

# Bilan de conformité

PLU de Saint-Cyr-en-Val – Zone I AUi

C = Conforme

S/O = Sans objet

N/A = non applicable

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
	<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>		
1	<p><b>Occupations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdits dans l'ensemble de la zone :</p> <p>1.1. Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière.                      1.2. Les constructions à usage d'habitation non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements autorisés.                      1.3. Les constructions à usage commercial, de services en dehors des conditions énoncées à l'article 1AU1 2                      1.4. Les campings et les terrains de stationnement de caravanes.                      1.5. Les carrières sauf dans les conditions prévues à l'article 1AU12.                      1.6. Le changement de destination des locaux existants à vocation industrielle ou artisanales vers des services de salles de réception et locaux évènementiels.</p>	C	Activité économique : implantation d'une plateforme logistique
2	<p><b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>SONT ADMIS,</b>                      1 - Dans le périmètre de la ZAC « Extension Est de la Saussaye » (périmètre OAP n°3), sous réserve du respect des dispositions de la ZAC et de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, figurant en pièce n°2 du présent dossier de modification,                      la réalisation d'une surface de plancher maximale de 300 000 m<sup>2</sup> pouvant être affectée à :</p> <p>1.1. des constructions et installations à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, de bureaux, d'artisanat, de recherche,</p>	C	Construction à usage d'entrepôt. Surface plancher total du site d'environ 22 000 m <sup>2</sup> .

	<p>1.2. des constructions à usage de commerces, de services, de restauration et d'hôtellerie qui sont utiles à la vie de la zone d'activités et aux besoins des salariés dans le secteur ;</p> <p>1.3. des constructions nouvelles à usage d'habitation si et seulement si elles sont destinées à l'habitat de personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements autorisés et à condition d'être intégré au volume principal ;</p> <p>1.4. des installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p><b>2 - Dans les sites de la zone IAUI non couverts par le périmètre de la ZAC (hors OAPn°3), sont admis :</b></p> <p>2.1. les constructions et installations à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, de bureaux, d'artisanat, de recherche, de services ;</p> <p>2.2. des constructions à usage de commerces, de services, de restauration et d'hôtellerie qui sont utiles à la vie de la zone d'activités et aux besoins des salariés dans le secteur</p> <p>2.3. les constructions nouvelles à usage d'habitation si et seulement si elles sont destinées à l'habitat de personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements autorisés et à condition d'être intégré au volume principal ;</p> <p><b>3- en outre, dans l'ensemble de la zone IAUI, peuvent être admis</b></p> <p>3.1. Les carrières, ainsi que leurs installations annexes, sous réserve que les conditions d'exploitation ne portent pas atteinte au bon fonctionnement de la zone et sous réserve que la remise en état des lieux permette de restituer le terrain à sa destination éventuelle.</p> <p>3.2. les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupations du sol autorisés. Ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.</p> <p>3.3. Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant- projet GRT gaz</p>	<p>SO</p>	
--	--	-----------	--

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL			
<b>3</b>	<p><b>Conditions de desserte et d'accès des terrains</b></p> <p><b>1. Dans le périmètre de la ZAC « Extension Est de la Saussaye » (OAP n°3), les accès et desserte devront respecter les conditions d'aménagement énoncées dans le dossier de ZAC et dans les orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°2 du présent dossier de modification :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les nouvelles voies primaires (publiques ou privées) desservant les ensembles de constructions autorisées doivent avoir une largeur de plate-forme de 20 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum. Les carrefours et chaussées doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.</li> </ul> <p>Les nouvelles voies secondaires (publiques ou privées) desservant les ensembles de constructions autorisées doivent avoir une largeur de plate-forme de 13 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres au minimum. Les carrefours et chaussées doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.</p> <p><b>2. Dans l'ensemble de la zone IAUI.</b></p> <p>Aucun accès particulier (entrées/sorties individualisées des établissements) ne pourra être aménagé sur la route de Marcilly, en limite Est de la zone IAUI.</p> <p>Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p> <p>SO</p> <p>C</p>	<p>Les chaussées mesurent 7m au minimum.</p> <p><i>Voir plan de masse en partie 3</i></p>





	<p>dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).</p> <p>Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés conformément aux règlements d'assainissement et préconisations des gestionnaires de réseaux.</p> <p>En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,</li> <li>- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet ne pourront être supérieures à 1l/s/ha. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</li> </ul> <p>Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.</p> <p>L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.</p>	C	<p><b>Eaux de toiture</b> : réseau séparé et acheminement direct vers la noue d'infiltration (volume = 1 361 m<sup>3</sup>).</p>
--	---	---	--

