ouvrage pour intégrer le bruit dans les projets d'aménagement, de construction et les projets urbains* ». Ainsi, la problématique des nuisances sonores est l'un des éléments étudié et pris en compte dans la conception et la réalisation de des opérations d'aménagement dont celle de la ZAC Val Vert Croix Blanche par la prise en compte de :

- charte de développement durable qui consigne les orientations et les ambitions fixées par les élus communautaire comporte un volet nuisances sonores
- adressage des activités sur de nouvelles voies, permettant de les détourner des grands axes et limitant les surfaces vitrées et moins isolées vis-à-vis de ces sources de bruit, pas de piquage possible sur les grands axes non plus.
- Parc ludique et énergétique constituant des zones calmes
- réduction de la place des véhicules, encouragement des modes doux
- chantier à faible nuisance.

2 Compatibilité avec le SDRIF (planification supracommunale)

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF « Île-de-France 2030 ») a été approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 (modifié pour faire suite à l'arrêté de DUP le 15 juillet 2019 pour une mise en compatibilité pour les JOP 2024).

Ce document définit des orientations cohérentes pour l'action publique, que cette dernière soit menée par l'Etat, la Région, les collectivités locales ou d'autres acteurs. On note qu'il a une portée régionale et peut être ainsi opposable aux documents locaux d'urbanisme que sont les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Document d'urbanisme d'échelle régionale, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région⁹.

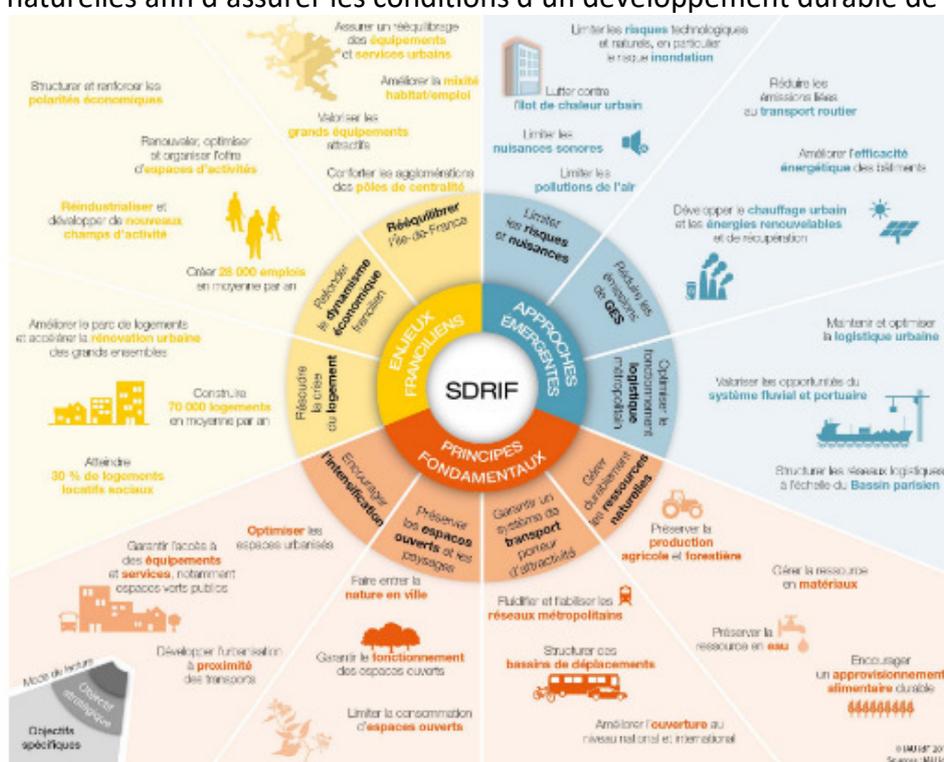


Figure 7 : Arbre des objectifs du SDRIF

⁹ La Région a voté le 17/11/21 la mise en révision du Schéma directeur régional Île-de-France (SDRIF) actuel, en vue d'élaborer un SDRIF-Environnemental. Ce nouveau document de référence proposera un cadre de développement pour l'Île-de-France à l'horizon 2040. Les deux premières phases de la concertation du SDRIF-E – Objectif 2040 ont eu lieu en 2022 :

