









<p><b>Maître d'ouvrage</b></p>  <p>9 rue Francis Pressensé 14460 COLOMBELLES</p>	<p><b>Assistance Maîtrise d'Ouvrage</b></p>  <p>3 rue du Charron 44811 Saint Herblain Tél : 02 49 09 85 10</p>
---	--

**Projet**

**MARCHE PUBLIC GLOBAL DE PERFORMANCE  
CONCEPTION REALISATION EXPLOITATION ET MAINTENANCE  
D'UN CENTRE DE TRI POUR LA SPL NORMANTRI  
(COLOMBELLES-14)**

GROUPEMENT				
Mandataire	Architecte	Génie-Civil	Process	Maîtrise d'œuvre
				

*Emetteur du document*



*Titre du document*

**DOSSIER D'ENREGISTREMENT  
3 – Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme**

Echelle		Format :
---------	--	----------

Ind	Etabli par	Approuvé par	Date	Objet de la révision	Statut
A	CCH	CCH	11/07/2023	Première émission	AVS
B	CCH	CCH	17/08/2023	Intégration des remarques de l'AMO	AVS

**Numéro du document : SEP-REG-GEN-ETU-ME-0003**

# SOMMAIRE

<b>A. Plan local d'urbanisme applicable .....</b>	<b>3</b>
<b>A.1. Présentation générale du PLU .....</b>	<b>3</b>
<b>A.2. Localisation du projet au regard du PLU.....</b>	<b>3</b>
<b>B. Compatibilité du projet au regard du PLU.....</b>	<b>4</b>

# A. PLAN LOCAL D'URBANISME APPLICABLE

## A.1. PRESENTATION GENERALE DU PLU

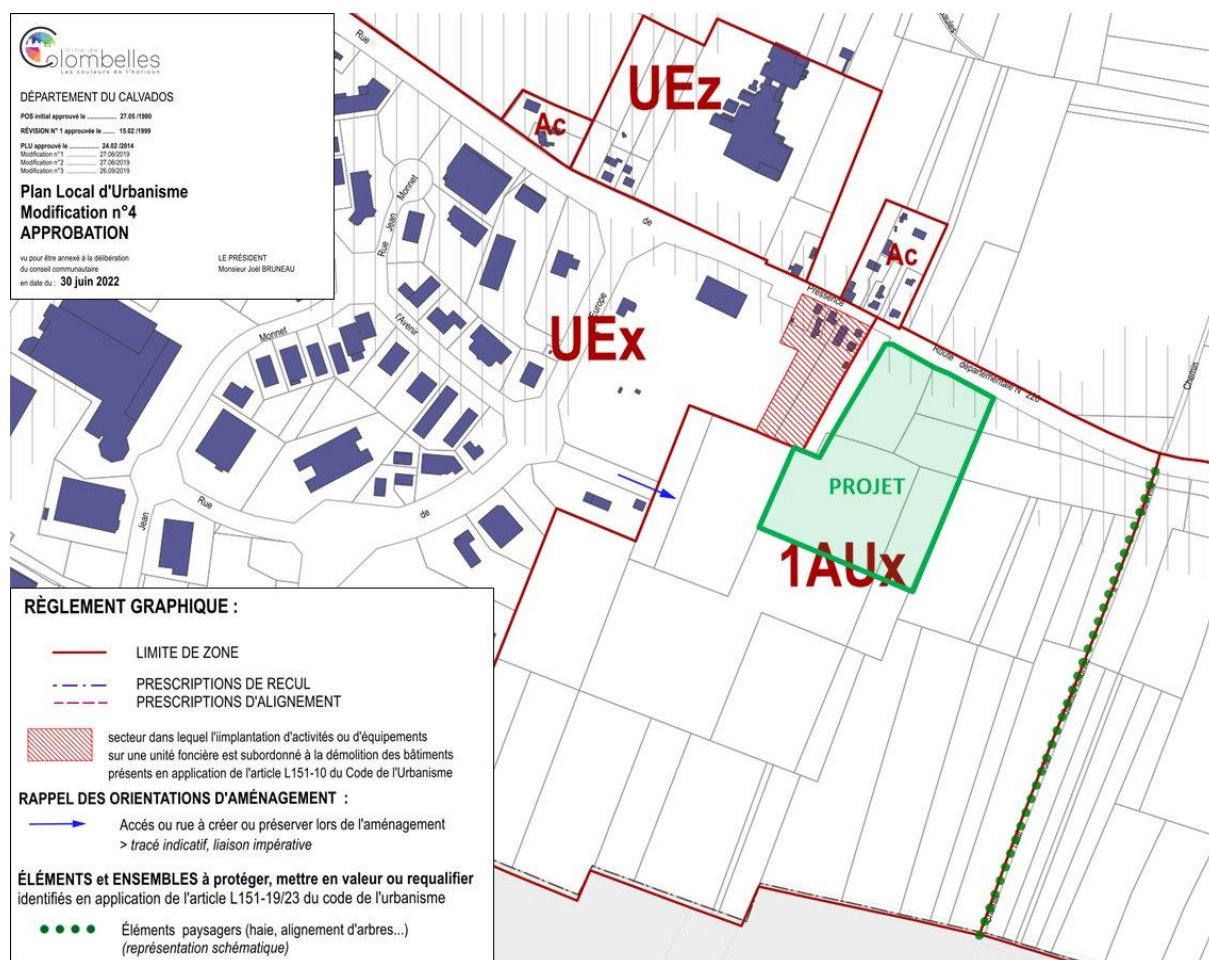
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