	<p><b>4.3. Réseaux divers</b></p> <p>Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.</p> <p>Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.</p> <p>Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée – publique lorsqu'il existe.</p> <p>Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.</p> <p>Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.</p> <p><b>4.4. Collecte de déchets</b></p> <p>Lorsque cela est nécessaire pour la construction, les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, ne soient pas ou que très peu visibles.</p>	<p>C</p>	<p>Raccordements aux réseaux public (au Sud du site) <i>Voir plan des réseaux en partie 3</i></p> <p>Déchetterie située à l'arrière de la cellule 3a. Mise en place d'un « chantier vert » lors de la phase travaux (ex : meilleure valorisation des déchets, gestion de l'eau, etc.).</p>
<p>5</p>	<p><b>Superficie minimale des terrains</b></p> <p><i>Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014</i></p>		

<p>6</p>	<p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p><b>6.1.</b> Les constructions, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées ou ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées à 10 m au moins de l'alignement.</p> <p><b>6.2.</b> Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise en cas d'extension limitée d'un bâtiment existant.</p> <p><b>6.3.</b> Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement en fonction des contraintes techniques, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type. Le long de la route de Marcilly et des voies nouvelles principales de la ZAC, l'ensemble des constructions devra respecter un recul d'au moins 5 m de l'alignement.</p>	<p>C</p>	<p>Implantation des cellules à plus de 10 m des limites de propriété. Poste de livraison électrique situé en limite de propriété, au Sud-Est.</p>
<p>7</p>	<p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p><b>7.1.</b> La distance comptée horizontalement depuis la façade ou le pignon de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, pointes de pignon non comprises, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p> <p><b>7.2.</b> La distance minimale fixée au 7.1. n'est pas applicable en cas d'implantation sur les limites de la zone UI si le projet porte sur une emprise incluse à la fois dans la zone UI et la zone IAUI.</p> <p><b>7.3.</b> Une implantation différente de celle fixée en 7.1 pourra être autorisée pour les extensions de bâti existant non conforme à la règle ci-dessus lorsque seront prévues les mesures de sécurité adéquates (mur coupe-feu...).</p>	<p>C</p>	<p>La hauteur maximum du bâtiment sera de 16,80 m sous bac acier et 18,11m à l'acrotère avec une distance des limites de propriété supérieure à 20 m.</p>

8	<p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>Non réglementé.</p>		
9	<p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>Non réglementé</p>		
10	<p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>Non réglementé</p>		
11	<p><b><u>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></b></p> <p>Les bâtiments ou ouvrages à édifier doivent être conçus de façon à contribuer au bon aspect général de la zone.</p> <p>Des prescriptions particulières pourront être accordées si le projet vise l'application d'une démarche liée aux problématiques de développement durable (toitures végétalisées, panneaux solaires, ...).</p>	C	Installation de panneaux photovoltaïques sur ombrières, au niveau du parking VL.
12	<p><b><u>Obligations en matière de stationnement</u></b></p>		

	<p>Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies et emprises publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté. Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.</p> <p>La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.</p>	C	2 places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite situées en face des bureaux.
13	<p><b><u>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations</u></b></p> <p>Dans l'ensemble de la zone IAUI,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins 20% de la superficie totale du terrain sera traité en espaces végétalisés.</li> </ul> <p>Dans le périmètre de la ZAC « Extension Est de la Saussaye » (OAP n°3), il conviendra de respecter les dispositions de la ZAC et de l'OAP.</p>	C	La superficie des espaces verts est de 43 %.
<b>SECTION III POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL</b>			
14	<p><b><u>Coefficient d'occupation des sols</u></b></p> <p><i>Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014</i></p>		
15	<p><b><u>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et</u></b></p>		

	<p><b><u>environnementales</u></b></p> <p><b>Performances énergétiques</b> : Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.</p>	C	Pour les bureaux, respect de la réglementation thermique de 2012.
16	<p><b><u>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</u></b></p> <p>Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, les raccordements se feront aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.</p>	C	Raccordement à la rue des Douglas, sur le réseau existant.



	<p>▪ <b>Optimiser le découpage parcellaire et la desserte interne du parc en cohérence avec le parc d'activités existant tout en prenant en compte les contraintes techniques et environnementales du site, intégrer un maillage cohérent de circulations douces, notamment en assurant la continuité du chemin de Bourges.</b> Le projet prévoit de créer des parcelles répondant aux besoins des différentes entreprises qui s'installeront sur la ZAC, un réseau viaire prolongeant l'existant et la réalisation de cheminements piétonniers sécurisés et confortables.</p>	C	<p>Optimisation de la circulation: entrée principale avec une raquette de retournement. Prise en compte des contraintes techniques: dénivelé entre le site et la voie public.</p>
2	<p><b>La programmation générale:</b></p> <p>L'opération prévoit la mise à disposition d'environ 50 ha de terrains cessibles pour les entreprises, avec un objectif de densité et de consommation raisonnable du foncier.</p> <p>L'extension de la Saussaye est destinée à accueillir des entreprises diversifiées (industrielles, logistique, PME/PMI...) dans un environnement agréable.</p> <p>Cette mixité des activités économiques suppose des terrains de tailles différentes.</p> <p>Des îlots de taille variable (allant de 2,6 à plus de 10 ha) sont définis autour des voiries; ils pourront être découpés en fonction des besoins des preneurs.</p> <p>Pour faciliter la vie des entreprises qui s'installeront sur le site, mais aussi celles qui y sont déjà implantées, une offre de services pourra être développée (signalétique et éventuellement restaurant interentreprises, crèche interentreprises...).</p>	SO	





