

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT

PJN°4_COMPATIBILITEPLUI
28/07/2021

 PIÈCE JOINTE N°4 : COMPATIBILITÉ DES ACTIVITÉS PROJÉTÉES AVEC
L'AFFECTATION DES SOLS PRÉVUE PAR LE PLUI



SITE LE BLOC - COMMUNES DE ACHÈRES & CONFLANS-
SAINTÉ-HONORINE (78)



setec
énergie environnement

REVISIONS

| Version | Date | Description | Auteurs | Relecteur |
|---------|------------|------------------|----------|--------------|
| V1 | 28/07/2021 | Première édition | A. JAYET | G. LE DEODIC |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

COORDONNEES

| Siège social | Responsable d'affaire |
|---|--|
| setec énergie environnement | Gwenaëlle LE DEODIC |
| Immeuble Central Seine 42 - 52 quai de la Rapée - CS 71230 75583 PARIS CEDEX 12 FRANCE | Chef de projets Immeuble Central Seine 42 - 52 quai de la Rapée - CS 71230 75583 PARIS CEDEX 12 FRANCE |
| Tél +33 1 82 51 55 55 Fax +33 1 82 51 55 56 environnement@setec.fr www.setec.fr | Tél +33 1 82 51 46 51 Mob +33 6 10 77 90 73 gwenaelle.ledeodic@setec.com |

Table des matières

| | |
|---|---|
| 1. Situation Cadastreale et maitrise fonciere | 4 |
| 2. Compatibilité avec les documents d'urbanisme | 6 |
| 2.1 Zonage | 6 |
| 2.2 Règlement | 8 |

Table des illustrations

| | |
|--|---|
| Figure 1 : Extrait du plan cadastral avec contour ICPE en bleu | 5 |
| Figure 2 : Plan de zonage du PLUi de GPSEO | 7 |

1. SITUATION CADASTRALE ET MAITRISE FONCIERE

Le site se trouve à cheval sur le territoire de deux communes, Achères (code commune INSEE 78005) et Conflans-Sainte-Honorine (code commune INSEE 78172). L'emplacement du site par rapport aux communes environnantes est visible dans la PJ n°1.

Le site est inclus dans la commune d'Achères, section A, parcelles 109, 110 et 111 et la commune de Conflans-Sainte-Honorine, section AZ, parcelles 72, 82, 83, 84, 85, 86 et 134.

Il couvre une surface d'environ 2 ha (19 796 m²).

Les terrains objet de la demande sont la propriété de la société ARGO CAPITAL.

Le document attestant de l'autorisation de dépôt d'une demande d'enregistrement pour exploiter une plateforme de valorisation via transport multimodal routier et fluvial et l'avis sur l'état dans lequel devra être remis le site lors de l'arrêt définitif de l'installation donné par le propriétaire est joint en PJ n°8.

