DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT

INSTALLATION DE COLLECTE, TRI ET VALORISATION DE TEXTILES, LINGES DE MAISON ET CHAUSSURES

LE RELAIS
PLOISY

Pièce jointe n°4 : Compatibilité au document d'urbanisme communal

KALIÈS
Étude & conseil
en environnement,
énergie & risques industriels

REVISIONS

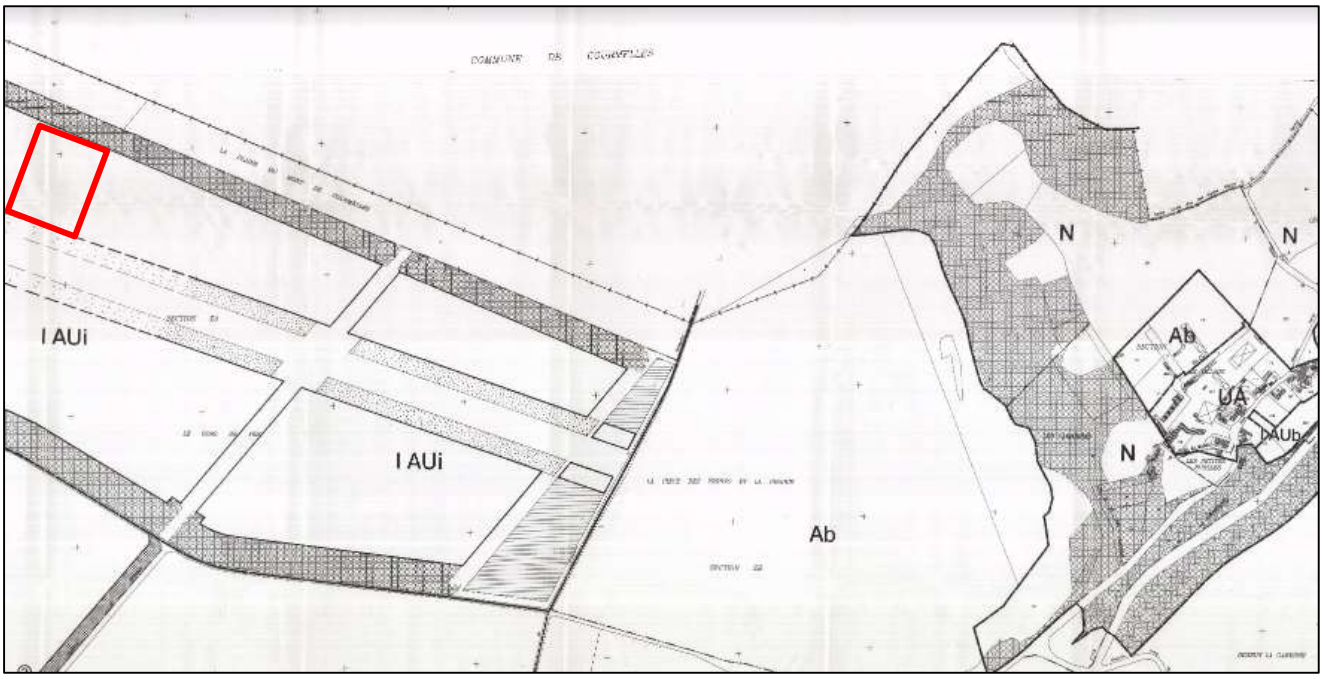
Date	Version	Objet de la version
23/06/2023	1	Version finale

Le site est localisé sur la commune de PLOISY qui dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 janvier 2004, et dont la dernière révision est daté du 6 mars 2007.

I.1.1 ZONAGE

Le site est retrouvé au droit d'un secteur classé I AUi décrit au titre du PLU de Ploisy comme une zone à urbaniser à court et moyen terme, à vocation d'activités industrielles. L'emprise du site est représentée approximativement en rouge sur cet extrait du plan de zonage annexé au PLU. Le plan de la zone I AUi est joint en annexe 1.

Figure 1. Extrait du plan de zonage du PLU de Ploisy



Les dispositions applicables aux zones I AUi sont reprises dans le tableau ci-dessous. La compatibilité du projet avec ces dispositions est analysée ci-dessous.