L'analyse de la compatibilité du projet au regard du PLU se fait par l'analyse du PLU de la commune de Colombelles qui a été approuvé par délibération du conseil municipal le 24 février 2014. La quatrième modification a été approuvée le 30 juin 2022.

## A.2. LOCALISATION DU PROJET AU REGARD DU PLU

Les parcelles accueillant le centre de tri se situent en zone 1AUx du PLU.

Figure n°1. Extrait du PLU de Colombelles



La zone 1AUx est destinée à accueillir les aménagements de la ZAC Lazzaro 3, dans le prolongement Est de la ZAC Lazzaro 2. Elle accueillera uniquement des activités à vocation économique.

## B. COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DU PLU

Le tableau ci-après présente la compatibilité du projet au regard des règles applicables à la zone.

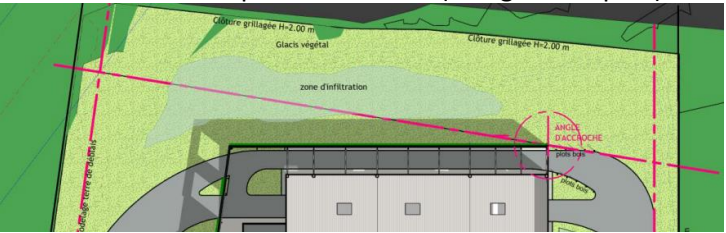
Figure n°2. *Compatibilité projet/PLU*

Article	Règle applicable	Application au projet
1AUx.1 – Occupations et utilisations du sol interdites	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions à usage de logement</li> <li>• Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés (sauf recycleries de récupération et de réemploi de matériaux de construction : voir article 1AUx.2)</li> <li>• Les carrières</li> <li>• Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs</li> </ul>	<p>Le projet ne figure pas parmi cette liste. Le centre de tri n'est pas un centre de dépôt de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.</p>
1AUx.2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	<p><b><u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u></b>            Cette zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC Lazzaro 3.</p> <p><b><u>Activités économiques ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement :</u></b>            Seules celles qui seront compatibles avec la proximité des habitations situées aux Jardins de Clopée.</p> <p><b><u>Dépôts/déchets :</u></b>            Seules les recycleries et autres plateformes participatives de récupération et de réemploi de matériaux de construction pourront être admises, à condition que ces zones soient protégées par un masque opaque, construit en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal.</p> <p><b><u>Logements :</u></b>            Tout projet de construction nouvelle, quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans le</p>	<p>Le projet sera situé dans la ZAC Lazzaro 3.</p> <p>Le projet sera à plus de 400 m au Nord des premières habitations situées aux Jardins de Clopées. Il est donc compatible avec la zone.</p> <p>Sans objet.</p> <p>Un local poubelle est prévu au rez-de-chaussée des locaux d'exploitation.            Une aire de dépose minute sera matérialisée au sol pour la zone de dépôt des conteneurs lors des jours de collecte des déchets.</p>

