

Pièce jointe n° 4

Compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue par les plans locaux d'urbanisme

Document permettant au préfet d'apprécier la compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue pour les secteurs délimités par le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme ou la carte communale [4° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement]

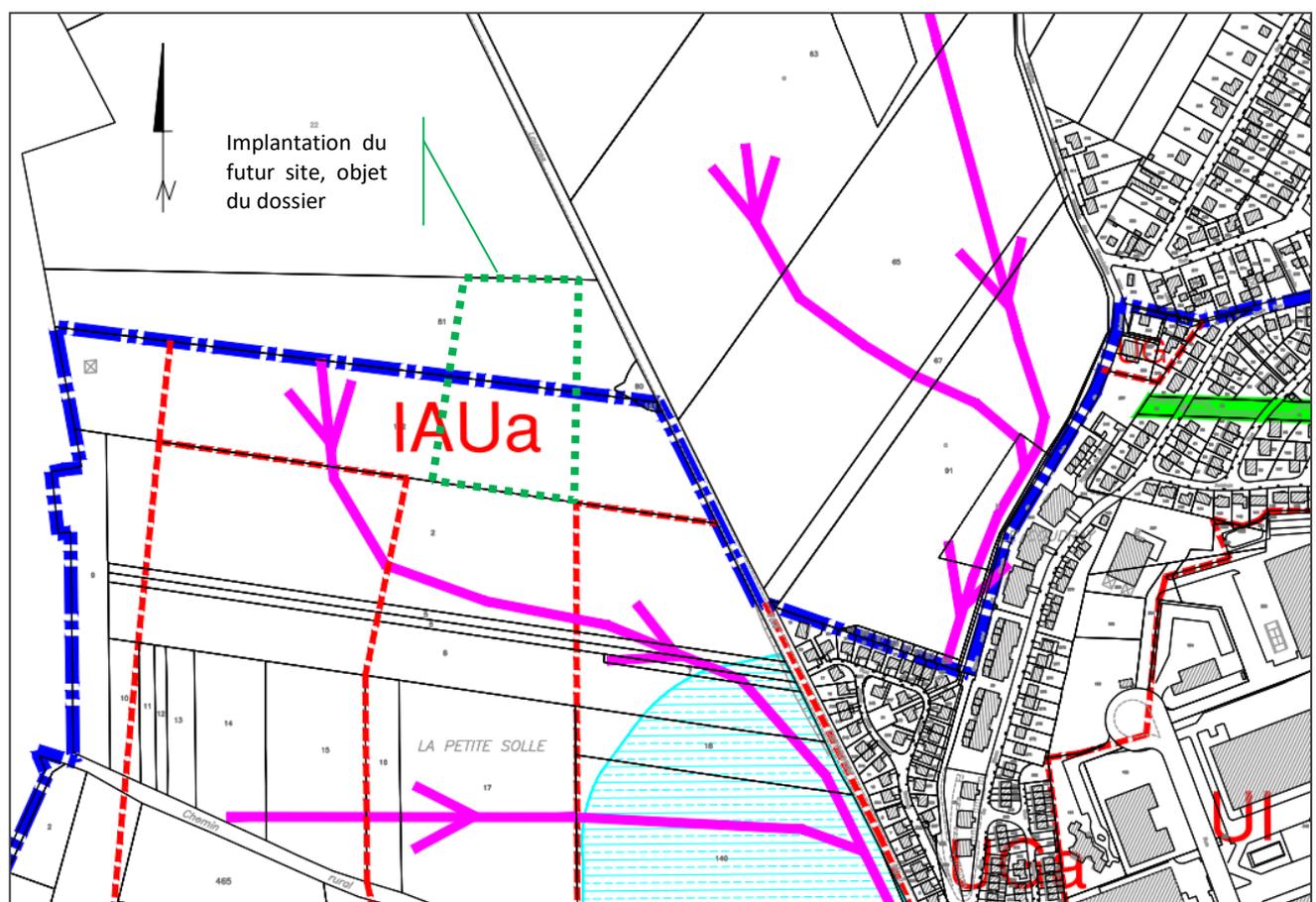
Compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue par le plan local d'urbanisme de Louvres :

Le projet de construction d'entrepôt, objet du dossier d'enregistrement est situé dans la zone d'activité de la butte aux Bergers. Le bâtiment est situé sur les communes de Puisseux-en-France et de Louvres. Le PLU applicable à la ZAC est le PLU de Louvres.