	pour les amphibiens) ; ▪ de la conservation du Rond d'Eau au sud-ouest de la ZAC (milieu humide à fort enjeux écologique).  De plus, comme indiqué sur les coupes de voiries présentées ci-avant, des espaces publics végétalisés seront aménagés long des chaussées et des cheminements doux : zones herbacées, noues végétalisées récupérant les eaux de pluie, plantations d'arbres et d'arbustes. Par ailleurs, les espaces de stationnement devront être valorisés par des plantations adaptées (gestion publique / privée adaptée aux besoins).	SO	
5	<p><b><u>Les principes de gestion des eaux pluviales:</u></b></p> <p>Le projet prévoit une gestion alternative des eaux pluviales afin de limiter les rejets au réseau d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter au mieux l'imperméabilisation des sols, notamment par une large végétalisation du site mais aussi l'utilisation d'enrobés drainant sur les voiries.</li> <li>- assurer la collecte et le traitement des eaux pluviales des espaces imperméabilisés en surface, au sein d'un réseau de noues le long des voiries et des liaisons douces au dans les espaces verts (voir schéma ci-contre). Ce système de fossés conduira de manière gravitaire les eaux vers les bassins de stockage et d'infiltration dans la partie basse du site, au nord, près de la RD 226. La présence d'espèces spontanées et la plantation d'espèces locales en plusieurs strates, tolérant les conditions de milieu à humidité variable (hélrophytes) confèrera une véritable identité écologique à ces espaces «hydrauliques».</li> </ul>	C	Gestion des eaux pluviales de toiture via une noue d'infiltration et des eaux pluviales de voirie via un bassin de rétention - 43% du terrain en espace vert. Plantation d'une haie entre le parking PL et la rue des Douglas.
6	<p><b><u>L'inscription dans une démarche de Développement Durable:</u></b></p>		

	<p>Sept cibles environnementales doivent être intégrées dans le projet d'aménagement : trois cibles obligatoires (énergie, chantier, transports et infrastructures); Ces cibles seront traduites à chaque stade du projet aussi bien dans l'aménagement des espaces publics que privés.</p> <p><b>ENERGIE</b></p> <p>Objectif : Réduire les consommations d'énergie et développer les énergies renouvelables</p> <p>Moyens : - Economies d'énergie en réduisant les consommations : aménagement et gestion d'un parc de luminaires basse consommation, réalisation d'un plan lumière de la zone, gestion des périodes d'éclairage, adaptation de l'éclairage à la fonction (voie, stationnements, etc.)</p> <p><b>CHANTIER</b></p> <p>Objectif : Limiter les nuisances dues au chantier et assurer le tri et la valorisation des déchets de ce dernier</p> <p>Moyens : - Utilisation des déblais / remblais liés à l'opération - Création d'un lieu temporaire de stockage des matériaux sur site pour des « réutilisations » et optimisations - Application d'une charte « Chantier Vert » comme outil de mise en place des objectifs du chantier (information, limitation des nuisances, gestion des déchets, mission du responsable...)</p> <p><b>TRANSPORTS</b></p>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<p>Démarche HQE® pris en compte par FM FRANCE</p> <p>Mise en place de panneaux photovoltaïque sur ombrières pour de l'autoconsommation (puissance de 99,8 kWc).</p> <p>Mise en place de la démarche « Chantier vert » (Démarche HQE® incluant le tri des déchets) lors de la construction.</p>
--	---	----------------------------	--

	<p>Objectif : Inciter les futurs utilisateurs de la zone à réduire leurs déplacements avec leurs véhicules personnels</p> <p>Moyens :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le service d'auto-partage à l'échelle d'une zone d'activités est une approche intéressante pour réduire de manière significative la flotte de véhicules professionnels. Il permet de proposer des véhicules plus respectueux de l'environnement : électrique, GNV, hybrides...</li> <li>- Prolongation et aménagement d'un maillage de circulations douces interne à la zone et connexion aux chemins environnants</li> <li>- Traitement du stationnement des poids lourds sur les espaces publics (réalisation d'aires d'attente à vocation logistique pour desservir les parcelles)</li> </ul>	<p>C</p>	<p>Place de stationnement réservée pour voiture électrique. Aire d'attente interne au site pour les PL avec sanitaires chauffeurs.</p>
--	---	----------	--