



Site Faucheux industrie

Mutation d'un site industriel



Éléments de faisabilité pour la réalisation d'un quartier sur le site industriel Faucheux industrie

Site Faucheux industrie

Mutation d'un site industriel

Contexte géographique



Adresse du site : 29 rue du président Kennedy 28110 Lucé.

Contexte urbain : zone d'activités de Lucé (les Granges) en abord immédiat du tissu pavillonnaire de Luisant (rue Saint-Exupéry, rue de Coubertin...)

Contexte géologique : Limons des plateaux (notice géologique Chartres 255)

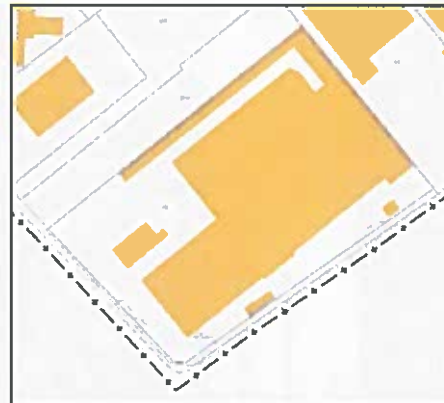


Références cadastrales : AX84 et AX85

Emprise foncière totale : 24 618m²

Emprise foncière bâtie : 17 525m²

Emprise foncière non-bâtie : 7 093m²