- La concertation au titre du code de l'urbanisme qui donne lieu à des contributions de la population, des partenaires et des collectivités. Celles-ci sont synthétisées pour alimenter les travaux du SDRIF-E. Cette concertation s'est déroulée de mars 2022 à mai 2023.
- La concertation préalable au titre du code de l'environnement, qui s'est déroulée du 16 septembre au 15/12/22, et pour laquelle la Région a fait le choix de saisir la Commission nationale du débat public (CNDP) afin de bénéficier de l'accompagnement de deux garants pour mettre en œuvre des actions spécifiques de concertation du grand public. Le projet de SDRIF-E arrêté par le Conseil Régional le 12/07/2023 est soumis à enquête publique jusqu'au 16/03/24.

Les orientations réglementaires du SDRIF renvoient à la carte de destination générale des différentes parties du territoire (extrait ci-dessous centré sur la commune du Plessis-Pâté). Dans la classification des entités géographiques du SDRIF, la ZAC Val-Vert-Croix-Blanche ainsi que la zone de la base aérienne 217 est identifiée comme un **secteur à fort potentiel de densification**, inséré dans l'un des trois piliers du projet spatial régional qui est « polariser et équilibrer ». Le SDRIF identifie les secteurs à fort potentiel de densification comme s'agissant de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

