

Note sur la compatibilité du projet au PLU

ACCÈS

L'accès au site se fait depuis la Place Gilbert Buffat à l'intersection de la rue André Dolimier et Boulevard Arago.

REFERENCE CADASTRALE DU SITE

OZ 362

OZ 373

OZ 371

OZ 393

CONTENANCE CADASTRALE

La surface totale de l'emprise foncière est de **52 340 m²**.

REFERENCE PLU

Le terrain est localisé dans le secteur Uls du PLU (05.07.2012 modifié le 04.07.2019).

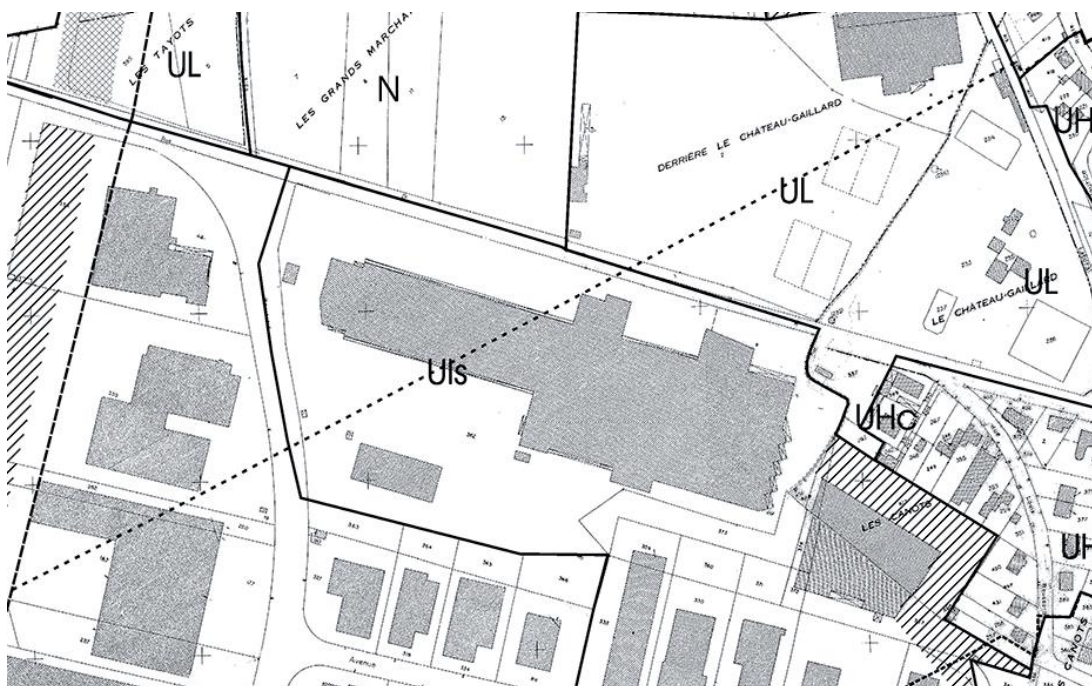


Figure 1 : Zonage du PLU de Wissous

ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes.

- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée soumises au régime d'autorisation.

Le projet ne fait pas partie de la liste de ces interdictions.

ARTICLE UI2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone UI et ses secteurs :

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 m en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à l'exploitation des infrastructures.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, et leurs annexes, à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, ...).

En outre, dans le secteur UIs :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites en UI1 sont autorisées, dès lors que leur nature n'induit aucune nuisance d'ordre sonore incompatible avec le caractère résidentiel riverain.

Le projet est compatible avec l'affectation des sols prévue dans le PLU.

Notamment, aucune nuisance sonore supplémentaire n'est attendue pour les riverains. Des dispositifs seront mis en œuvre sur les espaces techniques (ventilateurs de refroidissement à faible bruit et vitesse variable, moteur logé à l'intérieur d'un container à revêtement acoustique, silencieux d'échappement, compresseurs avec capots acoustiques, écran acoustique prévu autour de l'espace technique, ...). Les niveaux de bruit seront contrôlés au début de l'exploitation.

ARTICLE UI4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Le site respecte les dispositions prévues.

L'alimentation en eau du site permet d'assurer une défense contre l'incendie adaptée aux besoins.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont séparatifs.

Les aires imperméabilisées de plus de 250 m² et les voiries sont équipées d'un débourbeur-déshuileur localisés en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite en sortie de bassin est limité à 1 L/s/ha.

Les réseaux seront créés en souterrain.

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

« Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait. »

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UIs :

« Les constructions peuvent être implantées :

- sur une des deux limites séparatives ;
- sur la limite de fond de terrain ;
- en retrait des limites séparatives. »

ARTICLE UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Tous les espaces techniques se trouvent dans une enveloppe inférieure à 10 m du sol. Ils sont masqués derrière un écran de ventelles de même hauteur.

Le mur acoustique extérieur des espaces techniques est d'une hauteur de 10 m.

L'article 10 du PLU traite des hauteurs maximales des constructions en rappelant en introduction la règle de calcul de la hauteur comme étant calculée « *à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ; jusqu'au sommet du toit ou de l'acrotère, ouvrages techniques cheminées ou autres superstructures exclus.* »

La hauteur des cheminées n'est donc pas réglementée.

Dans le projet, les hauteurs de cheminées ont été calculées afin d'être conformes à la réglementation de la rubrique ICPE 2910.

ARTICLE UI13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'article demande d'avoir au minimum 50 % des marges de reculement traitées en espaces verts. Celles-ci seront laissées intactes dans le cadre du projet.

Les aires de stationnement créées dans le cadre du projet en remplacement de celles détruites seront traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations masquant le stationnement.

« Un traitement paysager de qualité, comprenant des arbres de haute tige, est exigé en limite séparative avec les terrains contigus destinés à l'habitation. »

Les arbres en limites séparatives ne feront pas objet d'abattage.

ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UIs :

- Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,50.