Article	Règle applicable	Application au projet
	<p>« Cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers de Caen la mer »</p> <p><b>Par ailleurs :</b></p> <p>Les projets commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont soumis aux dispositions du DAAC du SCoT.</p> <p>Les bâtiments de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront respecter les dispositions du DOG du SCoT en matière de performance énergétiques.</p>	<p>Le projet de centre de tri n'est pas un projet commercial.</p> <p>Le SCoT indique la nécessité de construire des bâtiments basses consommations et le développement d'énergies renouvelables. Dans le cadre du projet, des panneaux solaires thermiques seront installés sur la toiture des locaux sociaux afin de produire de l'eau chaude sanitaire. Les locaux sociaux répondront à la réglementation environnementale 2020.</p>
<p>1AUx.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p><b><u>I- ACCES :</u></b></p> <p>Pour être constructible, les terrains devront avoir directement accès aux voies publiques ouvertes à la circulation.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.</p> <p>Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès sera imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité et d'harmonisation de la ZAC.</p> <p>Aucun accès, ni routier, ni piétonnier, aux parcelles ne sera autorisé depuis la RD 226.</p> <p><b><u>II- VOIRIE :</u></b></p> <p>Pour desservir les constructions et les installations, les voies seront adaptées à leur destination et à l'importance du trafic, ainsi qu'à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères (Voir les dispositions du règlement du service de collecte des déchets ménagers de CAEN LA MER et le cahier de recommandations techniques associé).</p> <p>Les profils de voies intégreront des cheminements dédiés aux mobilités douces. Ceux-ci prendront la forme de trottoirs, de bandes cyclables, de</p>	<p>Deux accès au site seront créés depuis la voie publique : une entrée et une sortie.</p> <p>La largeur des voiries et les accès ont été dimensionnés en fonction des véhicules qui circuleront sur le site. Aucun bâtiment ne gênera la visibilité au niveau des accès.</p> <p>L'accès au site se fera depuis la rue du four à chaux comme imposé par le règlement de la ZAC. Il n'y aura aucun accès depuis la RD 226.</p> <p>La voirie d'accès au site est déjà créée et a été dimensionnée pour répondre aux différents types de véhicules pouvant circuler sur la zone.</p> <p>Pour information. En dehors du périmètre du projet.</p>

Article	Règle applicable	Application au projet
	<p>pistes cyclables ou de voies mixtes, en fonction de la compatibilité avec le trafic routier attendu et des équipements existants aux extrémités.</p> <p>Les largeurs de ces cheminements devront être adaptées pour favoriser le confort et la sécurité des usagers. Les continuités devront être assurées, notamment au niveau des carrefours.</p> <p>De plus,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les voies principales (existantes ou à venir) seront adaptées au passage des bus ; la largeur de chaussée des nouvelles voies sera au moins égale à 6m.</li> <li>• Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable) en espace non-privatif, à la voirie des quartiers riverains ou à celle des opérations contiguës prévues ultérieurement (cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation)</li> </ul>	<p>Les voiries de la ZAC (rue du four à chaux, rue de la Villa romaine) disposent d'une largeur minimale de 6 m.</p>
<p>1AUx.4 - Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques</p>	<p><b><u>I- EAU POTABLE :</u></b></p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.</p> <p><b><u>II - ASSAINISSEMENT :</u></b></p> <p>❖ <i>2a- Eaux usées</i></p> <p>Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement.</p> <p>Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.</p> <p>❖ <i>2b- Eaux pluviales</i></p> <p>Le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place devra être conforme aux dispositions du règlement d'assainissement, du SAGE</p>	<p>Deux branchements sur le réseau d'eau potable seront créés et seront munis de disconnecteurs.</p> <p>Le site sera raccordé au réseau d'assainissement.</p> <p>Le site rejettera des eaux usées domestiques mais également des eaux usées issues de l'activité (eaux issues de l'aire de lavage). Une convention de déversement sera établie.</p> <p>La compatibilité du projet au regard du SAGE est présentée en pièce 9. Le système d'assainissement sera conforme au règlement.</p>

