

PJ n° 4

Compatibilité avec l'affectation des sols

Sommaire

1.	Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme	4
2.	Servitudes	7

Liste des illustrations

Illustration 1 : Extrait du règlement graphique du PLU de Sorigny	4
Illustration 2 : Extrait du plan des servitudes du PLU de Sorigny	7

1. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme, ou PADD, qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération.

Par l'application de la loi dite « ALUR » (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, la compétence « plan local d'urbanisme » a été transférée automatiquement aux intercommunalités, à la date du 27 mars 2017.

Le conseil municipal de Sorigny a approuvé le Plan Local d'Urbanisme le 10 octobre 2006 et a été mis à jour le 28 août 2017.

Selon le PLU en vigueur, le terrain d'emprise du futur bâtiment logistique est localisé en zone dite « UCz2 », c'est-à-dire en zone destinées aux activités et installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports correspondant à la zone d'activités ZAC ISOPARC.

La localisation du projet est visualisable sur l'extrait du règlement graphique du PLU de Sorigny sur l'illustration suivante.

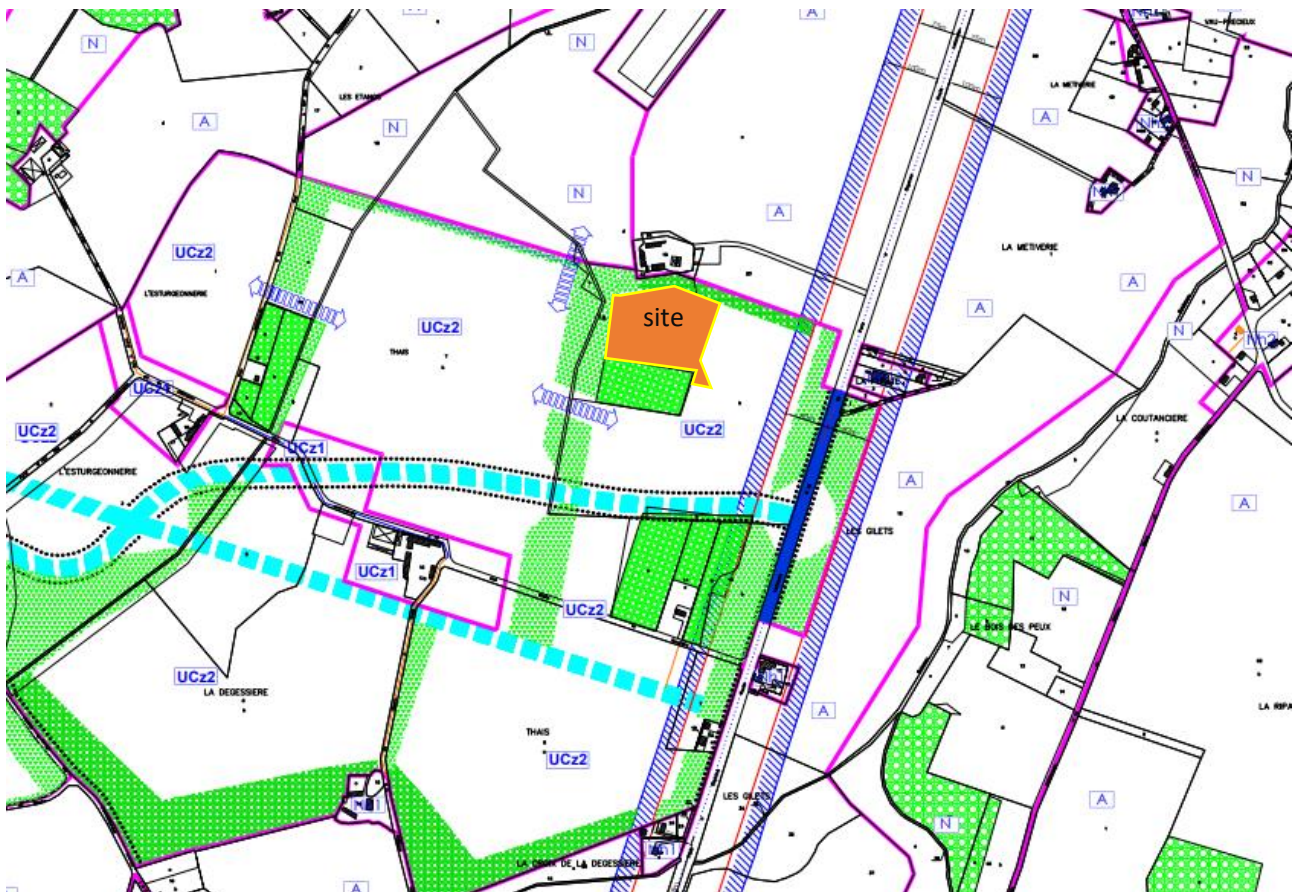


Illustration 1 : Extrait du règlement graphique du PLU de Sorigny

Le projet de création du bâtiment logistique de la société CORSALIS est conforme à l'usage des sols prévu sur ce secteur par le règlement du PLU de la commune de Sorigny. En effet, l'activité envisagée est bien compatible avec les activités autorisées au sein de la zone UCz2 ; étant précisé que les activités admises sont :

- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités hôtelières et de restauration,
- Les équipements collectifs,
- Les zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux et au génie urbain du secteur,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des dispositions suivantes : les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux, les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités commerciales et les entrepôts.

La justification détaillée de la conformité du site aux dispositions du PLU applicables à la zone UCz2 est disponible dans le tableau ci-après.

