



ZAC Saint Mathurin – 60 000 Allonne



Demande d'enregistrement

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Pièce jointe 4 – Compatibilité aux documents d'urbanisme

Juin 2022
Version 1



PÔLE SÉCURITÉ ENVIRONNEMENT

Siège social - Agence Sud
ZAC Pôle Actif
14, allée du Piot
30660 Gallargues le Montueux
Tél. : 04 66 35 72 64

Agence Île-de-France
9, allée des Impressionnistes
Le Monet - BP 57269 Villepinte
95957 Roissy CDG Cedex
Tél. : 01 48 17 78 11

AMF Qualité Sécurité Environnement
SARL au capital de 8.000 €
SIREN 448 464 917 - APE 7112 B
TVA Intracommunautaire FR10448464917
www.andine-groupe.com

REGLES D'URBANISME

Le projet logistique LA BROSSE & DUPONT s'implante sur le territoire communal d'Allonne, au sein de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, dans le département de l'Oise (60).

L'emprise parcellaire du projet représente 64 163 m² au sein de la **ZAC Saint-Mathurin**.

Le projet s'implante sur les parcelles cadastrales suivantes :

- 000 ZC 373, de surface totale 10 680 m²
- 000 ZC 375, de surface totale 11 406 m²
- 000 ZC 310 (en partie), de surface totale 16 024 m²
- 000 ZC 349 (en partie), de surface totale 42 178 m²

La compatibilité du projet aux règles d'urbanisme est présentée ci-après.

SCOT du Beauvaisis

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Beauvaisis (SCOT) est approuvé depuis le 22 juin 2012.

Dès 2005, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB) s'est engagée dans l'élaboration d'un schéma territorial d'extension des zones d'activités économiques qui synthétise la réflexion autour de la faisabilité technique et financière des différentes zones d'activités futures de l'agglomération.

Ce schéma qui définit la stratégie de développement économique de la CAB a été intégré au SCOT du Beauvaisis. Le SCOT prévoit dans sa prescriptions n°14 l'accueil d'activités tertiaires et artisanales via la création de zones d'activités économiques, en citant Allonne parmi les communes prioritaires.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) puis dans ses orientations, le Document d'Orientations Général (DOG) rappelle l'ambition économique du Beauvaisis de consolider et renforcer la dynamique actuelle de création d'emplois, de l'ordre de 400 par an, pour créer 5 000 à 6 000 emplois nouveaux d'ici 200 sur le territoire de la CAB, grâce aux actions traduites dans le SCOT. Parmi ces actions, citons l'aménagement de la zone d'activité Saint-Mathurin dont la localisation stratégique à proximité des grands axes routiers en font une priorité (Orientation n°8 du DOG).

ZAC SAINT MATHURIN

Les ZAC sont des opérations d'aménagement publiques régies par le code de l'urbanisme (articles R311-1 à 12 du code de l'urbanisme).