Article	Règle applicable	Application au projet
	<p>Orne Aval-Seulles, du DLE et être visé par l'aménageur préalablement au dépôt du permis de construire.</p> <p>Les eaux pluviales seront infiltrées sur l'unité foncière.</p> <p>Les ouvrages d'infiltration/ tamponnement seront de type superficiel (structures, réservoir, noues, bassins, prairies inondables, ...).</p> <p>Les noues et bassins seront intégrées au paysagement de la parcelle (Cf. Article 1AUx.13)</p> <p>Les calculs de dimensionnement des ouvrages devront prendre en compte une pluie de période de retour 100 ans.</p> <p>La détermination des volumes nécessaires au stockage des EP est calculée selon la méthode des pluies. (Selon Perméabilité du sol du site limité à <math>1.10^{-5}</math> m/s et à pérenniser).</p> <p>Par ailleurs à l'aval des opérations à caractère commercial ou industriel susceptibles d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes et conformément à la règle n°1, portant sur les nouveaux rejets d'eaux pluviales, du règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin Orne Aval-Seulles, en amont du bassin d'infiltration des eaux de ruissellement, un pré-ouvrage de confinement de la pollution est à prévoir (Cf. Règlement du AGE Approuvé par arrêté préfectoral du 18 janvier 2013 Modifié par la CLE le 23 février 2017).</p> <p><b><u>III- ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :</u></b></p> <p>Tous les réseaux seront enterrés.</p> <p>Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).</p>	<p>L'ensemble des eaux pluviales de la parcelle seront infiltrées. Pour cela, quatre bassins seront créés.</p> <p>Les bassins seront superficiels.</p> <p>Les noues et bassins auront des formes arrondies afin de mieux les intégrer dans le paysage.</p> <p>Le dimensionnement des bassins est basé sur une pluie d'occurrence centennale et le volume total a été déterminé selon la méthode des pluies.</p> <p>Les eaux pluviales de voiries transiteront par un séparateur à hydrocarbures avant de rejoindre les bassins. Une vanne sera également disposée en amont des séparateurs à hydrocarbures afin de confiner une éventuelle pollution.</p> <p>Tous les réseaux secs seront enterrés.</p>
1AUx.5 - Superficie minimale des terrains	Néant	/
1AUx.6 - Implantation des constructions par	Les constructions respecteront des reculs des limites parcellaires avec les voiries.	Le projet correspond à un équipement d'infrastructure ou ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des

Article	Règle applicable	Application au projet
<p>rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les façades principales des constructions auront une accroche sur des lignes d'attache en recul de la limite parcellaire avec les voies et emprises publiques : voir les attendus de l'OAP.</p> <p>Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.</p>	<p>services publics ou d'intérêt collectif et dispose d'impératifs techniques. Il peut donc être exempté des prescriptions applicables à cet article. Cependant, la façade principale Nord du projet sur la RD226, identifiée comme façade principale respectera l'angle d'accroche demandé sur la ligne d'attache en recul de la limite parcellaire Nord (cf. figure ci-après).</p>  <p>Sur la voirie au Sud, l'OAP ne précise pas la distance de recul de la ligne d'accroche. De par la nature du projet, celui-ci peut être exempté des prescriptions applicables.</p>
<p>1AUx.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions seront implantées soit à la limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction (hors antenne et superstructure de faible emprise) et le point le plus proche de la limite séparative de propriété, avec un minimum de 3 m.</p> <p>Aucun bâtiment mitoyen ne sera autorisé entre parcelles.</p> <p>Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.</p>	<p>Le projet correspond à un équipement d'infrastructure ou ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dispose d'impératifs techniques. Il peut donc être exempté des prescriptions applicables à cet article. Cependant, les constructions respecteront à minima le recul des 3 m.</p>
<p>1AUx.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même</p>	<p>Les distances entre les constructions sur une même parcelle devront respecter les réglementations applicables aux destinations autorisées.</p>	<p>Le projet correspond à un équipement d'infrastructure ou ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dispose d'impératifs</p>



Article	Règle applicable	Application au projet
unité foncière	Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.	techniques. Il peut donc être exempté des prescriptions applicables à cet article.
1AUx.9 - Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions devra permettre la réalisation des ouvrages superficiels de tamponnement et infiltration des eaux pluviales, conformément à l'Article 1Aux.4, et respectera les surfaces à planter conformément à l'article 1Aux.13	L'ensemble des eaux pluviales du site seront gérées par infiltration sur la parcelle du projet. Les surfaces à planter sont précisées à l'article 1AUx13.
1AUx.10 - Hauteur maximale des constructions	Pour les parcelles jouxtant les Jardins de Clopée (sur le territoire communal de Giberville), les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 10 m calculée à partir du terrain naturel, avant travaux. Pour les autres parcelles, aucune limitation de hauteur ne sera exigée.	Le projet ne jouxte pas les Jardins de Clopée. Il n'y a donc pas de hauteur limite.
1AUx.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur	<p><b><u>I- ASPECT DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <p>Les constructions à usage économique présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière, et toute surenchère d'enseigne commerciale quel que soit le bâtiment.</p> <p>Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.</p> <p>Les ouvrages techniques seront intégrés dans les volumes des constructions : les éléments techniques tels que climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositif de ventilation, etc. seront masqués pour ne pas être visibles depuis l'espace public. Ceux présents sur les terrasses et toitures (sorties de secours, locaux techniques, machinerie, etc.) seront intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p>Les éléments publicitaires seront interdits.</p> <p>Les enseignes commerciales seront affichées sur les façades principales des constructions. Elles pourront être aussi disposées sur les murets qui définissent les accès à la parcelle.</p> <p>Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.</p>	<p>Le projet présentera un traitement architectural homogène sur toutes les façades.</p> <p>Les volumes techniques en toitures seront masqués par des brises-vues.</p> <p>L'enseigne commerciale Normantri sera située sur la façade principale Nord côté RD 226.</p>