Article	Règlement du PLU applicable à la zone AUY	Conformité	Justification
1	<p>Occupation des sols</p> <p>Sont les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UCz (section suivante), notamment le stationnement isolé ou groupé de caravanes et d'habitations mobiles.</p>	Oui	L'activité de logistique n'est pas listée dans les occupations interdites.
2	<p>Occupation des sols soumises à conditions particulières</p> <p>Sont admises :</p> <p>Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités hôtelières et de restauration, Les équipements collectifs, Les zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux et au génie urbain du secteur. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des installations SEVESO seuil haut et seuil bas, visées à l'article 1er de l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs présentes dans certaines catégories soumises à autorisation, - Des installations relevant des rubriques suivantes de la nomenclature des Installations classées pour la protection de l'environnement : <ul style="list-style-type: none"> o 332 : ordures ménagères et résidus urbains, o 1160 : amiante, o 2510 : carrières, o 2680 : organismes génétiquement modifiés, o 2681 : microorganismes naturels pathogènes, o 2730 : traitement des cadavres, des déchets ou des sous-produits d'origine animale, o 2731 : chairs, cadavres, débris ou issus d'origine animale. <p>En outre les installations classées pour la protection de l'environnement ne devront pas entraîner pour leur voisinage de nuisances supérieures aux normes en vigueur, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination. - Aucune réfrigération en circuit ouvert n'est autorisée, quel que soit le type d'établissement.</p>	Oui	Le bâtiment logistique est soumis aux rubriques 1510 et 4331 de la nomenclature des ICPE qui ne sont listées dans les exceptions.

Le projet envisagé est compatible avec les contraintes du site et le règlement d'urbanisme de la zone.

2. SERVITUDES

Selon la figure ci-dessous, le site ne fait pas l'objet d'une servitude d'utilité publique.

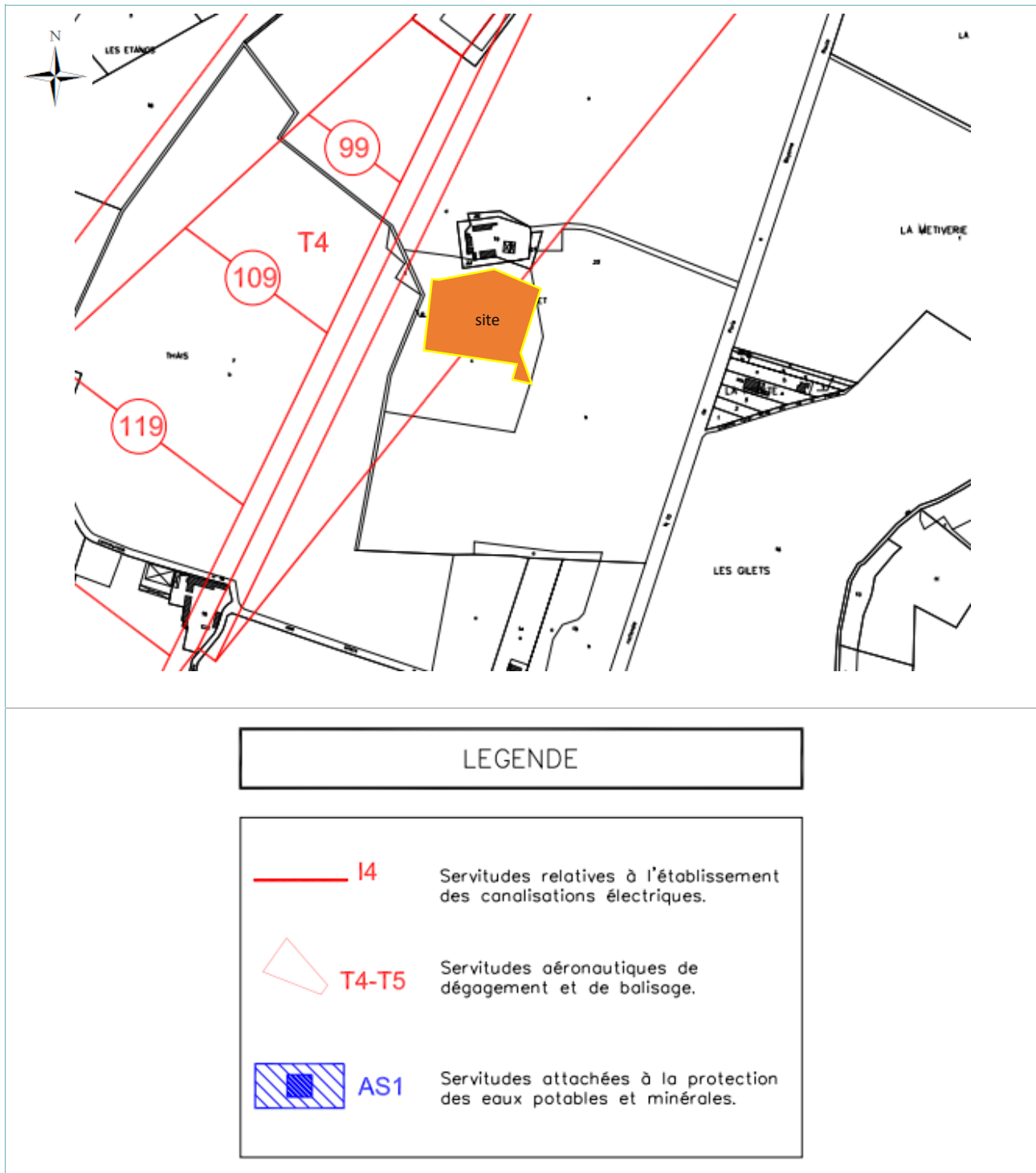


Illustration 2 : Extrait du plan des servitudes du PLU de Sorigny

La servitude passant sur les terrains du site est une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques. Le terrain se trouve en dehors des périmètres de protection du captage d'eau potable.