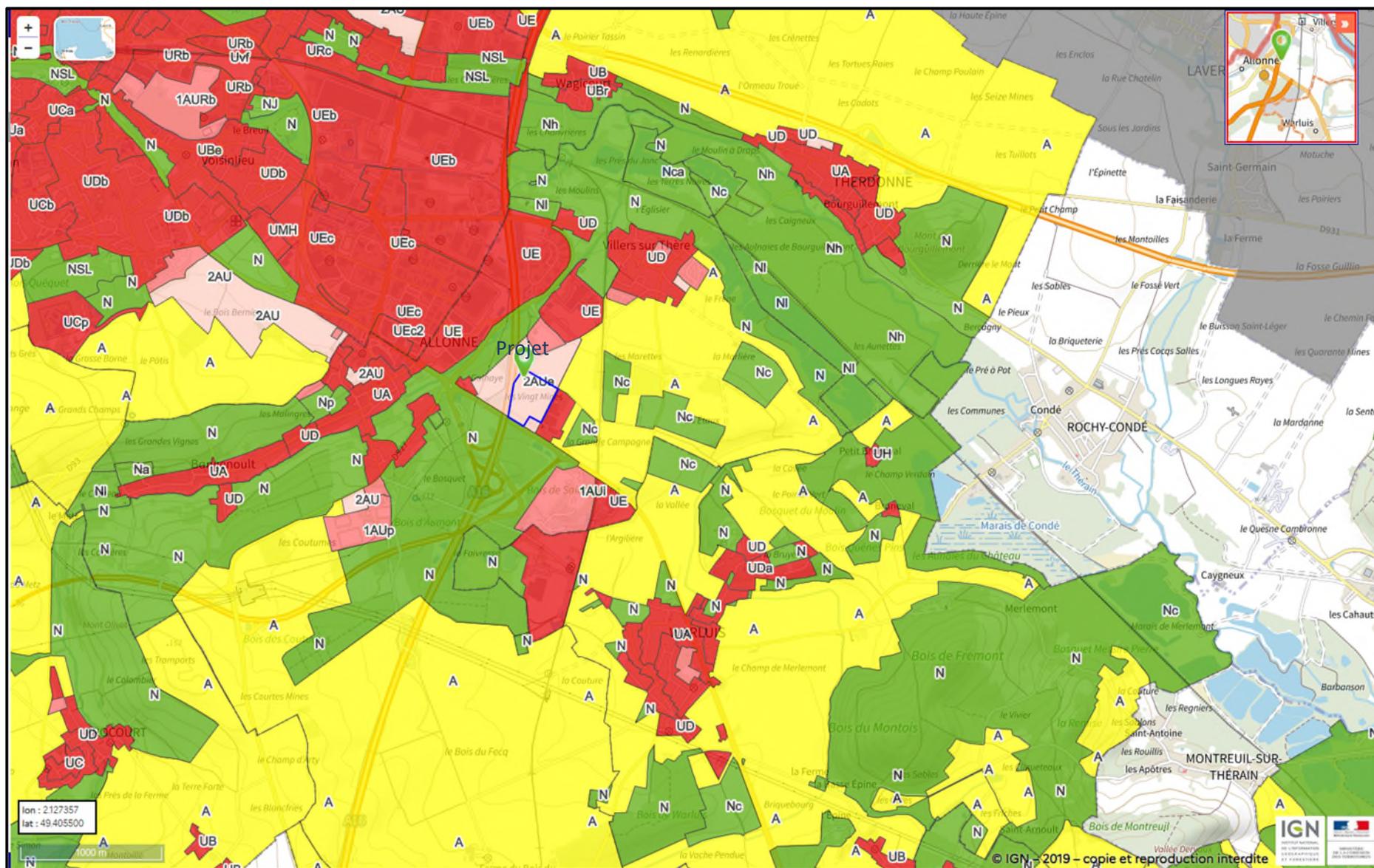
Le périmètre de ma ZAC a été autorisé par délibération du conseil communautaire du 10 décembre 2015.

Le CCTP de la ZAC Saint Mathurin est pris en compte dans la conception du site logistique LBD.

PLU d'Allonne

Selon le plan de zonage du PLU de la commune d'Allonne (modification n°1 approuvée le 08 septembre 2014), la parcelle du projet LA BROSSE & DUPONT se situe en **zone 2AUe** (voir plan de zonage page suivante).

Celle-ci correspond aux **zones non entièrement ou pas équipées, destinées à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à usage d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.**



Plan de zonage PLU Allonne.

La tableau ci-dessous présente l'adéquation du projet LA BROSSE & DUPONT avec le PLU et plus particulièrement avec le règlement de la **Zone 2AUe**.

Règlement du PLU	Dispositions du projet LBD
Article 2AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	
Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.	L'occupation et l'utilisation future de la parcelle est un siège régional et un entrepôt logistique.
Article 2AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
<p>Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, artisanal et commercial. - Les constructions à usage de bureaux. - Les hôtels et restaurants. - Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone. - La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction. - Les aires de stationnement visées au Code de l'Urbanisme. - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, infrastructures routières, etc.). - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur. <p>Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.</p>	<p>Le projet LA BROSSE & DUPONT est conforme aux occupations et utilisations autorisées en zone 2AUe, à savoir des constructions et installations à usage industriel, <u>d'entrepôt</u>, artisanal ou commercial.</p>
Article 2AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
<p>ACCES : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. 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 et être adaptés à l'opération future.</p>	<p>Le projet disposera de deux accès directs à une voie ouverte à la circulation publique (chemin de Merlemont à transformer en voirie dans le cadre de l'aménagement de la ZAC dans le prolongement de la rue de la chapelle). Les portails et voies d'accès permettront l'accès aux poids-lourds et engins de secours type camion-échelle.</p>
<p>VOIRIE : Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone devront permettre des déplacements doux sécurisés (piétons, cyclistes...).</p>	<p>L'entrepôt LA BROSSE & DUPONT sera desservi par des voies suffisamment dimensionnées pour recevoir le flux routier engendré par l'activité. Les voies de circulation seront adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (largeur, rayon de giration, force de portance). La ZA Saint Mathurin est en cours d'aménagement. Les nouvelles voies réalisées permettront l'usage des modes de déplacements doux sécurisés (piétons, cyclistes...).</p>