Tableau 1 – Analyse de compatibilité du projet au zonage I AUi

Dispositions applicables	Caractéristiques du projet
<u>Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites</u>. Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article I AUi 2, y compris : - Les activités commerciales, - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ; - Les campings et caravanings ainsi que tous types d'activité de loisirs ; - Les dépôts de véhicule, ainsi que le stationnement de caravanes ou de mobil-homes ; - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures).	Le projet n'entre pas dans les catégories d'occupation et d'utilisation des sols interdites.
<u>Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises, certaines à des dispositions particulières</u>	

Dispositions applicables	Caractéristiques du projet
Ne sont autorisés que : Hors opération d'aménagement : 1. La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics. S'y ajoutent, sous réserve que le projet apporte la preuve qu'il ne compromettra pas un aménagement rationnel ultérieur de l'ensemble de la zone (compatibilité avec le plan d'aménagement, document graphique du « projet d'aménagement et de développement durable » : 2. Les établissements à usage d'activités industrielles comportant ou non des installations classées au titre de la loi du 19 juillet 1976, à condition que, compte-tenu des prescriptions techniques qui leur seront imposées, il ne subsiste plus, pour leur voisinage, de risques graves, tels qu'explosions, émanations toxiques ou nocives, ou fumées importantes. 3. Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou sportif des établissements industriels autorisés. 4. Les établissements à usage de commerce de détail, à condition exclusive qu'ils soient directement liés aux établissements industriels autorisés. 5. Les sévices généraux, et les constructions à usage d'habitation exclusivement, destinées au logement de personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements autorisés. 6. Les exhaussements et affouillements de » sols, à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, ainsi que pour la transformation de la RN2 en voie express : terrassements, bassins d'orage, …	Le projet constitue la construction d'un bâtiment à usage industriel. Le présent dossier visera à démontrer l'absence de risques pour le voisinage.
<u>Article 3 – Accès et voirie</u> **<u>C. ACCES</u>** Aucun accès n'est autorisé sur la RN2. Pour être constructible, chaque terrain doit obligatoirement prendre accès sur la voie secondaire de la zone d'activités. Aucun accès n'est admis sur la voie primaire de la zone ni sur les chemins publics d'entretien. Chaque terrain devant recevoir un programme de construction autorisé doit disposer de deux accès à partir de la voie secondaire de la zone : - Un accès réservé aux véhicules légers : chaussée de 6 m de large ; - Un accès réservé aux véhicules lourds : chaussée de 8 m de large. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le permis de construire sera	Aucun accès n'est actuellement présent ni ne sera aménagé à terme depuis le site vers la RN2. L'accès au site est possible par deux entrées donnant sur la rue des laboureurs qui est la voie d'accès à la zone d'activités. Un accès servira à la fois d'entrée et de sortie et permettra d'accéder au pont-bascule. Il permettra aux poids-lourds de venir se positionner au droit des portes de quais de la zone « produits finis » pour collecter les balles de vêtements. La chaussée aura une largeur minimale de 8 m sur cette partie de bâtiment. Par ailleurs, la voie d'accès périphérique au site, notamment pour les véhicules utilitaires qui collectent les vêtements, aura une largeur minimale de 6 m. Cette largeur est également conforme aux

Dispositions applicables	Caractéristiques du projet
refusé si un accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie de desserte ou pour celles des personnes qui utilisent ces accès, sauf si un aménagement supprimé cette gêne ou ce risque. Par ailleurs, l'aménagement des accès et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés) comme le prescrivent les décrets n°99-759 et 99-757 du 31 aout 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.	dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent dans le cadre de la réglementation sur les ICPE. Les accès ne présenteront pas de risque pour la sécurité des usagers. Les voies de circulation sur site auront une pente réduite et des places de stationnement pour véhicules légers seront aménagées. Leurs caractéristiques assurera la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite.
D. VOIRIE Les voies publiques ou privées desservants les terrains à usage d'activités doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elle doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur largeur d'emprise sera conforme aux dimensions portées sur le document graphique du « projet d'aménagement et de développement durable. Les voies en impasse doivent avoir leur partie aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) et autres véhicules lourds de faire aisément demi-tour.	La rue des Laboureurs qui dessert le site est adaptée aux usages prévus, et notamment le passage de poids-lourds.
Article 4 – Desserte par les réseaux **4. Alimentation en eau** Eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Les ouvrages de raccordement individuels feront l'objet d'une étude d'intégration au bâtiment. Eau industrielle L'alimentation en eau industrielle sera assurée par le réseau d'eau potable, sous réserve que la demande de l'utilisateur n'excède pas la capacité de ce réseau.	Le site du Relais est raccordé au réseau de distribution d'eau potable.
5. Assainissement Gestion des pentes - Terrassements Les terrassements nécessaires à la construction et la mise *en* œuvre des plates-formes industrielles devront respecter l'orientation générale du terrain, afin d'être compatibles avec les principes de collecte, de traitement et d'écoulement des eaux pluviales. Eaux pluviales, eaux de lavage et d'aires de stationnement Les eaux pluviales, les eaux de lavage et les eaux ayant ruisselé sur les aires d'évolution et de stationnement ne doivent être	La gestion des pentes du site sera assurée pour permettre la collecte des eaux pluviales et éventuellement des eaux polluées issues d'un incendie vers le bassin de confinement. Les eaux pluviales transiteront dans un dispositif séparateur à hydrocarbures avant de rejoindre le bassin de tamponnement des eaux pluviales du site. Elles seront ensuite rejetées vers le fossé collecteur de la zone d'activités pour être infiltrées dans les ouvrages d'infiltration de la ZAC.