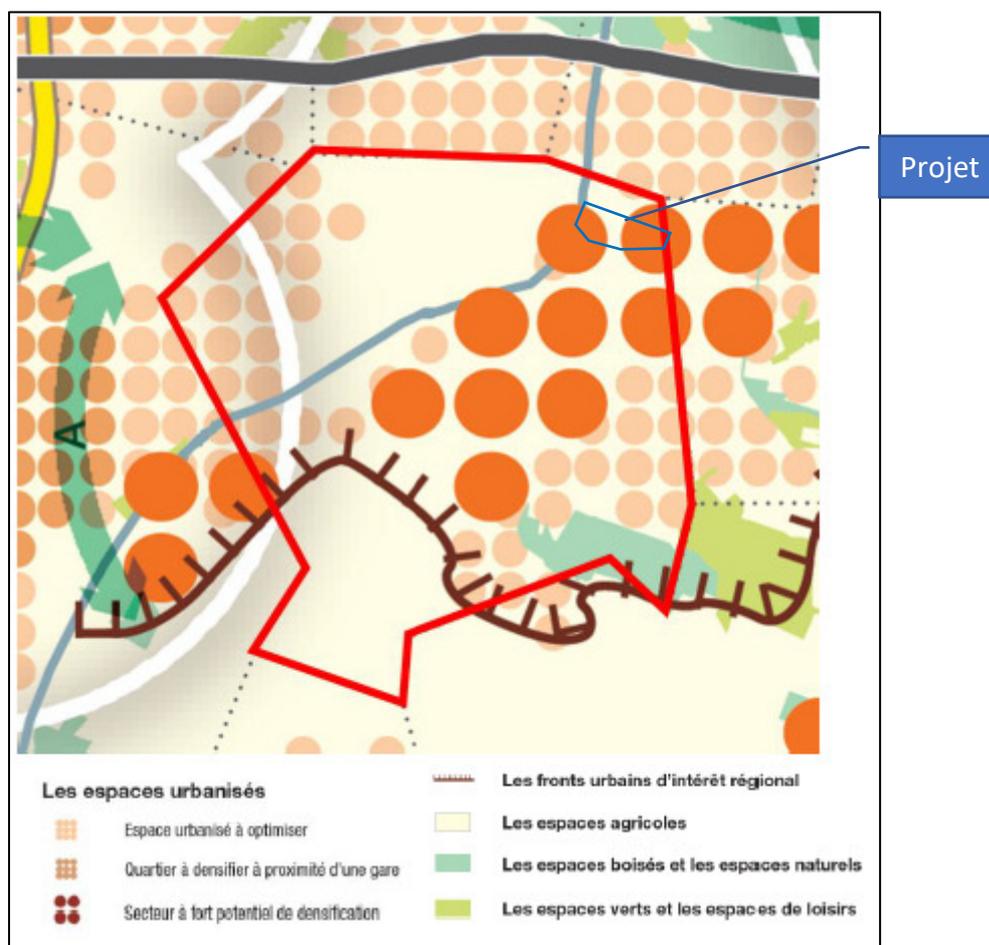


Figure 8 : Extrait de la Carte de destination générale des différentes parties du territoire (SDRIF IDF 2030)

Source : CDGT_v2019_JO

Le projet de JMG PARTNERS **répond donc à plusieurs de ces défis** puisque le projet inscrit dans la ZAC Val Vert Croix Blanche est donc situé dans l'un des objectifs du SDRIF.

De plus, le projet peut être considéré comme s'inscrivant dans les perspectives d'amélioration du taux d'emploi sur le territoire.

Le terrain, occupé par le projet, est identifié comme étant un espace destiné à l'urbanisation et n'impacte pas de continuités écologiques identifiées ou de zones naturelles.

3 Compatibilité avec le SRCE

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013. Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue (démarche issue du Grenelle de l'Environnement).

Le Plessis-Pâté fait partie de l'unité paysagère Hurepoix-Yveline en limite avec celle de l'Agglomération de Paris.



Malgré les infrastructures de transport, la Beauce reste connectée aux régions voisines :

- au nord, vers les milieux acides du Hurepoix, via l'Orge et ses affluents (Renarde, Remardes) ;
- à l'est, vers les milieux calcaires du Gâtinais, au travers des vallées de la Chalouette et de la Juine ;
- vers le sud et l'ouest, vers les plaines cultivées de la Beauce et la vallée de l'Eure, via la vallée de la Voise.

Les principaux enjeux de connexion concernent :

- la préservation de corridors fonctionnels le long des vallées et de leur rôle multifonctionnel pour les habitats calcaires ;
- les boisements de rebords de plateau et les rares zones humides de fond de vallée ;
- le maintien de connexions à travers les vallées autour de certaines agglomérations comme Etampes, notamment au niveau des coteaux calcaires qui entourent la ville et entre Etampes et Etrechy, sur un des axes de passage possible entre les forêts de Fontainebleau et de Rambouillet.

La conception paysagère (toiture végétalisée des bureaux, noues et bassins d'infiltrations) du projet de JMG PARTNERS s'inscrit dans le respect des actions suivantes à mener en milieu urbain recensé par le SRCE sur la commune :

- Promouvoir la multifonctionnalité des espaces verts en valorisant leur potentiel écologique et articuler la trame verte et bleue urbaine avec le schéma des liaisons douces et les réseaux hydrauliques par un aménagement et une gestion différenciée adaptée (espaces de nature, parcs, coulées vertes, réseaux d'eau pluviale...)
- Passer d'une gestion intensive à une gestion écologique (comprenant le « zéro pesticide ») des espaces verts publics
- Développer et accroître les surfaces d'espaces verts, en utilisant notamment les capacités des documents d'urbanisme, comme les PLU, pour fixer des règles de surface d'espaces verts de pleine terre équivalente à 30 % de la surface totale de tout nouvel aménagement urbain, ou encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation
- Retrouver une trame bleue fonctionnelle, en restaurant le cycle de l'eau en milieu urbain.
- Concevoir tout nouvel aménagement urbain afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, leur stockage via des bassins d'orage végétalisés multifonctionnels et leur transport éventuel via des noues.

La construction des bâtiments sera réalisée conformément aux exigences du CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES – SECTEUR activités- ZAC Val Vert – Croix Blanche. L'insertion environnementale du projet via le plan de paysagement favorise la biodiversité sur le site et le maintien de celle avoisinante.