

Note explicative relative aux impacts dû à l'application réglementation PLUi sur le projet Data Hills

Avant-propos

Le projet DATA HILLS, objet de l'enquête publique, a été développé dans le respect des règles d'urbanisme applicables, le plan local d'urbanisme de la commune d'Aulnay-Sous-Bois (dans sa version du 24 juin 2019).

Paris Terres d'Envol et ses huit communes ont engagé, fin 2020, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

L'entrée en vigueur du PLUi étant envisagée pour l'été 2025, le projet Data Hills, qui fait actuellement objet d'une instruction croisée Permis de Construire/Autorisation Environnementale, pourrait être soumis aux dispositions du PLUi.

La présente note analyse les impacts que l'application de la nouvelle réglementation du PLUi auront sur le projet.

L'analyse du projet aux regards du PLUi s'appuie sur les documents relatifs à l'arrêt du PLUi du 26 juin 2024 ainsi que le bilan de la concertation disponibles sur le site dédié.

Il ressort 2 modifications à apporter au projet, toutes deux affectant les aménagements extérieurs du plan de masse :

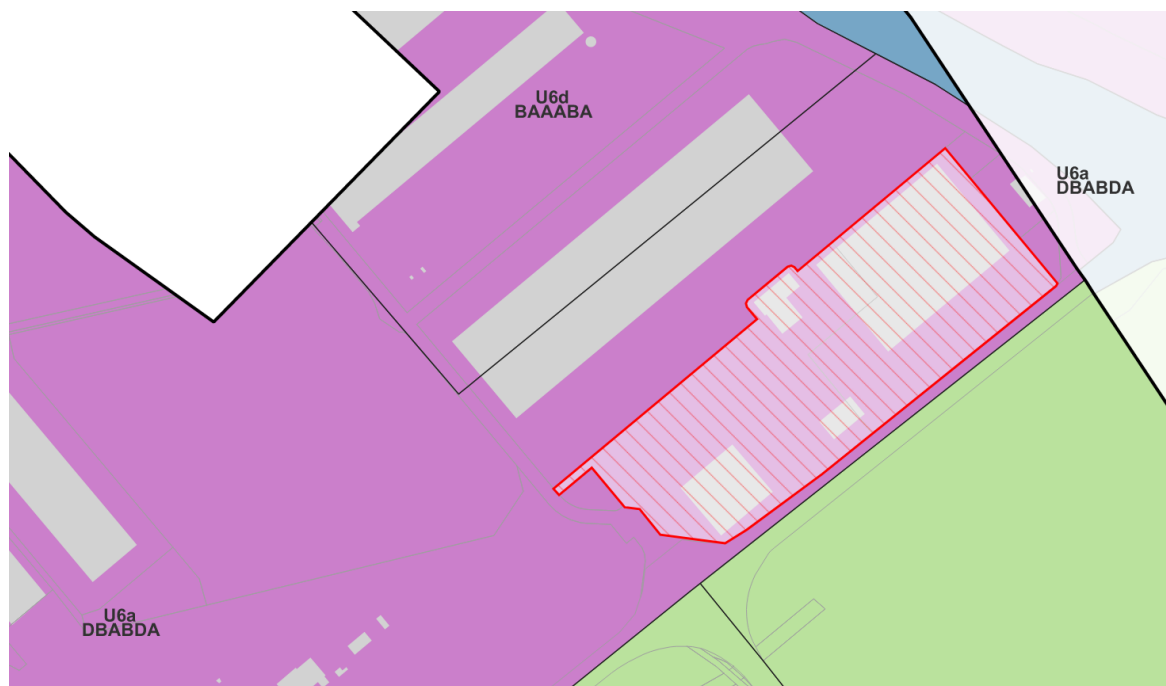
- La prise en compte des nouvelles exigences sur l'aménagement de la marge de recul ;
- La prise en compte des exigences modifiées en matière de réalisation de places de stationnement.

Ces modifications ne modifient pas la nature du projet et n'augmentent pas son impact sur l'environnement.

Zonage PLUi du projet

Le terrain Data Hills se situe en zone U6a (zone d'activité économique) selon le règlement graphique du projet de PLUi.

Il est indexé DBA BDA



Aménagement de la marge de recul

Projet actuel

Il n'y a pas d'imposition du PLU concernant l'aménagement de la marge de recul.



Extrait du plan masse courant

Exigences du PLUi

Le règlement par zone, dans son article « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti » applicable à la zone U6, dispose :

Dispositions particulières concernant la bande de recul :

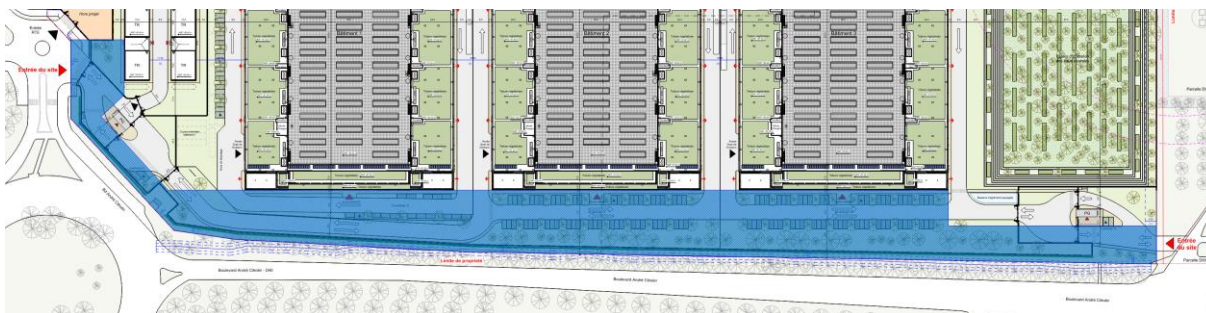
La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre plantée.