Dispositions applicables	Caractéristiques du projet
rejetées dans le réseau public qu'après un traitement approprié, conforme aux textes en vigueur et aux exigences techniques des ouvrages de collecte réalisés par la communauté d'agglomération du Soissonnais. Ces traitements sont à la charge des acquéreurs de parcelles, ainsi que les aménagements éventuels qui viseraient à la limitation des débits évacués de la propriété. Par ailleurs, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des matières polluantes provenant des activités de la zone. Après traitement, les eaux seront rejetées dans un fossé collecteur situé en aval des parcelles privatives. Ce fossé sera complété par un désableur situé en aval, en limite privative. Aucun rejet issu de parcelles privatives n'est autorisé dans les fossés bordant la voie primaire ou la voie secondaire. Les espaces verts seront conçus en nivellement pour freiner la vitesse d'écoulement des eaux pluviales. <u>Eaux usées domestiques</u> Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement sanitaire et au code de la santé publique, et en respectant le principe de réseau séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés pluviaux est interdite. <u>Eaux résiduaires des établissements industriels</u> Les constructions et installations à usage d'activités doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et placé avant le rejet de ces effluents dans le réseau public. Ce rejet fera obligatoirement l'objet d'une autorisation dont les conditions seront définies par convention avec le service public d'assainissement. Les eaux de refroidissement ou de condensation résultant d'installations de conditionnement d'air, ne nécessitant pas de traitement, pourront, comme les eaux pluviales, être rejetées dais le fossé aval.	Concernant les eaux usées domestiques, un réseau séparatif les collectera et sera raccordé au réseau d'assainissement public. Le site ne générera pas d'effluent de type industriel.
<u>6. Distribution électrique et téléphonique – Télédistribution</u> Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux de distribution ne seront apparents ni en façade ni en toiture. Ils seront impérativement dissimulés dans le volume de la construction ou encore dans des éléments de clôture réalisés à cet effet. Il est rappelé on outre qu'il est fait obligation à la communauté d'agglomération du Soissonnais comme à tout aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique, de télévision et de télédétection en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.	Les raccordements électrique et téléphonique sont enterrés sur le site.
<u>Article 5 – Caractéristiques des terrains</u> Il n'est pas fixé de règles.	/

Dispositions applicables	Caractéristiques du projet
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale des emprises publiques conforme aux indications portées sur le document graphique du projet d'aménagement et de développement durable (pièce n° 2.2 du dossier). Dans le secteur 1 AUIg 1/ Recul par rapport aux fonds de la parcelle (côté Bassins) - sont autorisés dans une bande de 20 mètres: les clôtures, les aménagements hydrauliques, les affouillements et exhaussements du sol et les voiries internes. - sont autorisés au-delà des 20 mètres, toutes constructions et aménagements. 2/ Recul par rapport à la voirie primaire - sont autorisés dans une bande de 4 mètres : les clôtures, les aménagements hydrauliques, les affouillements et exhaussements du sol. - sont autorisés dans une bande de 24 mètres : les aménagements hydrauliques, les affouillements et exhaussements du sol, la voirie interne et les parkings. - sont autorisés au-delà des 24 mètres, toutes constructions et aménagements. 3/ recul par rapport aux emprises publiques latérales - sont autorisés dans une bande de 22 mètres : les clôtures, les aménagements hydrauliques - sont autorisés dans une bande de 26 mètres : les clôtures, les aménagements hydrauliques et les voiries internes. - sont autorisés au-delà des 26 mètres, toutes constructions et aménagements.	Le nouveau bâtiment sera implanté conformément aux marges d'isolement prévues sur le document graphique du projet d'aménagement et de développement durable. Le site n'est pas retrouvé en secteur I AUig mais en secteur I AUi.
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives conforme aux indications portées sur le document graphique du projet d'aménagement et de développement durable (pièce n° 2..2 du dossier).	Le nouveau bâtiment sera implanté conformément aux marges d'isolement prévues sur le document graphique du projet d'aménagement et de développement durable.
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.	Un seul bâtiment sera construit dans le cadre du projet, regroupant l'ensemble des activités.
Article 9 – Emprise au sol L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de chaque unité foncière.	L'emprise foncière occupée par Le Relais sera d'environ 21 623 m², ce qui limite l'emprise au sol des constructions à 10 812 m² au titre du PLU. Dans le cadre du projet, il est prévu de construire le