Contexte démographique et résidentiel

Population légale 2017 : 16 580 habitants

Population légale 2014 : 16 240 habitants

Population légale 2009 : 15 288 habitants

Taux de croissance 2014/2017 : 2%

Taux de croissance 2009/2014 : 6.2%

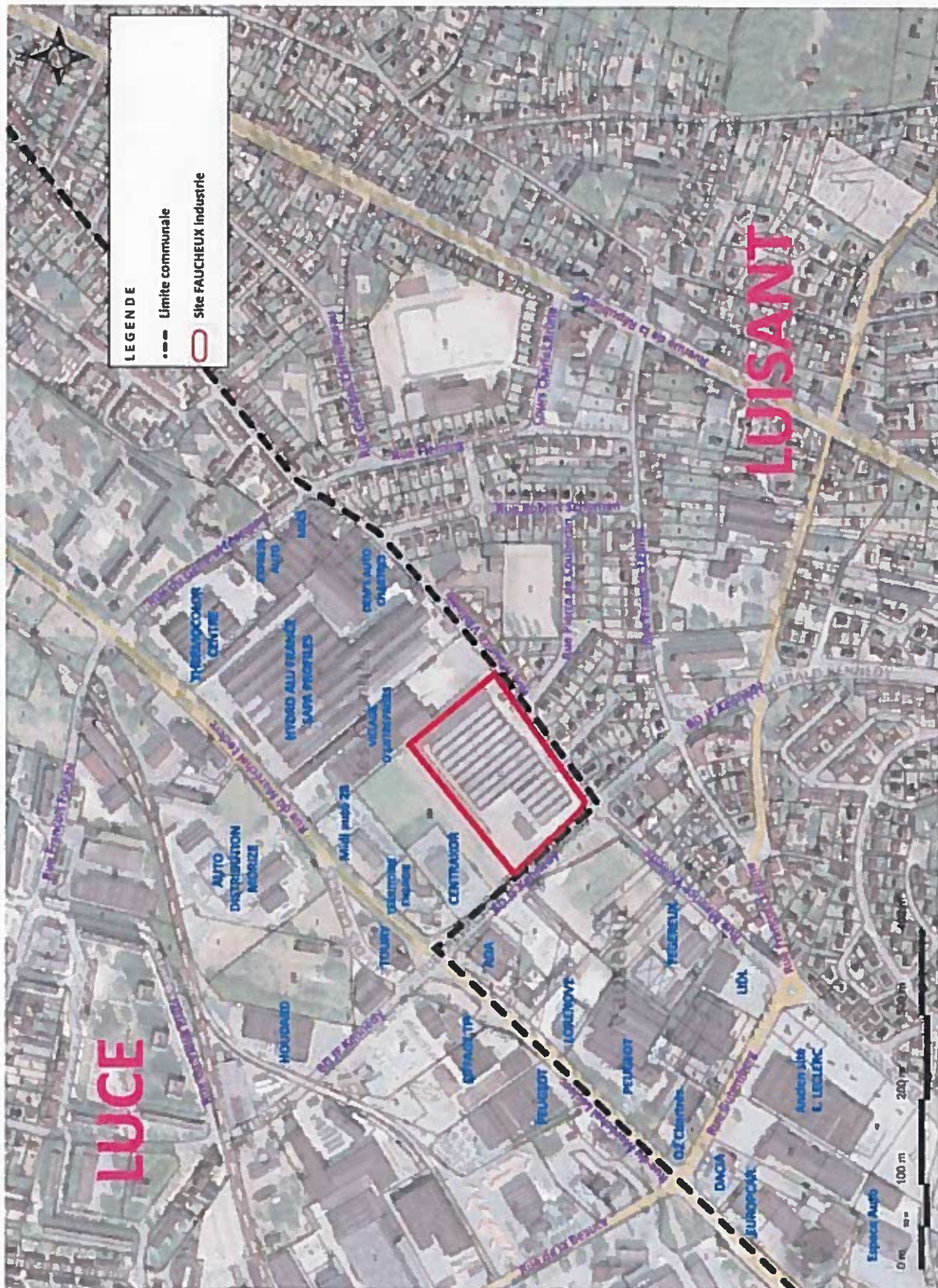
Taille des ménages : 2.1 pers/ménage

Nombre de logements : 8 282

- Maisons : 2 856 (34.4%)
- Appartements : 5 427 (65.6%)

Résidences principales : 7 721 (93% du parc)

- 1 pièce : 244 (3.2%)
- 2 pièces : 1 161 (15%)
- 3 pièces : 2 372 (30.7%)
- 4 pièces : 2 101 (27.2%)
- 5 pièces ou plus : 1 843 (23.9%)





Maître d'œuvre

PILOT INVEST

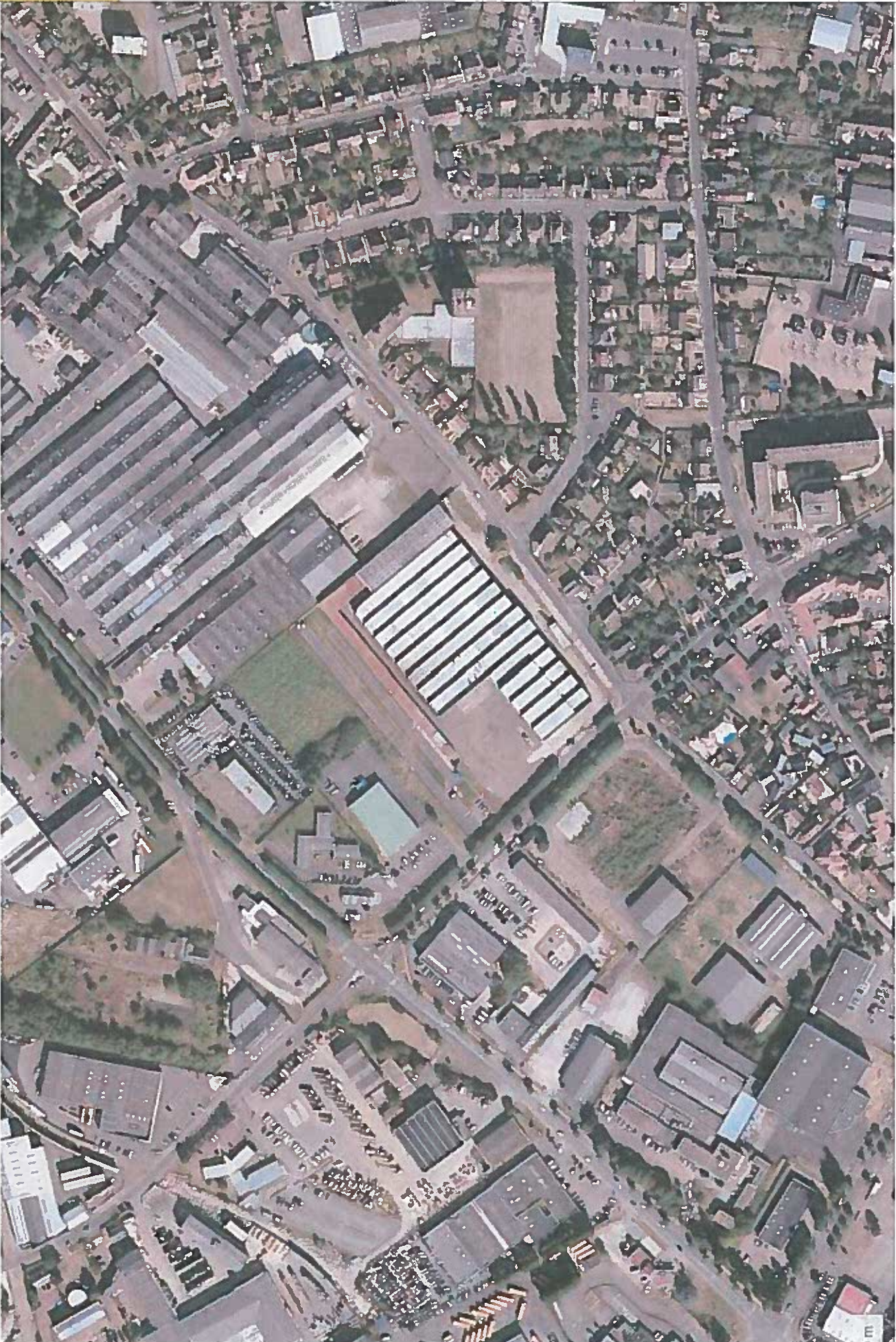
Etude d'un programme de reconversion
urbaine du site Faucheux à Lucé - 28

