

Pièce Jointe n°4 : Compatibilité du projet avec le PLU

Le terrain se compose de la parcelle n°463 de section cadastrale AY du plan cadastral de la commune

Sur la commune, l'urbanisme est règlementé par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2003, puis modifié plusieurs fois et approuvé dernièrement par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2014.

D'après le zonage annexé au PLU, la plateforme logistique est localisé en zone U1a correspondant à une zone d'activités mixtes entre la voie ferrée et la Seine.

1.1 Compatibilité avec le PLU de la ville de Poissy

Articles du réglementa de la zone UI	Dispositions	Commentaires
ARTICLE UI 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES	Sur cette zone sont interdites : <ul style="list-style-type: none">- Les occupations du sol incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude et la bonne tenue du voisinage,- Les constructions à usage agricole,- Les carrières,- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes,- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2 du présent règlement	Conforme

Articles du réglementa de la zone UI	Dispositions	Commentaires
ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS	<p>Sur cette zone sont autorisé sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées soumises à autorisation préalable - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition que cela n'aggrave pas les nuisances pour l'environnement. - Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des constructions autorisées. - Les installations mobiles et les constructions précaires liées aux chantiers de construction. - Les constructions et travaux d'infrastructures ferroviaires d'intérêt public et leurs ouvrages annexes. - Les affouillements et les exhaussements du sol liés aux constructions et aux travaux d'infrastructures ferroviaires. 	Conforme
ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE	<p>Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouvert à la circulation automobile. Les accès doivent être d'une taille et d'une dimension suffisante pour satisfaire aux exigences de la sécurité et e la défense contre l'incendie.</p>	<p>Conforme</p> <p>⇒ La plateforme logistique est accessible depuis la RD 30. L'accès aux engins pompiers se fait par une voie d'une largeur de 4 mètres qui entoure le bâtiment.</p>
<p>ARTICLE UI 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.</p> <p>1) Alimentation en eau potable</p>	<p>Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.</p>	<p>Conforme</p> <p>⇒ La plateforme logistique est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le site est également muni d'un disconnecteur permettant d'éviter toute pollution du réseau par retour d'eau dans celui-ci.</p>

Articles du réglementa de la zone UI	Dispositions	Commentaires
2) Assainissement	L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d'assainissement.	<p>Conforme</p> <p>⇒ Les rejets de la plateforme logistique sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les réseaux EU/EV sont raccordés sur le réseau existant de la RD 30. ○ Les EP des bâtiments sont rejetées dans un bassin d'infiltration avec trop-plein sur le réseau de Poissy. ○ Les EP des voiries sont rejetées dans un bassin d'infiltration après passage dans un séparateur d'hydrocarbure. ○ Les eaux issues des laveuses des caisses plastiques sont stockées dans des cuves régulièrement vidangées. Ces effluents pollués sont traités comme déchets industriels et ne sont pas rejetés. <p>Le site ne rejette pas d'eaux industrielles.</p>
a) Eaux usées	Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées	Conforme
	Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.	<p>Conforme</p> <p>Le site ne rejette pas d'eaux industrielles.</p>
b) Eaux pluviales	Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.	<p>Conforme</p> <p>Le site dispose d'un réseau séparatif.</p>

Articles du réglementa de la zone UI	Dispositions	Commentaires
ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Néant	
ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES	En Secteur UI a : Les constructions doivent respecter les règles suivantes : Etre implantées en observant une marge de retrait d'au moins 8 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.	Conforme
ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES	1- Les constructions et installations, les aménagements ou extensions de constructions existantes pourront être implantés soit en limite séparative soit en retrait de ces limites. 2- Si les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres, si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, et avec un minimum de 8 mètres dans le cas contraire.	Conforme
ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Lorsque deux constructions implantées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, au moins égale à : - La hauteur de façade de la construction la plus élevée si la façade la plus basse comporte des ouvertures ayant pour conséquence de créer des vues directes. - La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouverture ayant pour conséquence de créer des vues directes.	Conforme
ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL	L'emprise au sol des constructions y compris des constructions annexes ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.	Conforme L'emprise au sol (30 734 m ²) représente moins de 50% de la surface totale du site (65 092 m ²)

Articles du réglementa de la zone UI	Dispositions	Commentaires
ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	La hauteur maximum des constructions est fixée à :27 mètres en UI a	<p>Conforme</p> <p>Hauteur maximum des bâtiments par rapport au terrain naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment entrepôt : 16,42 m - Bâtiment Bureaux : 12,96 m - Poste de gardiennage : 3,55 m <p>Hauteur des bâtiments par rapport au dallage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment entrepôt : 13,45 m - Bâtiment Bureaux : 11,61 m
ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES	Les constructions doivent, de par leur volumétrie et leur implantation, s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le type d'architecture utilisé.	<p>Conforme</p> <p>L'entrepôt a une volumétrie générale aux besoins logistiques, d'une couleur neutre et correspondant aux bâtiments existants.</p>
	La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres	<p>Conforme</p> <p>Le terrain est clos par une clôture à treillis soudé sur bordure d'environ 2 m de haut.</p>
ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT	<p>Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il sera réalisé des aires de stationnement.</p> <p>En cas de création de SHON supérieure à 1000 m², des aires de livraisons pour les poids lourds seront exigées.</p> <p>Dépôts : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 10 % de la SHON du projet</p>	<p>Conforme</p> <p>40 places VL et 96 places PL</p> <p>Surface parking : 6 870</p> <p>SHON : 29 734 m²</p> <p>La surface de parking représente 23% de la surface SHON</p>
ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	Il sera planté, en bac ou en pleine terre, au minimum un arbre pour 300 m ² de terrain	Conforme. (tout retrait d'arbre pour les besoins des travaux sera replanté).