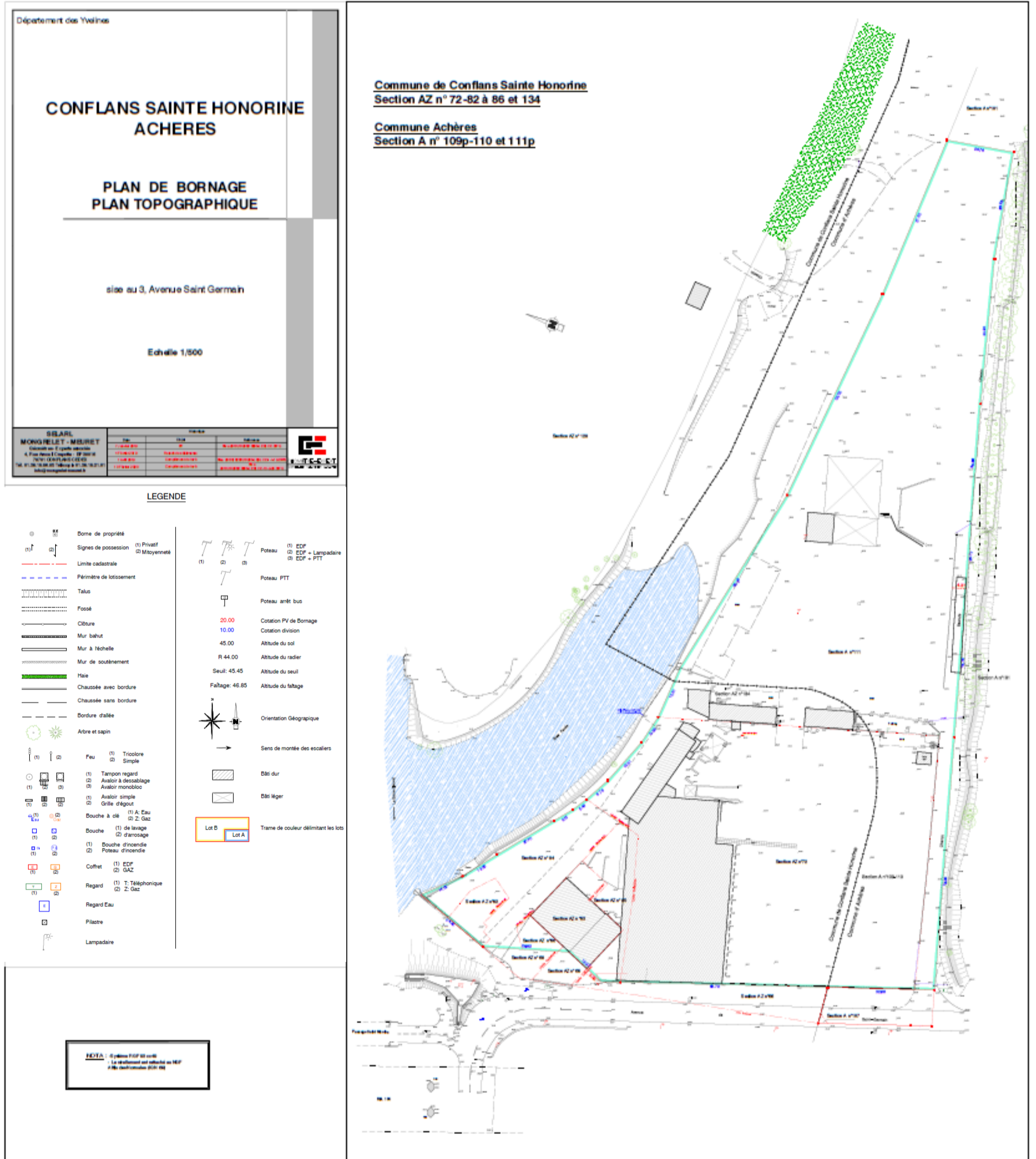


Figure 1 : Extrait du plan cadastral avec contour ICPE en bleu

2. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le site de Le Bloc se trouve sur le territoire de deux communes faisant partie de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPSEO). Le projet de PLUi de GPSEO a été approuvé le 16 janvier 2020 et est applicable aux communes qui compose la communauté urbaine (dont les deux communes d'implantation du projet) depuis le 1^{er} mars 2020.

2.1 ZONAGE

D'après le PLUi, le site Le Bloc se situe en zone NVc qui correspond à une zone « *Naturelle Valorisée carrière* ». Le secteur NVc correspond aux espaces concernés par l'exploitation de carrières dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées. Les installations liées au stockage, tri et valorisation de matériaux y sont aussi autorisées.

A noter que le projet de PLUi prévoit un emplacement réservé (zone CSH2), en bleu sur la figure 2, au niveau du site pour la réalisation d'un « Accès à l'Île du Devant » (longueur 1327 m).