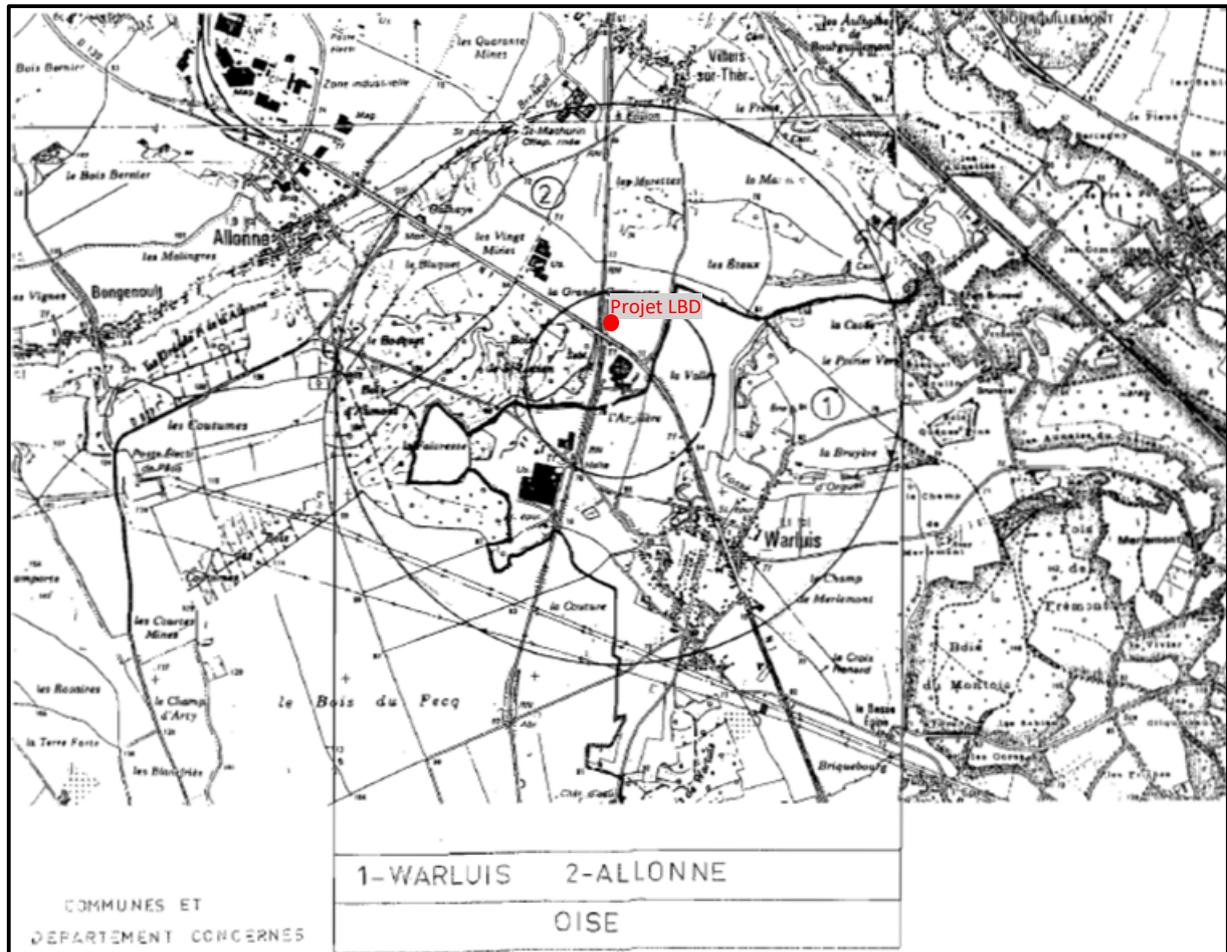
Règlement du PLU	Dispositions du projet LBD
Article 2AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	
<p>EAU POTABLE : L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.</p>	<p>Le projet LA BROSSE & DUPONT sera raccordé sur le réseau d'eau public.</p>
<p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eaux usées - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme. - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. <ul style="list-style-type: none"> • Eaux pluviales. - Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public. Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. - En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. 	<p>L'entrepôt LA BROSSE & DUPONT sera raccordé au réseau collectif d'assainissement et respectera les caractéristiques techniques requises au niveau des branchements.</p> <p>Les eaux pluviales de toiture seront directement infiltrées à la parcelle.</p> <p>Les eaux pluviales de ruissellement sur les voies de stationnement de véhicules légers seront directement infiltrées sur place grâce à un revêtement de sol perméable de type Evergreen (absence de charge polluante).</p> <p>Les eaux pluviales de ruissellement sur les voiries de circulation des poids-lourds seront quant à elles traitées par un dispositif de type séparateur hydrocarbure avant infiltration à la parcelle.</p>
Article 2AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	
<p>Non réglementé.</p>	<p>/</p>
Article 2AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.</p>	<p>L'entrepôt LA BROSSE & DUPONT est implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à environ 72.5 m de l'alignement de l'A16 - à environ 88.6 m de l'alignement de la D1001 - à environ 28 m Du Chemin Vert - à environ 39.5 m de la future voirie de la ZAC côté chemin de Merlemont renommé « rue de la Chapelle » <p>Le retrait minimal de 3 m par rapport aux voies publiques demandé par le PLU sera donc respecté.</p> <p>Nota : L'implantation respecte les distances d'isolement dictées par la réglementation des ICPE (recul de 20 mètres du bâtiment par rapport aux limites d'exploitation).</p>