Le PLU de Louvres a été approuvé par le Conseil Municipal du 03 mars 2020 (approuvant la modification simplifiée N°4 du PLU).

Le projet d'entrepôt qui sera exploité par la SCI Puisseux est implanté dans la zone IAUa (Cf. Extrait du plan de zonage du PLU ci-dessous). Une partie du site sera implanté dans la zone AUJ du Plan local d'urbanisme de Puisseux-en-France.

EXTRAIT DU « 5.2 DOCUMENT GRAPHIQUE » DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUVRES



Lien de téléchargement :

<https://www.ville-louvres.fr/plan-local-durbanisme-plu/>

Les dispositions issues du règlement de la zone IAUa sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ZONE IAUA

Caractéristiques de la zone

Zone d'urbanisation future dite de « la Butte aux Bergers » sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'activités pouvant comporter des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur situé au Nord du périmètre de la ZAC de la Butte aux Bergers fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Une analyse de la compatibilité du site et de ses activités a été réalisée et est présentée dans le tableau suivant.

Dispositions spécifiques applicables à la zone IAUA (pages 65 à 75)	Dispositions de l'installation
ARTICLE IAUA 1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	<i>Conforme : l'utilisation du sol du projet (entrepôt ICPE non SEVESO) est conforme</i>
ARTICLE IAUA 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	<i>Conforme : le projet prévoit l'implantation d'un entrepôt soumis à enregistrement respectant les dispositions de l'arrêté ministériel de prescriptions générales, notamment sur le sujet du risque incendie, d'explosion ou sur les impacts environnementaux.</i>
ARTICLE IAUA 3 ACCES ET VOIRIE	<i>Conforme : les voies d'accès respectent les prescriptions du PLU.</i>
ARTICLE IAUA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	<i>Conforme : le projet prévoit un raccordement eau potable conforme aux dispositions en vigueur. Les eaux usées domestiques seront raccordées au réseau de la ZAC. Les eaux pluviales seront infiltrées après phytoremédiation, dans un bassin planté. Le projet ne prévoit pas d'eaux industrielles.</i>
ARTICLE IAUA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)	<i>Aucune prescription.</i>
ARTICLE IAUA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	<i>Conforme : les caractéristiques de la façade du bâtiment projeté respectent les prescriptions du PLU.</i>
ARTICLE IAUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE	<i>Conforme : les caractéristiques d'implantation du bâtiment projeté respectent les prescriptions du PLU.</i>
ARTICLE IAUA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	<i>Il n'est pas fixé de règle.</i>
ARTICLE IAUA 9 EMPRISE AU SOL (Voir définitions en annexe)	<i>Conforme : l'emprise au sol de la construction projetée permettra de respecter l'article IAUA 13 (voir articles suivants pour précisions).</i>

Dispositions spécifiques applicables à la zone IAUa (pages 65 à 75)	Dispositions de l'installation
<p align="center">ARTICLE IAUa 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)</p>	<p><i>Conforme : la hauteur du bâtiment projetée respecte les prescriptions du PLU (hauteur prévue de +13 m par rapport au niveau de référence). Respect des hauteurs de façades.</i></p>
<p align="center">ARTICLE IAUa 11 ASPECT EXTERIEUR</p>	<p><i>Conforme : l'aspect extérieur du bâtiment projeté respecte les prescriptions du PLU :</i> => façades en bardage bois + bardages horizontaux et verticaux ton anthracite, => toiture de type bac acier avec acrotères, toitures végétalisées, => clôture métallique de hauteur 2 mètres.</p>
<p align="center">ARTICLE IAUa 12 STATIONNEMENT</p>	<p><i>Conforme : il est prévu 59 places de stationnement (il est demandé minimum 24 places pour la surface d'entrepôt et minimum 15 places pour la surface de bureaux / locaux sociaux). Il est également prévu une zone de stationnement vélo.</i></p>
<p align="center">ARTICLE IAUa 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES</p>	<p><i>Conforme : la notice paysagère et le plan de plantation permettent de constater la conformité des plantations et espaces boisés.</i></p>
<p align="center">ARTICLE IAUa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</p>	<p><i>Aucune prescription.</i></p>
<p align="center">ARTICLE IAUa 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p>	<p><i>Sans objet pour le présent projet.</i></p>
<p align="center">ARTICLE IAUa 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p><i>Conforme : le bâtiment projeté prévoira les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH.</i></p>