PHOTO AERIENNE ☐ AR ☐ E

Date : 09/10/2017

Phase : ESQ

Echelle : 1/2500



0 m 50 m 100 m 150 m 200 m 250 m



PILOT INVEST

Etude d'un programme de reconversion
urbaine du site Fauchoux à Lucé - 28

PHOTO AERIENNE RAPPROCHEE

2

Maître d'œuvre

Maître d'ouvrage

Phase : ESC

Echelle : 1/1000

Date : 09/10/2017



Activités passées du site

Début de l'activité : 1971

Historique des activités sur le site : Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures).

Produits utilisés ou générés par l'activité du site :

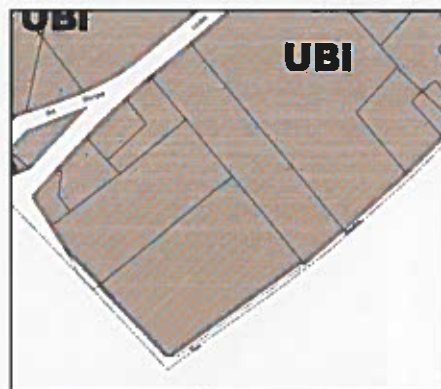
- Hydrocarbures de type Carburant: fuel, essence, acétylène...
- Bains de décapage
- Solvants organiques: éthers, organo-chlorés, térébenthine

Accident : Pollution du 09/04/1980 = déversement de fioul domestique lors du remplissage d'une citerne = quantité importante de fuel dans le sol et le réseau pluvial.