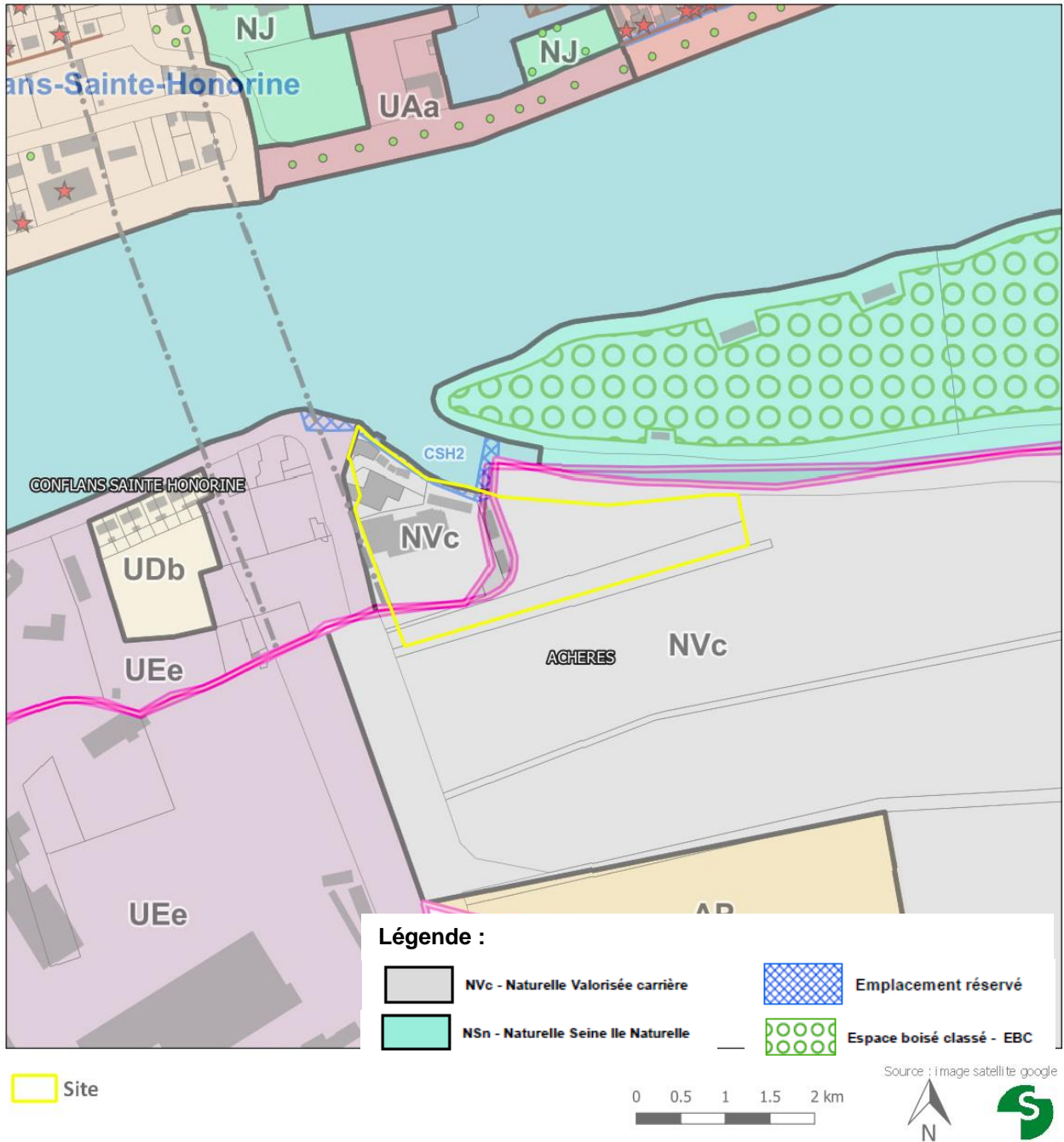


Figure 2 : Plan de zonage du PLUi de GPSEO

2.2 REGLEMENT

| Exigences du PLU | Compatibilité du projet |
|--|--|
| Dispositions applicables à la zone NV | |
| CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS | |
| <p>1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.</p> | - |
| <p>1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions Dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la circulation des engins agricoles, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :</p> <p>1.2.1 - Dans toute la zone NV</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ; 2. les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 3 ci-après ; 3. le changement de destination des constructions existantes identifiées aux plans de zonage, dès lors que : <ul style="list-style-type: none"> - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec la localisation et l'environnement du lieu dans lequel elle se situe, - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et de l'esthétique de la construction. 4. les abris pour animaux, hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que leur emprise au sol est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ; 5. la réalisation de pontons directement liés et nécessaires à des activités économiques ; 6. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants : <ul style="list-style-type: none"> - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les | <p>Le projet correspond à l'alinéa 4 du chapitre 1.2.2 <i>« le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes, de matériaux et terres polluées »</i></p> <p>Et à l'alinéa 5 du chapitre 1.2.1 <i>« la réalisation de pontons directement liés et nécessaires à des activités économiques »</i></p> <p>Le site est en accord avec les usages autorisés.</p> |

| Exigences du PLU | Compatibilité du projet |
|---|-------------------------|
| <p>installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains ; - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ; - les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> - leur emprise au sol soit au plus égale à 30 m², pour les constructions nouvelles, - l'extension des constructions existantes représente au plus 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides. <p>7. Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi :</p> <p>Délimitation de la zone d'implantation des constructions</p> <p>La zone d'implantation des extensions des constructions et des constructions annexes correspond à la surface comprise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ; - et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres. <p>La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.</p> <p>Dans la zone d'implantation sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension des constructions principales. <p>L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m², soit à 20 % de celle de la construction existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol totale de la construction, y compris l'extension, est limitée à 200 m² ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction d'annexes nouvelles, à condition que leur emprise au sol cumulée sur le terrain soit au plus égale à 20 m² ; - la réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts. <p>S'agissant des piscines non couvertes et des courts de tennis, ils peuvent, pour tout ou partie, être situés en dehors de la zone d'implantation, dès lors que leur superficie cumulée, par terrain, est au plus égale à 220 m² et que leur conception et leur</p> | |

| Exigences du PLU | Compatibilité du projet |
|--|-------------------------|
| <p>localisation permettent leur insertion dans le paysage.</p> <p>8. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement, - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature, - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement), - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides. <p>9. l'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage, et - qu'il est nécessaire : - soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives, - soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité, - soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité, - soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement. <p>1.2.2 - Dans le secteur NVc</p> <p>Sous condition d'un retour à une vocation agricole et/ou naturelle du secteur après exploitation, sont en outre admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liée à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ; - les ouvrages, installations et travaux nécessaires à la remise en état des sites des carrières ; - les exhaussements et affouillements des sols directement liés à l'exploitation des carrières ; - le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes, de matériaux et terres polluées ; - les constructions connexes ou accessoires à l'exploitation des carrières. | |
| CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS | |
| <p>2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</p> <p>2.1.3 - Dans le secteur NVc</p> <p>L'implantation des constructions n'est pas réglementée.</p> | - |
| <p>2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | - |