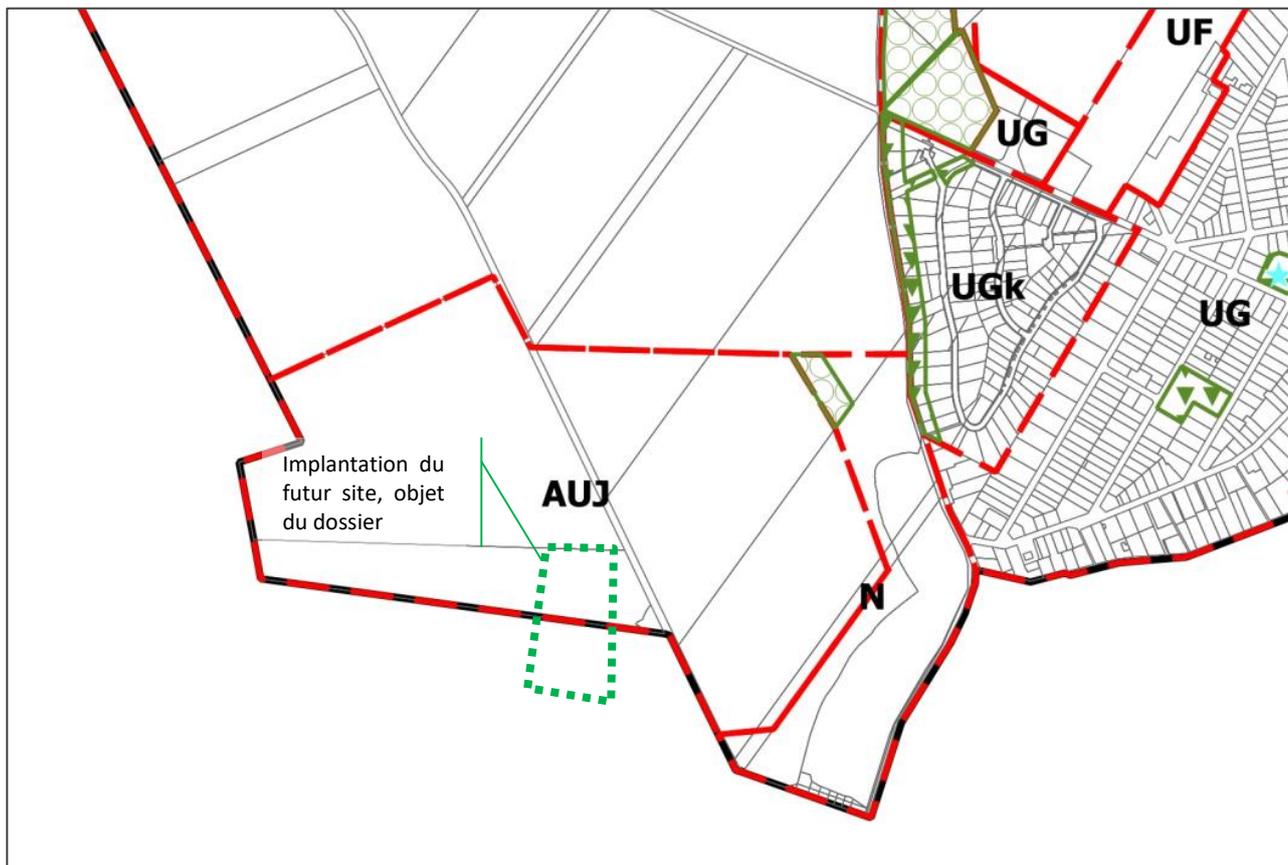
Compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue par le plan local d'urbanisme de Puisseux :

Le projet de construction d'entrepôt, objet du dossier d'enregistrement est situé dans la zone d'activité de la butte aux Bergers. Le bâtiment est situé sur les communes de Puisseux-en-France et de Louvres.