Contexte réglementaire

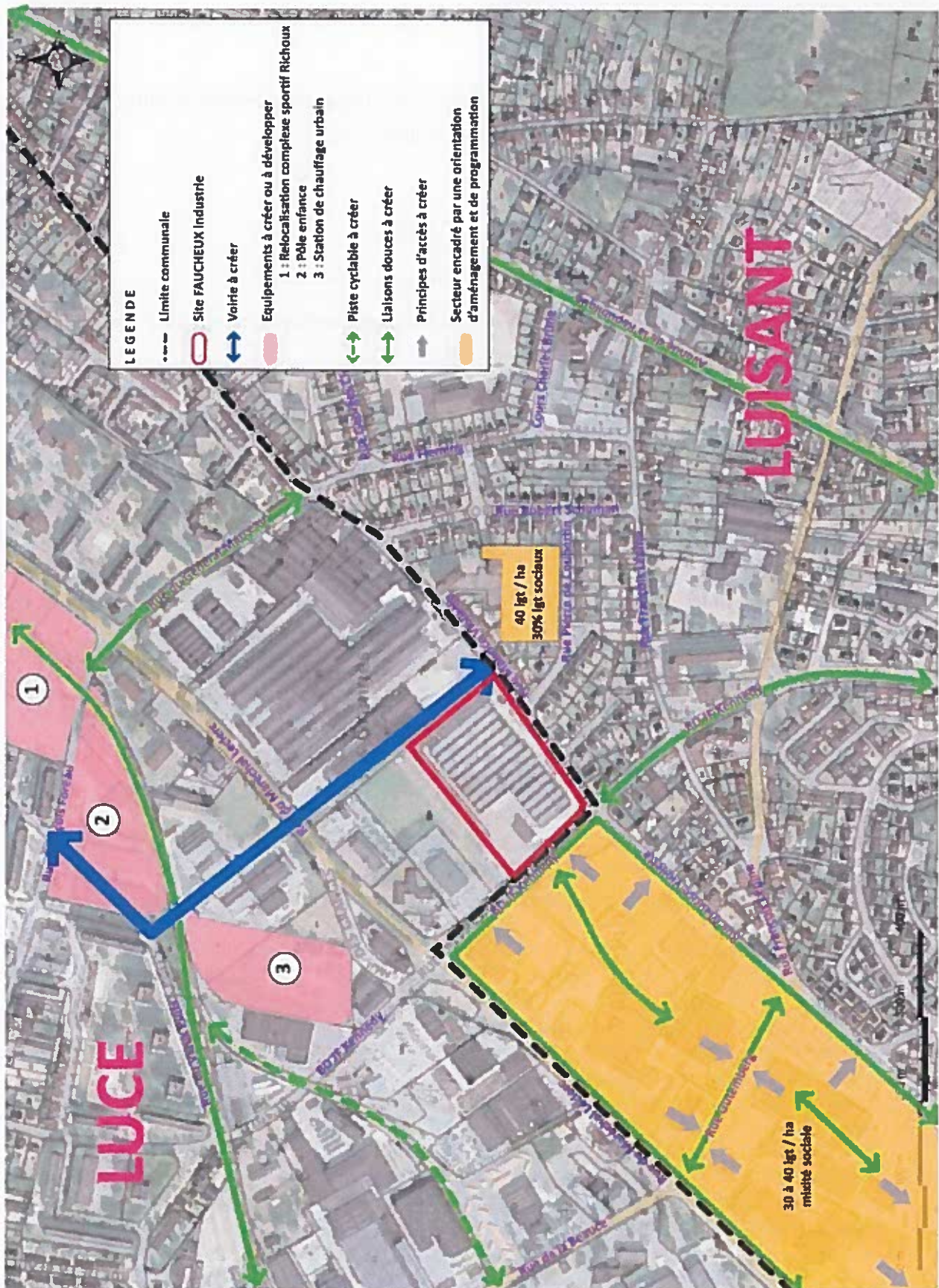
Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2012, modifié en 2013 et 2015.

- Objectif du PADD sur le secteur : accompagner la requalification des îlots de la zone et orienter la mutation des îlots en bordures de voie ferrée vers plus de mixité (services, bureaux, équipements...)
- Le site Faucheux est classé en zone UBi : ce secteur est occupé principalement par des activités industrielles susceptibles d'être transférées vers d'autres sites de l'agglomération. Sa reconversion vers un quartier mixte pouvant accueillir de l'habitat, de l'hébergement hôtelier, du bureau, du commerce, de l'artisanat, des services publics et de grands équipements communaux ou intercommunaux est recherchée. Seules les activités compatibles avec la vie résidentielle y sont autorisées.



La carte ci-après présente les principaux objectifs du Plan Local d'Urbanisme de Lucé mais aussi ceux du Plan Local d'Urbanisme de Luisant. En effet, la mutation du site Faucheux industrie doit être appréhendée selon une approche plus globale. Ainsi, se profilent plusieurs actions, notamment en terme de :

- Circulation : voie nouvelle de desserte et de liaison entre la rue Maurice Viollette, rue Maréchal Leclerc et la rue du Vieux Puits (PLU de Lucé : servitude au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme – nouveaux textes : article L151-41)
- Circulations douces : création de circulations douces et de pistes cyclables par mise en œuvre d'emplacements réservés (PLU de Lucé) ou par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (PLU de Luisant)
- D'équipements publics : relocalisation du complexe sportif Richoux, station de chauffage urbain, pôle enfance (PLU de Lucé : servitude au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme – nouveaux textes : article L151-41)
- D'habitat : définition d'un programme de renouvellement urbain compris entre l'avenue du Maréchal Leclerc et la rue Maurice Viollette et l'aménagement à des fins résidentielles d'une parcelle sise rue Pierre de Coubertin (PLU de Luisant)



Principales dispositions réglementaires relative à la zone

UB1 et UB2 (Occupations et utilisations du sol interdites / Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) :

Pas de restrictions particulières pour un programme logements (mixtes) et commerces.