Règlement du PLU	Dispositions du projet LBD
Article 2AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions pourront être édifiées soit en limites séparatives, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.	<p>L'entrepôt LA BROSSE & DUPONT est implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à environ 31 m de la limite séparative Nord - à environ 34.1 m de la limite séparative Est - à environ 80.3 m de la limite Sud - à environ 28 m de la limite Ouest <p>Le retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives demandé par le PLU sera donc respecté.</p> <p>Nota : L'entrepôt LA BROSSE & DUPONT respecte les distances d'isolement dictées par la réglementation des ICPE (recul de 20 mètres du bâtiment par rapport aux limites d'exploitation).</p>
Article 2AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Non réglementé.	/
Article 2AUe 9 - Emprise au sol des constructions	
Non réglementé.	L'emprise au sol totale du bâtiment étendu est de 26 074 m ² , ce qui représente un coefficient d'emprise au sol de 40.6 % sur le terrain de 64 163 m ² .
Article 2AUe 10 - Hauteur maximale des constructions	
Non réglementé.	<p>La hauteur au faitage du bâtiment est de 13.82m soit 91.70m NGF.</p> <p>L'acrotère et les murs coupe-feu culminent à 14.02m, soit 91.87m NGF. La hauteur maximale du bâtiment au débord de mur CF entre la cellule 2A et 2B est de 14.82m soit 92.67m NGF. Ces éléments sont des ouvrages techniques indispensables</p>
Article 2AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
<p>GENERALITES</p> <p>Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.</p>	<p>Le projet LA BROSSE & DUPONT s'intègre dans une zone d'activité en cours d'aménagement, en bordure d'autoroute et à l'écart des habitations.</p> <p>Un effort particulier sur l'intégration architecturale et paysagère est porté par LA BROSSE & DUPONT qui installe son nouveau siège régional.</p> <p>La construction ne portera pas atteinte aux intérêts des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels, urbains et aux perspectives monumentales.</p>
Article 2AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement	
Non réglementé.	/
Article 2AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	
Non réglementé.	/

Règlement du PLU	Dispositions du projet LBD
Article 2AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol	
Pour toute construction, le COS est fixé à 0. Le COS n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.	Cette disposition est non applicable au projet qui s'inscrit dans le programme d'aménagement de la ZAC Saint Mathurin. Les surfaces infiltrantes représentent 36,8 % de l'emprise parcellaire.

SERVITUDE SUR LA PARCELLE

La parcelle du projet LA BROUSSE & DUPONT se trouve dans la zone de garde et de protection radioélectrique de la station FRANCE TELECOM d'Allonne (CCT 060 22 034) : arrêté de classement n°781 du 17/11/1993.



Les règles liées à cette servitude sont les suivantes :

- Dans la zone de garde radioélectrique délimitée par le cercle de 500 mètres de rayon, il est interdit de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre ou d'apporter des modifications à ce matériel sans l'autorisation du Ministre dont les services exploitent ou contrôlent le centre.
- Dans la zone de protection radioélectrique délimitée par le cercle de 1 500 mètres de rayon, il est interdit aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se déplaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre.

Le projet LA BROUSSE & DUPONT n'apportera aucune perturbation au réseau radioélectrique.