Le PLU de Puisseux-en-France a été approuvé par le Conseil Municipal du 2 avril 2019 (approuvant la modification N°2 du PLU).

Le projet d'entrepôt qui sera exploité par la SCI Puisseux est implanté dans la zone AUJ (Cf. Extrait du plan de zonage du PLU ci-dessous). Une partie du site sera implanté dans la zone IAUa du Plan local d'urbanisme de Louvres.

EXTRAIT DE LA CARTOGRAPHIE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUISEUX



Lien de téléchargement :

<https://www.puisseux-en-france.fr/cadre-de-vie/environnement-et-cadre-de-vie/#urbanisme>

Les dispositions issues du règlement de la zone AUJ sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ZONE AUJ

Caractéristiques de la zone

Zone d'urbanisation correspondant au projet de zone d'activité

Une analyse de la compatibilité du site et de ses activités a été réalisée et est présentée dans le tableau suivant.

Dispositions spécifiques applicables à la zone AUJ (pages 40 à 43)	Dispositions de l'installation
ARTICLE AUJ.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<i>Conforme : l'utilisation du sol du projet (entrepôt ICPE) est conforme</i>
ARTICLE AUJ.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION	<i>Conforme : le projet respecte l'article AUJ 2 en respectant les orientations d'aménagement définies en pièce 3 du PLU et satisfait aux conditions préalables d'aménagement</i>
ARTICLE AUJ.3 ACCES ET VOIRIE	<i>Conforme : les voies d'accès respectent les prescriptions du PLU.</i>
ARTICLE AUJ.4 DESSERTE PAR LES RESEaux	<i>Conforme : le projet prévoit un raccordement eau potable conforme aux dispositions en vigueur. Les eaux usées domestiques seront raccordées au réseau de la ZAC. Les eaux pluviales seront infiltrées après phytoremédiation, dans un bassin planté. Le projet ne prévoit pas d'eaux industrielles. Le stockage des déchets se fera dans les lieux de leur production et les conteneurs seront sortis lors de la collecte.</i>
ARTICLE AUJ.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	<i>Aucune prescription.</i>
ARTICLE AUJ.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES	<i>Conforme : les constructions sont prévues implantées à 5 mètres au moins en recul de l'alignement.</i>
ARTICLE AUJ.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<i>Conforme : les constructions sont prévues implantées à 6 mètres au moins par rapport aux limites séparatives. Le local transformateur est exclu.</i>
ARTICLE AUJ.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	<i>Sans objet : Il n'est pas prévu de bâtiments non contigus sur la parcelle.</i>
ARTICLE AUJ.9 EMPRISE AU SOL	<i>Conforme : l'emprise au sol de la construction projetée (entrepôt + bureaux) est de 40,66% donc inférieure à 70%.</i>
ARTICLE AUJ.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	<i>Conforme : la hauteur du bâtiment projetée respecte les prescriptions du PLU (hauteur prévue de 13 m par rapport au niveau de référence). Respect des hauteurs de façades.</i>

Dispositions spécifiques applicables à la zone AUJ (pages 40 à 43)	Dispositions de l'installation
ARTICLE AUJ. 11 ASPECT EXTERIEUR	<i>Conforme : l'aspect extérieur du bâtiment projeté respecte les prescriptions du PLU : => façades en bardage bois + bardages horizontaux et verticaux ton anthracite, => toiture de type bac acier avec acrotères, toitures végétalisées, => clôture métallique de hauteur 2 mètres.</i>
ARTICLE AUJ. 12 STATIONNEMENT	<i>Conforme : il est prévu 59 places de stationnement de taille conforme (il est demandé minimum 24 places pour la surface d'entrepôt et minimum 15 places pour la surface de bureaux / locaux sociaux). Il est également prévu une zone de stationnement vélo.</i>
ARTICLE AUJ.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	<i>Conforme : absence de haies bocagère, une haie champêtre est prévue et elle ne dépassera pas la limite de 6 mètres.</i>
ARTICLE AUJ.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	<i>Aucune prescription.</i>
ARTICLE AUJ.15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	<i>Conforme : le projet prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques qui seront incorporés en veillant au parallélisme et à l'alignement.</i>
ARTICLE AUJ.16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	<i>Sans objet pour le présent projet.</i>