UB3 (Accès et voirie) :

Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. (Rue Kennedy / Bd M. Violette)

Voirie : Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 4 m de largeur.

UB4 (Réseaux)

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Eau pluviales : Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

Les eaux issues de parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouillage et déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

UB5 (Caractéristiques des terrains) : Sans objet

UB6 (Implantation constructions / voies publiques et privées) :

Les constructions nouvelles pourront être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'un maximum de 5 m.

UB7 (Implantation constructions / limites séparatives) :

Limites latérales : Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance par rapport à la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m.

Limites de fond : Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond.

La distance par rapport à la dite-limite devra être au moins égale à la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m.

UB8 (Implantation des constructions les unes / aux autres)

La distance entre deux constructions principales non contigües situées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute des deux, sans être inférieure à 6 m.

UB9 (Emprise au sol)

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50% de la superficie du terrain.

⇒ Soit au maximum **12309m²** de l'assiette foncière

UB10 (Hauteur)

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 17,50 m, le nombre de niveaux maximum étant de 4 au-dessus du rez-de-chaussée (R+4).

UB11 (Aspects extérieurs) :

- Dispositions générales :

Les interventions sur les bâtiments existants, comme sur les constructions nouvelles, doivent permettre d'exprimer une création architecturale.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et aux cônes de visibilité de la Cathédrale de Chartres.

La mise en œuvre des matériaux apparents en façade et en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

- Les toitures

Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades.

Les toitures autres que les toitures terrasses seront recouvertes d'ardoises, de tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie ou de matériaux d'aspect et de couleurs similaires, ainsi que le zinc et le cuivre.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture dans le cas de toiture en pente, ou intégrés aux aménagements de la toiture dans le cas de toiture terrasse. De même, l'intégration architecturale des panneaux solaires utilisés en parement de façade, brise soleil, auvent... sur les bâtiments principaux, les annexes ou les murs de clôture devra être assurée.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions nouvelles, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture terrasse.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

- Les antennes paraboliques

Dans le cas d'une construction comportant 5 logements ou plus, une antenne collective d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est obligatoire. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

- Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, et tôles non peintes ou galvanisées est interdit.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales.

Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

- Les clôtures

- o Cas des clôtures sur voies et espaces publics (hors voies ferrées)

Elles devront ne pas dépasser 1,8 m de hauteur. Elles devront comprendre un muret qui ne pourra dépasser 1,5 m de haut. Au-delà, il pourra être surmonté d'une partie à « claire-voie » maçonnée ou non (lisses, barreaudage, grille, grillage, claies, claustra, treillage, etc.).

- o Autres clôtures

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,00 mètres ; les autres clôtures ne sont pas réglementées hormis par application du code de l'urbanisme et du code civil.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions ou à la réalisation d'installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

UB12 (Stationnement)

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,5 place de stationnement par logement ; une seule par logement pour les bâtiments dont une entrée se situe, à pied, à moins de cinq-cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public en site propre.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements aidés ; 1 pour 2 dans les bâtiments dont une entrée se situe, à pied, à moins de cinq-cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public en site propre.

Pour les constructions à usage de commerces :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher de plancher.

Il devra être réalisé, préférentiellement à rez-de-chaussée ou en sous-sol, des locaux fermés ou au moins couverts et sécurisés, aménagés pour recevoir des vélos et poussettes sur la base de :

- 1,5 m² minimum / logement créé
- 1,5 m² minimum pour 300 m² de surface de plancher créée pour les activités liées aux commerces, à partir de 300 m² de surface de plancher créée

UB13 (Espaces libres et plantations)

La partie du terrain non utilisée par les constructions et diminuée de la surface de voirie et d'accès nécessaires doit être aménagée en totalité en espaces verts pouvant comporter des aires de jeux ou de détente ainsi que des aménagements piétonniers.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Les espaces libres seront aménagés préférentiellement en contiguïté des espaces libres existant le cas échéant sur les terrains voisins.

La superficie minimale des espaces de pleine terre est fixée à 30 % de la superficie du terrain, soit **7385m²minimum**.

