

PIECE JOINTE N°4

**DOCUMENT PERMETTANT D'APPRÉCIER LA COMPATIBILITÉ DES
ACTIVITÉS AVEC L'AFFECTATION DES SOLS**

4° DE L'ARTICLE R 512-46-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Note introductive

Le PLUiH (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intégrant le Programme Local de l'Habitat) est un document de planification territoriale élaboré à l'échelle des 22 communes de l'ARC (Agglomération de la Région de Compiègne). Il permet de planifier et d'organiser l'aménagement du territoire de manière cohérente, pour répondre aux besoins des habitants et des entreprises, permettre le développement local, tout en respectant l'environnement. Il permet également de garantir une gestion économe des sols et de lutter contre l'étalement urbain.

Le 14 novembre 2019, le Conseil d'Agglomération de Compiègne a approuvé à l'unanimité le projet de PLUiH. Le nouveau document d'urbanisme est applicable à partir du 19 décembre 2019.

Le PLUiH remplace à partir de cette date les Plans Locaux d'Urbanisme Locaux et les Plans d'Occupation des Sols des communes de l'ARC.

Depuis son approbation, le PLUiH a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions :

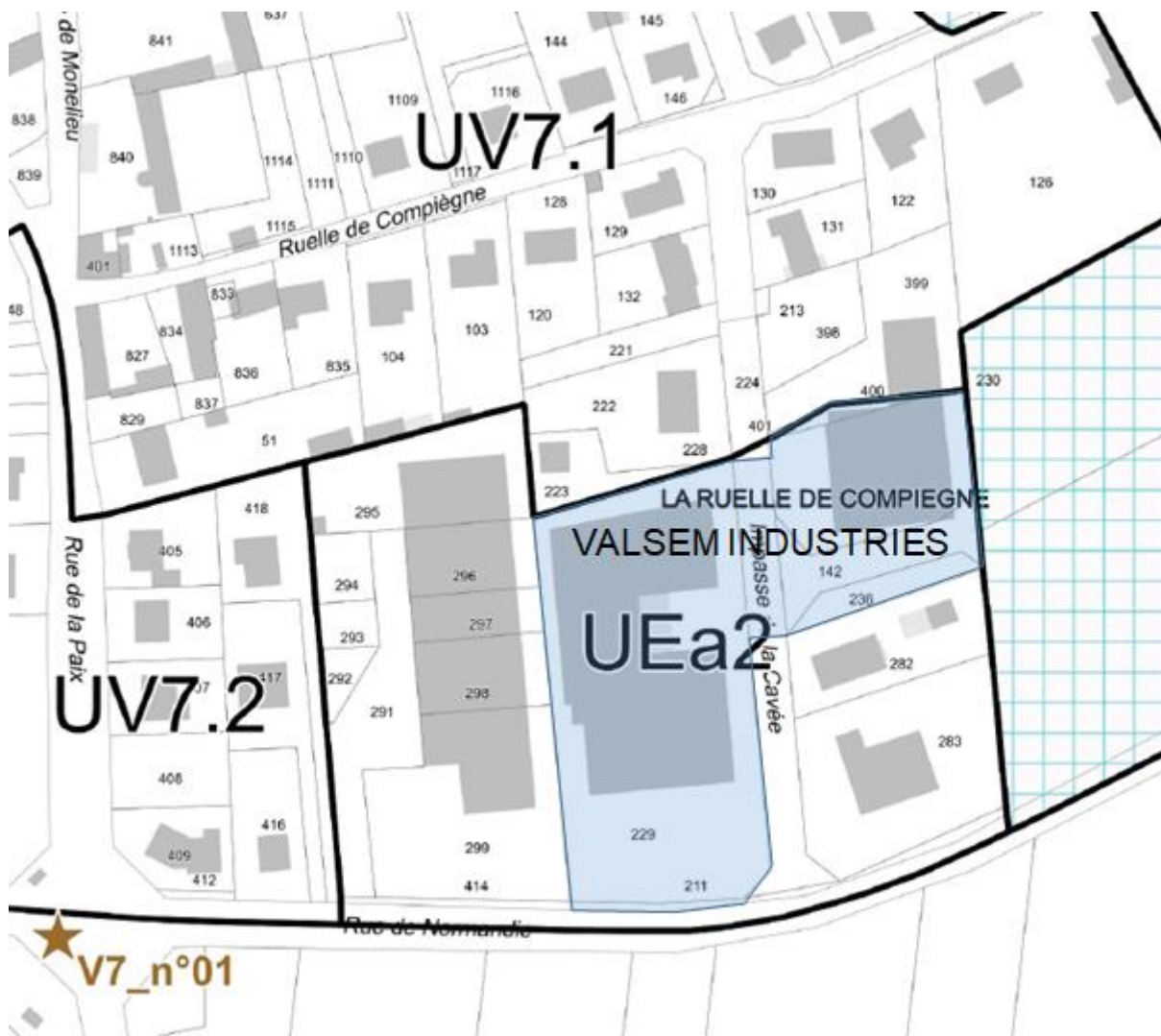
- Modification simplifiée n°1 adoptée par le Conseil d'Agglomération le 12 mars 2020.
- Mise à jour n°1 adoptée par arrêté du 22 juin 2020.
- Modification simplifiée n°2 adoptée par le Conseil d'Agglomération le 18 février 2021.
- Modification simplifiée n°3 adoptée par le Conseil d'Agglomération le 1er juillet 2021.
- Révision accélérée n°1 adoptée par le Conseil d'Agglomération le 15 décembre 2021.

Une procédure de modification est actuellement en cours.¹

¹ Informations extraites du site : <https://www.agglo-compiegne.fr/pluih-le-projet-applicable>

Le site est situé sur les parcelles : 142, 229, 231, 236, 400 et 420 de la section ZB du cadastre de la commune de LACHELLE.