Article	Règle applicable	Application au projet
	<p>Les façades, les soubassements, les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement (bardage bois, bac acier, ...)</p> <p><b><u>II- CLÔTURES</u></b> Si l'exploitation du site nécessite une clôture, celle-ci sera de préférence implantée en limite parcellaire, mais elle pourra également être installée en prolongement d'une façade.</p> <p><b><u>III- DECHETS</u></b> Les propriétaires devront réaliser, sur leur parcelle, une aire de stockage des déchets dont les dimensions seront appropriées à l'activité, et qui devra être cachée à la vue depuis les voies publiques (clôture pleine, végétation, ...). Aucune zone commune de collecte sur l'emprise publique ne sera créée. Seul un dépôt pourra se faire devant les parcelles en concordance avec les rotations des camions de collecte des déchets de Caen la Mer.</p>	<p>Les murs de soutènement resteront en béton. Le reste de la façade sera traité en bardage nervuré.</p> <p>Le site sera délimité par une clôture de type panneau de grillage rigide d'une hauteur de 2 m. Cette clôture sera implantée en limite de propriété.</p> <p>Les bacs roulant de déchets seront stockés dans un local fermé situé au niveau des locaux d'exploitation. Une aire de dépose minute sera matérialisée au sol devant la parcelle pour la zone de dépôt des conteneurs lors des jours de collecte des déchets.</p>
<p>1AUx.12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'activité doit être assuré sur la parcelle : visiteurs, clients, personnel...</p> <p><b><u>I- STATIONNEMENT DES CYCLES</u></b> La taille du parc de stationnement des cycles se conformera au code de la construction et de l'habitation.</p> <p><b><u>II- STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES LEGERS</u></b> La taille du parc de stationnement sera adaptée à l'activité prévue sur la parcelle.</p>	<p>Le site disposera des stationnements suffisant pour accueillir l'ensemble des personnes : 60 véhicules légers, 1 bus, 12 deux roues motorisées, 21 vélos.</p> <p>La taille du parc de stationnement des cycles sera conforme au code indiqué : 21 places pour 30 personnes présentes en même temps (70 % contre 15 % requis).</p> <p>Le stationnement prévu correspondra aux besoins du personnel et des visiteurs (48 places).</p>
<p>1AUx.13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations</p>	<p>Les haies seront constituées d'essences locales variées, rustiques et locales. Elles doubleront les clôtures grillagées</p>	<p>Des haies seront installées en limite Sud, Est et Ouest en complément du grillage.</p>

Article	Règle applicable	Application au projet
et d'aires de jeux et de loisirs	<p><b><u>OBLIGATION DE PLANTER :</u></b>  10 % de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres-tiges et cépées. Cette surface pourra intégrer les ouvrages correspondant à la gestion pluviale.</p> <p><i>Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :</i>  <i>Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.</i></p> <p>Les haies accompagnant obligatoirement les clôtures seront d'essences variées, rustiques et locales.  Elles seront maintenues à la hauteur de deux mètres.  La haie bocagère, localisée le long de la frange Est de la ZAC, est protégée selon les termes de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.  Concernant les autres obligations, l'OAP précise les attendus.</p>	<p>Le projet disposera de plus de 14 400 m<sup>2</sup> d'espace verts et de zones d'infiltration. Cette surface représentera donc plus de 43 % de la superficie du terrain.</p> <p>Les essences végétales répondront aux prescriptions du présent article : variétés locales, rustiques et variées.  Elles seront maintenues à la hauteur de deux mètres.  Le projet n'est pas implanté le long de la frange Est de la ZAC.</p>
1AUx.14 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)	Néant	/
1AUx.15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Néant	/