Dispositions applicables	Caractéristiques du projet
	bâtiment d'activité d'environ 5 690 m² et une zone de bureau de 428 m², soit un total de 6 118 m². L'emprise au sol du projet sera donc inférieure à 50% de la surface de la parcelle.
Article 10 – Hauteur maximales des constructions La hauteur maximum des constructions est fixée à la côte de 176,50 m NGF, un dépassement est autorisé sur au plus 25% de l'emprise bâtie à condition qu'il soit justifié par des raisons techniques ou fonctionnelles. La bonne intégration paysagère reste toutefois la règle. Le permis de construire sera refusé ou soumis à des conditions spéciales si le bâtiment projeté est, par sa hauteur, de nature à y porter atteinte.	La dalle du bâtiment sera à la côte 163,76 m NGF et la hauteur maximale sera celle du mur coupe-feu séparatif de 10,55 m. La hauteur maximale de la construction sera donc limitée à 174,5 m NGF.
Article 11 – Aspect extérieur **4. Constructions et installations à caractère industriel** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Par principe, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers. *Volume général des constructions* Est imposée une conception des bâtiments suivant un volume géométrique simple. La dissociation d'un même bâtiment en plusieurs volumes n'est autorisée que pour exprimer une diversité des fonctions qui s'y exercent. *Toitures* Seules sont autorisées les toitures-terrasses. Le couronnement des bâtiments sera conçu pour dissimuler les organes techniques tels que sorties de gaines de ventilation, machineries d'ascenseur ou de monte-charge, antennes. Les ouvertures en toiture feront l'objet d'un calepinage rigoureux. *Murs* Les bâtiments devront présenter une homogénéité d'aspect sur leurs différentes façades. Seule une différenciation des entrées ou de la zone de bureaux peut donner lieu à l'utilisation de matériaux différents : verre, béton, bois. Les murs-rideaux en éléments verriers sont admis sous réserve qu'ils soient constitués d'éléments rectangulaires mis en œuvre sans rupture avec le plan de la façade. Les huisseries seront, de préférence, de teinte similaire à celle de la façade. Les bétons seront utilisés bruts, désactivés, sablés ou lasurés. Toutes les formes de traitement respecteront les règles de mise en œuvre associées au matériau ou procédé utilisé. Les constructions Annexes et maisons de gardiens doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales. *Couleurs* L'unité d'aspect des constructions sera recherchée par un traitement homogène des dispositifs techniques et	L'ensemble de ces dispositions seront prises en compte et respectées dans le cadre de la conception du bâtiment. L'ensemble des éléments d'appréciation seront fournis dans le dossier de permis de construire.

Dispositions applicables	Caractéristiques du projet
architecturaux. La conception d'ensemble sera fondée sur l'utilisation de camaïeux de nuances foncées. La teinte choisie pour la toiture doit être en harmonie avec celle retenue pour les façades. Tout emploi en façade de couleurs autres que celles indiquées dans le présent article est interdit, à l'exception de la signalétique propre au bâtiment. *Signalétique intégrée aux bâtiments* Sont seules autorisées sur les façades des bâtiments les enseignes réalisées en lettrage découpé, en volume ou peintes. Les enseignes dépassant au-dessus de l'acrotère du bâtiment sont interdites, de même que les lettres lumineuses.	
5. Dépôts et installations diverses – éclairage Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant ou marcescent (de préférence non résineuses). L'éclairage des espaces extérieurs privatifs sera assuré par des candélabres de type similaire à ceux utilisés dans les espaces publics de la zone (gamme, couleur). Leur positionnement tiendra compte du calepinage de ceux-ci.	Le stockage de gazole prévu pour alimenter les véhicules utilitaires de l'exploitant (cuve aérienne double peau de capacité 2500 litres) sera placé à l'intérieur de la zone de tri. La cuve ne sera pas visible depuis la voie publique.
6. Clôtures des parcelles constructibles Les fossés d'évacuation des eaux pluviales constituent autour des parcelles une clôture en creux naturelle qui devrait se suffire à elle-même. Des clôtures matérielles sont néanmoins autorisées sous les conditions suivantes : - que les clôtures entre parcelles et les clôtures de fond de parcelles soient toujours intégrées dans une masse végétale ; - que les fritures soient implantées sur la limite séparative ; - que les clôtures situées en limites des voies publiques soient placées en bordure du fossé à l'intérieur de la parcelle. Ces clôtures seront constituées de treillis soudé galvanisé à maille rectangulaire plastifié RAL 7012, d'une hauteur maximale de 2 mètres, sauf dispositions réglementaires particulières à l'activité de l'entreprise.	Des clôtures seront installées, constituées de treillis soudé galvanisé à maille rectangulaire, RAL 7012. Elles répondront aux dispositions et seront installées dans l'objectif de protéger le parc automobile de l'entreprise.
Article 12 – Stationnement La réalisation d'aires de stationnement sur l'espace public dans l'emprise de la voie secondaire, prévue par le projet d'aménagement de la zone d'activités couvre une partie importante des besoins pour les véhicules légers. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins complémentaires doit être réalisé à l'intérieur des parcelles privatives. Par ailleurs, sur chaque terrain doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service. 3. Normes de stationnement :	Le stationnement des véhicules du personnel ainsi que de la flotte de véhicules utilitaires appartenant à la société Le Relais sera assuré sur des parkings dédiés au sein des limites du site. Au total, 106 emplacements seront créés, en dehors des voies de circulation sur le site, dont une majeure partie pour stationner les véhicules utilitaires de la société. Au droit des emplacements véhicules légers, 3 places PMR sont prévues. Une aire de stationnement des vélos est également prévue.