| Exigences du PLU | Compatibilité du projet |
|--|---|
| 2.2.3 - Dans le secteur NVc L'implantation des constructions n'est pas réglementée. | |
| 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 2.3.2 - Dans le secteur NVc L'implantation des constructions n'est pas réglementée. | - |
| 2.4 - L'emprise au sol des constructions 2.4.2 - Dans le secteur NVc Le coefficient d'emprise au sol est limité à 20%. Dans les sous-secteurs NVc1 et NVc1a, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée. | Dans le cadre du projet, aucune construction nouvelle ne sera réalisée. |
| 2.5 - La hauteur maximale des constructions 2.5.3 - Dans le secteur NVc La hauteur totale des constructions est limitée à 20 mètres. | Dans le cadre du projet, aucune construction nouvelle ne sera réalisée. |
| CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE | |
| Non réglementé en zone NVc | - |
| CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE | |
| 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement Cette zone regroupe les espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux. Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères. Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement. | Non concerné (voir 4.3) |
| 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction 4.2.1 - Pour les constructions à destination agricole ou forestière Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage. Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion dans son environnement, en tenant compte : - de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ; | Dans le cadre du projet, aucune construction nouvelle ne sera réalisée. |

| Exigences du PLU | Compatibilité du projet |
|---|-------------------------|
| <p>- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.</p> <p>L'extension* des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti.</p> <p>La conception du projet intègre le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.</p> <p>Le choix des couleurs est effectué au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonie des couleurs à l'échelle de la construction est respectée.</p> <p>4.2.2 - Pour les extensions des constructions existantes</p> <p>Les extensions* des constructions existantes à destination autre qu'agricole et forestière ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnancement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ; - en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ; - en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable. <p>4.2.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction</p> <p>Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ; - en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers. <p>Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.</p> | |

| Exigences du PLU | Compatibilité du projet |
|---|---|
| <p>4.2.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.</p> | |
| <p>4.3 - Règle applicable dans les secteurs 4.3.1 - Dans le secteur NVc Les dispositions de la section 4.1 ne sont pas applicables.</p> | - |
| <p>4.4 - Le traitement des clôtures 4.4.2 - Dans le secteur NVc Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une clôture herbacée.</p> | La clôture du site est constituée d'un grillage respectant les prescriptions ICPE |
| <p>4.5 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents. Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.</p> | Non concerné |
| CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT | |
| <p>5.1 - Voies et accès Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.</p> | <p>Conformément au PLUi la voirie d'accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - présente des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer ; - permet la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - respecte les dispositions des règlements de voirie lorsqu'ils existent. |
| <p>5.2 - Stationnement 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer. 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5). Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.</p> | <p>Le site est déjà fourni en place de parking en nombre suffisant par rapport à l'activité du site. Des emplacements de stationnement de véhicules poids lourds liés à l'activité du site sont pris en compte dans le plan de circulation du site</p> |

| Exigences du PLU | Compatibilité du projet |
|--|--|
| <p>La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.</p> | |
| CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX | |
| <p>6.1 - Desserte par les réseaux Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer. Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.</p> | <p>Le site est relié au réseau d'eau potable. Les eaux usées sont traitées via une unité d'assainissement individuelle. Conformément au PLUi et au SDAGE, les eaux de pluie sont stockées et rejetées</p> |
| <p>6.2 - Collecte des déchets Pour les constructions existantes : Les locaux existants destinés aux déchets ménagers sont maintenus pour cet usage ou déplacés dans un autre local présentant au minimum la surface du local existant. En cas d'absence de locaux existants destinés aux déchets ménagers, le projet de réhabilitation en prévoit la réalisation, dans la mesure du possible.</p> | <p>Un local poubelles sera présent à proximité des locaux administratifs.</p> |



www.setec.fr

Paris

Immeuble Central Seine
42-52 quai de la Rapée
CS 71230
75583 PARIS CEDEX 12
FRANCE

Tél +33 1 82 51 55 55

Lille

2 rue du Priez
59000 LILLE
FRANCE

Tél +33 3 28 38 17 87

Lyon

Immeuble le Crystallin
191-193 cours Lafayette
CS 20087
69458 LYON CEDEX 06
FRANCE

Tél +33 4 27 85 49 56

Nantes

L'Acropole
1 allée Baco
44000 NANTES
FRANCE

Tél +33 2 44 76 63 30