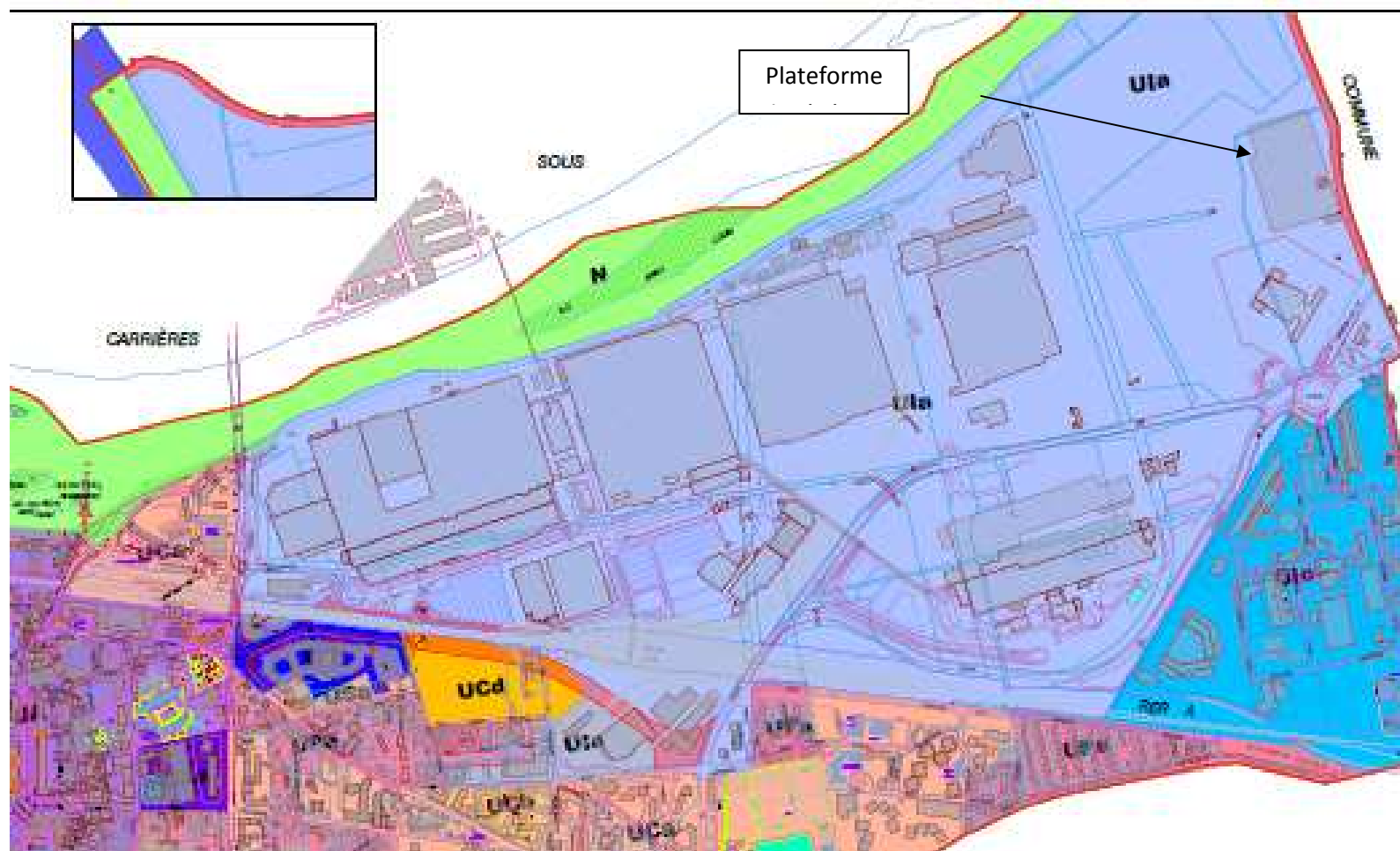


Figure 1 : Localisation de la zone U1a

1.2 Conclusion

Les activités du site logistique sont compatibles avec la vocation de la zone sur laquelle elles sont implantées.

Un extrait du règlement PLU, comprenant les dispositions générales applicables et les règles d'urbanisme s'appliquant au secteur U1a est joint en Annexe du présent dossier.