Projet modifié

Pour permettre la réalisation du 50.1% de la bande de terrain à Sud du terrain en pleine terre plantée les voiries internes à la parcelle sont modifiées, la voie de circulation dédiée aux aires de stationnement à sud des bâtiments est supprimée.



Proposition de modification du plan masse



Emprise de la **marge de recul** suivant les dispositions de l'annexe 5.1 du PLUI « lexique »



Emprise de l'**espace en pleine terre** conf dispositions de l'annexe 5.1 du PLUI « lexique »

Marge de Recul	Surface MdR	Pleine terre	%
Surfaces (m²)	17266	8717	50,5

Le tracé des voiries et des zones végétalisées est donc à adapter en conséquence. Cette adaptation n'entraîne aucune modification aux modalités et conditions d'accès et de desserte au site.

Dispositions transversales (réalisation d'espaces verts en pleine terre) :

Le PLUI introduit la notion de *coefficient de Biotope par surface* au règlement, cette disposition intègre les besoins en espace de pleine terre prévus à l'indice n°6.

Pour le projet Data Hills les besoins en équivalent pleine terre sont de 30% minimum de la superficie du terrain dont au moins 15% doivent être traitées en pleine terre et les 15% restant seront traitées en coefficient biotope (CBS).

Les modifications de la marge de recul nous permettent d'atteindre un Coefficient Biotope de 31.6% de la surface totale du site dont 23.9% est en pleine terre.

PLUI	Surface (m²)	CBS (m²)	%
Surface terrain	121186,0	/	100
Surface en pleine terre	28940,1	28940,1	23,9
Surface CBS = 0,7 *	2943,7	2060,6	1,7
Surface CBS = 0,3 **	24299,8	7289,9	6,0
TOTAL	/	38290,6	31,6

En **VERT** les surfaces qui augmentent par suite des modifications en **rouge** celles qui diminuent

* = Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm

**= Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm. Pavages/dallages à joints ouverts / graviers. Systèmes alvéolaires engazonnés

Réalisation de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé par le PLUi pour les bâtiments à destination d'entrepôt et de bureau est inférieure à celui exigé par le PLU.

Projet actuel

Pour satisfaire les demandes du PLU (modification 24 juin 2019) le projet prévoit :

- 195 places VL sur site, et 143 places VL aménagées sur une parcelle à proximité (Dlxx, environ 500m)
- 6 places PL à l'intérieur des bâtiments, et 30 places additionnelles réalisées en créneau le long des voiries internes au site.

Nouvelle exigence du PLUi

En application de l'Article 5 des Dispositions générales écrites applicables en toutes zones, les règles applicables au projet sont les suivantes :

Véhicules Légers (VL)

Le PLUi exige, pour les bâtiments à destination d'entrepôt :

1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créée jusqu' à 5 000 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m²

Pour les bâtiments à destination de bureau (Hors des périmètres autour des gares) :

1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

Poids Lourds (PL)

Pour les bâtiments à destination d'entrepôt le **PLUi** prévoit que :

Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

L'application du règlement PLUi au projet conduit aux obligations suivantes :

	SDP (m²)	Places VL	Places PL
Bureaux*	6036	61	
Entrepôt	71313	92	S.O.**
TOTAL	77349	153	S.O.**

* = Espaces dédiés à l'activité de bureau et postes de garde

** = le PLUi n'impose aucune exigence quantifiée en matière de réalisation d'aires de stationnement de poids lourds

Projet modifié

L'entrée en vigueur du PLUi permettrait d'éviter l'aménagement de places VL sur la parcelle voisine, places VL qui sont en excès aux besoins réels de l'activité du centre de données.

L'activité des centres de données, malgré sa sous-destination « entrepôt », n'a pas de besoin important en matière de stationnement et de chargement / déchargement de poids lourds, il serait possible de maintenir uniquement les places prévues à l'intérieur des quais de livraisons.

Il est donc proposé de modifier les places de stationnement prévus par le projet (sur site et hors site) de la façon suivante :

PROJET :	Places VL		Places PL	
	Actuel	Modifié	Actuel	Modifié
Data Hills	195	153	36	6
Hors site (Parcelle DI52)	143	0	0	0
TOTAL	338	153	36	6

Documents susceptibles d'être modifiées dans le dossier de
Demande de Permis de Construire en cours d'instruction suite à
l'adoption du PLUi :

PIECES ECRITES	
CERFA	Déclaration Permis de Construire
PC4-1	Notice Architecturale
PC4-2	Notice Gestion Eau Pluviales et Extinction Incendie
PC4-5	Notice Paysagère
PC35	Promesse synallagmatique de concession ou acquisition
PIECES GRAPHIQUES	
PC2-002	Plan Masse PROJET
PC2-003	Plan d'assainissement EP-EU
PC2-006	Plan masse stationnement Projet
PC2-007	Plan masse clôture projet
PC2-020	Plan Masse Sécurité Incendie
PC2-021	Plan Masse RDC Sécurité Incendie
PC2-023	Plans poste de garde
PC2-024	Plan des réseaux
PC3-001	Coupes terrain existants
PC3-002	Coupes terrain projet
PC3-004	Coupes centre d'exportation de chaleur
PC5-002	Elévations site - projet
PC5-007	Elévations transformateurs
PC5-009	Plan toitures poste de garde
PC5-010	Plan toitures centre d'exportation de chaleur
PC5-011	Plan toitures transformateurs
PC6-009	Insertion du projet dans son environnement Vue 6
PC6-010	Insertion du projet dans son environnement Vue 7
PC34	Plan des places de stationnement