L'activité de contrecollage relevant de la rubrique 2940-2 à enregistrement est située sur la parcelle 229.



Le site est classé en zone UEa2, zone urbaine d'activité d'artisanat. Il s'agit d'une zone d'activité dont la vocation est d'accueillir notamment des activités artisanales.

Cette zone couvre l'ensemble du périmètre du site.

Article du PLU	Positionnement de VALSEM
CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
<p>Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone, à savoir les constructions à destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • habitation • exploitations agricoles et forestières • Commerce de détail et artisanat • Restauration • Hôtels • Cinéma • Salles art et spectacle • Équipements sportifs • Autres équipements • Centres de congrès et d'exposition • Les ICPE soumises à autorisation 	<p>Le site est existant. Le projet sera soumis à enregistrement (rubrique 2940-2 des ICPE).</p>



DOSSIER D'ENREGISTREMENT ICPE
PJ 4 – COMPATIBILITÉ DES ACTIVITÉS PROJETÉES
AVEC L'AFFECTATION DES SOLS PRÉVUE PAR LE
PLUIH DE L'AGGLOMÉRATION DE COMPIÈGNE

Article du PLU	Positionnement de VALSEM
Article 2. Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions	
Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.	Le site est existant. Le projet sera soumis à enregistrement.

Article du PLU	Positionnement de VALSEM
<p>Sont seuls autorisés dès lors qu'elles n'affectent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations à vocation de commerce de gros, services. • Les constructions et installations à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux des administrations. publiques et locaux techniques et industriels des administrations. Publiques, les établissements d'enseignement, santé, action sociale. • Les constructions et installations à vocation d'industrie • Les constructions et installations à vocation d'entrepôt • Les constructions et installations à vocation de bureaux • Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone ainsi que les extensions de ceux existants. 	<p>Le projet est une installation à vocation d'industrie. L'activité n'impacte pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone.</p>

Article du PLU	Positionnement de VALSEM
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
Les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum R équivalent à au moins la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$) sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.	Le bâtiment principal est déjà existant (créé avant la mise en place du PLUIH) et est implanté à 7 mètres de l'impasse de la Cavée en limite de propriété. Le second bâtiment est en retrait de la voie publique
Un retrait minimum de 35 mètres (à compter de l'axe de la voie) doit être respecté par les constructions implantées sur la Rocade (déviations RN31) et la RD 200.	Non applicable – Site non localisé à proximité de ces routes
Implantation par rapport aux limites séparatives	
Règle générale : Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur ($L \geq H/2$), avec un minimum de 6 mètres.	Aucun bâtiment n'est à édifier. La mise en place de l'oxydateur thermique respectera l'exigence ci-contre.

Article du PLU	Positionnement de VALSEM
<p>En cas de contrainte technique exceptionnelle (passage d'une canalisation)</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative. Pour l'autre limite il sera respecté un retrait équivalent à au moins la moitié de la hauteur du bâtiment ($R \Rightarrow H/2$), avec un minimum de 6 mètres.</p>	<p>Sans objet – non concerné</p>
<p>Dérogation pour des raisons d'accessibilité et de sécurité</p> <p>Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsque les travaux visent à répondre à des exigences de mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité</p>	<p>Sans objet – non concerné</p>
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	
<p>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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus.</p>	<p>Sans objet – non concerné</p>

Article du PLU	Positionnement de VALSEM
Emprise au sol des constructions	
Règle générale : L'emprise au sol ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain.	La superficie du terrain est de 7 737 m ² avec une emprise au sol actuelle d'environ 3200 m ² . Le plancher de l'oxydateur thermique représentera environ 90 m ² donc un total de 3 2390 m ² , soit 42,5 % d'emprise au sol.
<p>Extensions des constructions existantes</p> <p>Dans le cas des constructions existantes ne respectant pas la règle générale, il est autorisé un dépassement de la règle d'emprise au sol permettant l'extension, à conditions que la surface créée ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol initiale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH.</p>	Pour mémoire.
Hauteur maximale des constructions	
Industrie : La hauteur absolue des constructions est limitée à 9 mètres.	La hauteur du bâtiment usine est d'environ 6 mètres.
Obligation en matière de performance énergétique, environnementale, ou d'infrastructure et réseaux de communication électroniques (numérique)	

Article du PLU	Positionnement de VALSEM
[...]En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.	Pas de travaux d'isolation prévus.
Aspect extérieur et aménagement des abords	
GENERALITES : Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, quais de livraison, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.	L'oxydateur thermique sera l'objet d'une construction annexe visible depuis le chemin départemental D80. Le vis-à-vis est un champ.
ANNEXE : Les bâtiments annexes doivent, par leur volume et le traitement de leurs façades, être construits en harmonie avec le bâtiment principal.	La construction annexe (oxydateur thermique) sera construite en harmonie avec le bâtiment principal.
Espaces libres et plantations, espaces boisés classés, espaces verts protégés	
Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la superficie du terrain et doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.	Les espaces verts représentent environ 800 m ² sur la parcelle 229 (soit 10% de l'emprise du site (7 737 m ²))

Article du PLU	Positionnement de VALSEM
<p>Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré</p>	<p>Traitement végétalisé principalement au Nord et au Sud de la parcelle 229</p>
<p>Stationnement</p>	
<p>Dispositions générales Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination, Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte au titre d'un autre projet.</p>	<p>Sans objet – Site et bâtiment antérieurs au PLUiH, les règles ne sont pas applicables</p>

Article du PLU	Positionnement de VALSEM
CHAPITRE 3 : Équipements et réseaux	
Accès et voiries	
<p>[...] 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir</p>	