Définition de la pleine terre dans le PLU : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Le nombre d'arbres à grand ou moyen développement devra correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 100 m² de la superficie totale des espaces de pleine terre.

UB13 (COS) : Sans objet

Servitudes, contraintes et risques

Servitudes d'utilités publiques :

Servitude T7 (Zones de dégagement aériennes) :

Les servitudes aéronautiques T7 instituées pour la protection de la circulation aérienne consistent à interdire la création d'installations qui, en raison de leur hauteur, seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et cela en dehors de zones de dégagement

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- Fauchaux : ex ICPE non Seveso
- Bouteau : ICPE non Seveso
- Thermoclor : ICPE non Seveso
- Hydro alu France (SAPA profiles) : ICPE non Seveso
- EMGEPE : ICPE non Seveso



Bruit : Rue du président Kennedy (RD105.1) : classement sonore des infrastructures de transports terrestres (catégorie 2) : Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure : 250m.

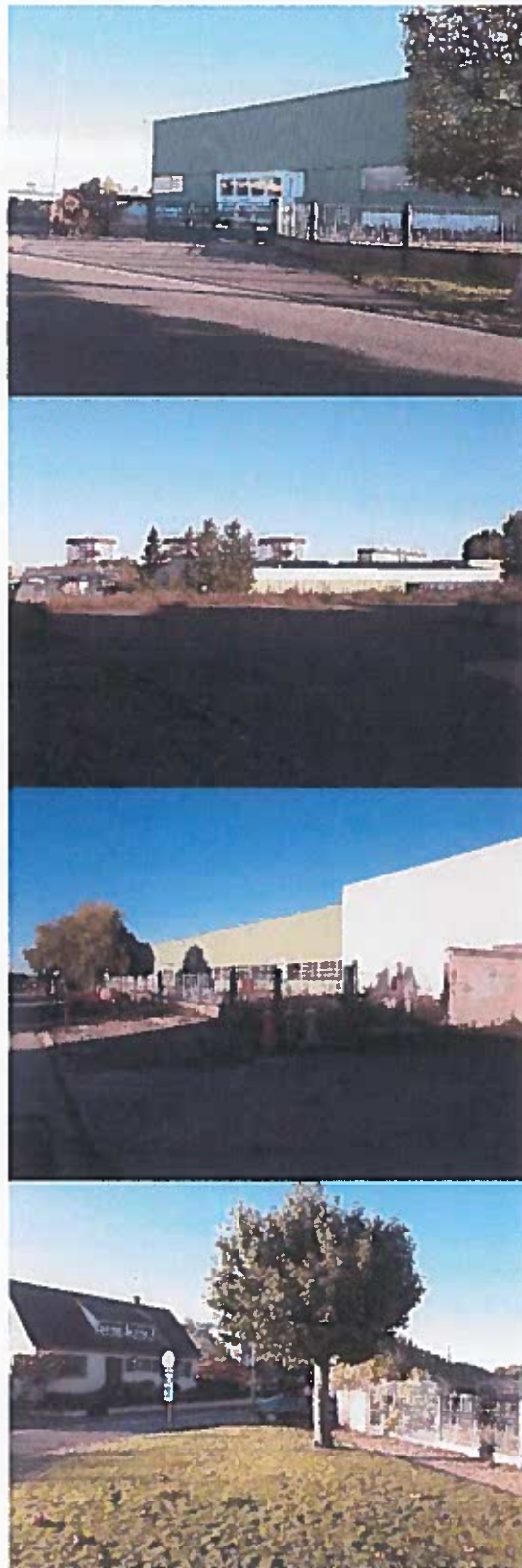
- Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels venant s'édifier dans les secteurs classés, des isollements de façade sont exigés.



Sites et sols pollués : néant.

- Sites et sols pollués le plus proche : HYDRO ALUMINIUM EXTRUSION France / SAPA PROFILES NORD OUEST - pollution de la nappe de la craie par tétrachloroéthylène.

Photos du site



Aménagement global

Au regard des différentes dispositions réglementaires et des objectifs d'aménagement portés par les plans locaux d'urbanisme de Lucé et de Luisant, et considérant que la mutation de la parcelle du site Faucheux industrie doit être appréhendée au regard de son contexte environnant, l'organisation urbaine de l'ilot délimité par les rues Maurice Viollette, Maréchal Leclerc, Général Marceau et le boulevard JF Kennedy peut être envisagée suivant le plan ci-après

