

**VILLEBON-SUR-YVETTE
(91)**

DEMANDE

**D'ENREGISTREMENT D'UNE
STATION-SERVICE**

**PJ N°4 : COMPATIBILITE
AVEC LE PLU**



**DEMANDE D'ENREGISTREMENT D'UNE STATION DE
SERVICE
PIECE JOINTE N°4 : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC
LE PLU**

Révision **1**
Date **08/06/2018**
Par **Hélène Salles**
Vérifié par **Bich-Quan Vergely**
Approuvé par **Emmanuel Bonhommé**

SOMMAIRE

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU
--

1

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU

Le présent document étudie la compatibilité du projet de station-service sur le site de Costco Villebon-sur-Yvette avec le PLU de la commune (Révision du PLU approuvée en Conseil Municipal le 30 juin 2016). Le projet est situé en zone UIa du PLU. La zone UI correspond aux secteurs d'activités de la commune de Villebon-sur-Yvette qu'il convient de conforter. Ils accueillent, selon les secteurs, des activités industrielles, artisanales, commerciales ainsi que des bureaux. En particulier, la zone UIa correspond au parc d'activités de Courtaboeuf sur le plateau en limite avec les communes des Ulis et de Villejust, et au secteur bordé à l'Ouest par l'A10. Une partie de ce secteur qui reçoit une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés est inconstructible. Cette zone comprend également la partie du centre commercial Villebon 2 située à l'ouest de la RD 59.

La zone UIa est concernée par des OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU, notamment le Parc de l'Atlantique dans lequel est implanté la parcelle Costco. Concernée par l'article L111.6 du CU, la zone UIa fait l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU, qui permet d'adapter les bandes recul le long de la RD188, de la RD59 et de l'A10.

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du Code Forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

Le présent projet n'est pas concerné par ces dispositions.

La compatibilité du projet avec les différentes dispositions applicables du règlement de la zone UIa est étudiée ci-après.

Article du PLU	Compatibilité du projet
<p>Article UI1 Occupations du sol interdites</p> <p>1.1. SONT INTERDITS dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions à vocation agricole ou forestière.• Les constructions à usage exclusif d'entrepôt, en dehors de celles autorisées à l'article UI 2• Le stationnement de caravanes isolées et immobilisées au sol.• Les ouvertures et exploitations de carrières.• Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.• Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59. <p>1.2. SONT INTERDITS dans la zone UIb :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les établissements industriels.• Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées. <p>Les dépôts de toutes natures.</p>	<p>Les stations-services ne sont pas interdites au sein de la zone UIa.</p>
<p>Article UI2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>SONT AUTORISES :</p> <p>2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u> Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté	<p>L'isolement acoustique des bâtiments sera conforme</p>

Article du PLU	Compatibilité du projet
<p>du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »</u> Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement. • <u>Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly</u> Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU. • <u>Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette</u> Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU. <p>2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et de la prise en compte des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et Programmation ».</p> <p>2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans toutes les zones : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations. • Dans les zones UIa uniquement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions à usage d'entrepôts si elles sont liées à une construction existante ou autorisée. • Dans la zone UIb : 	<p>Les constructions s'inspireront des recommandations concernant le risque de retrait/gonflement des argiles</p> <p>Les stations-services ne sont pas interdites au titre du plan d'exposition aux bruits d'Orly</p> <p>Le terrain n'est pas situé dans une zone soumise aux risques d'inondations dans le cadre du PPRI de l'Yvette</p> <p>Le projet respectera les Orientations d'Aménagement et de Programmation relative au Parc de l'Atlantique figurant en pièce n°3 du dossier de PLU</p>

Article du PLU	Compatibilité du projet
<ul style="list-style-type: none">○ Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à la condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.○ Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.	<p>Le projet ne concerne pas de construction à usage d'habitation sur le site</p> <p>Le projet ne concerne pas de construction à usage d'entrepôt</p>
<p>Article UI3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>3.1. ACCES</p> <p>3.2. VOIRIE</p>	<p>Accès et voiries conformes aux prescriptions du PLU</p>
<p>Article UI4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</p> <p>4.1. Alimentation en eau potable</p> <p>4.2. Assainissement</p> <p>4.2.1. Eaux usées</p> <p>4.2.2. Eaux pluviales</p>	<p>Site Costco raccordé reliée au réseau d'eau potable</p> <p>Réseau séparatif dans l'emprise du site Costco</p>
<p>Article UI 5 Superficie minimale des terrains</p> <p>5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014</p>	

Article du PLU	Compatibilité du projet
Article UI6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Respect des distances de recul – voir le permis de construire
Article UI7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Respect des distances de recul – voir le permis de construire
Article UI8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Respect des distances de recul – voir le permis de construire
Article UI9 Emprise au sol des constructions	Respect de l'emprise au sol maximum – voir le permis de construire
Article UI10 Hauteur maximale des constructions	Respect des hauteurs maximales – voir le permis de construire
Article UI11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Intégration soignée de la station-service, en harmonie avec le magasin Costco existant – voir le permis de construire
Article UI12 Obligations en matière de stationnement	Respect des obligations en matière de stationnement
Article UI13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations	Intégration soignée de la station-service dans son environnement – voir le permis de construire
Article UI14 Coefficient d'occupation des Sols Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014	
Article UI15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Respect des normes et réglementations en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales
Article UI16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Respect des prescriptions du PLU