Dispositions applicables	Caractéristiques du projet
Le nombre de places de stationnement nécessaires étant très variable selon la nature de l'activité, aucune norme n'est fixée. Le nombre de places à fournir sera apprécié par l'autorité instructrice de la demande d'autorisation de construire, en fonction de la nature de l'activité. 4. Dans tous les programmes de construction, il est également exigé : - la création d'installations (de préférence couvertes) pour le stationnement des cycles et cyclomoteurs ; - l'aménagement, à l'intention des handicapés physiques, d'une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum de une place par programme. Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décret n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date et notamment colles mentionnées à l'article 3 du décret ri" 99-756 concernant le nombre de places.	
Article 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés Les constructeurs se conformeront strictement au cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé au PLU qui indique le mode de mise en œuvre des plantations qu'ils devront réaliser; ainsi que l'effet souhaité à terme pour ces plantations. 1/ Plantations à réaliser *Plantations entre parcelles* En limite latérale haute (*) de chaque parcelle, une bande de 10 mètres de large sera plantée le long du fossé de récupération des eaux pluviales de la parcelle voisine. La position des limites entre parcelles n'étant pas connue à l'avance, ces bandes de plantations à réaliser ne peuvent être indiquées sur le plan de zonage. (*) La zone I AUI présentant une pente de direction est-ouest puis ouest-est, chaque parcelle a une limite latérale située à une cote supérieure à celle de l'autre limite latérale ; c'est le fossé situe le long de cette dernière qui récupère les eaux pluviales de la parcelle. 4. Règles générales de plantation Les espaces libres intérieurs - en dehors des aires de stationnement et d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 15 % de la surface totale du terrain (en aucun cas, les surfaces réalisées en evergreen et les surfaces engazonnées dans les fossés de récupération des eaux pluviales ne peuvent être comptabilisées dans cette superficie minimale d'espaces verts). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 150 rn² d'aire de stationnement, ces arbres devant être uniformément répartis.	On retrouve en limite haute de la parcelle un espace entièrement végétalisé d'environ 80 m de large séparant l'emprise foncière du Relais de la société Wicona. Des plantations sont également présentes au droit des limites séparatives avec la rue des laboureurs et le site de la société Scal Italim (bandes arborées et arbustives de 10 m de large). Une haie sera également replantée au droit de la limite latérale haute qui donne pour le moment accès à des terrains viabilisés prévus pour des usages industriels futurs mais qui n'accueillent pour le moment pas de construction. Les limites actuelles faisant l'objet d'une extension de 20 m vers cette parcelle viabilisée, une bande bocagère sera réaménagée conformément aux dispositions prévues pour la ZAC du Plateau (largeur 10 m). On ne retrouvera pas, en situation future, d'espaces libres intérieurs pouvant être aménagés en espaces verts : en effet, la parcelle occupée par Le Relais accueillera un grand bâtiment central, autour duquel des voiries seront aménagées (réutilisation de la plateforme imperméabilisée existante). Les espaces verts sur le site seront périphériques, au niveau des limites de propriété. Des plantations seront réalisées au droit des aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute tige par 150 m².
Article 14 – Coefficient d'occupation du sol	/

Dispositions applicables	Caractéristiques du projet
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.	