

NEOCEM

RUE LES DORMANTS
60 740 SAINT-MAXIMIN



DEMANDE D'ENREGISTREMENT Installation classée pour la protection de l'Environnement

-

Création d'un site de fabrication de liant bas carbone

Pièce jointe 4 – Compatibilité aux documents d'urbanisme

Avril 2024
Version 2



PÔLE SÉCURITÉ ENVIRONNEMENT

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

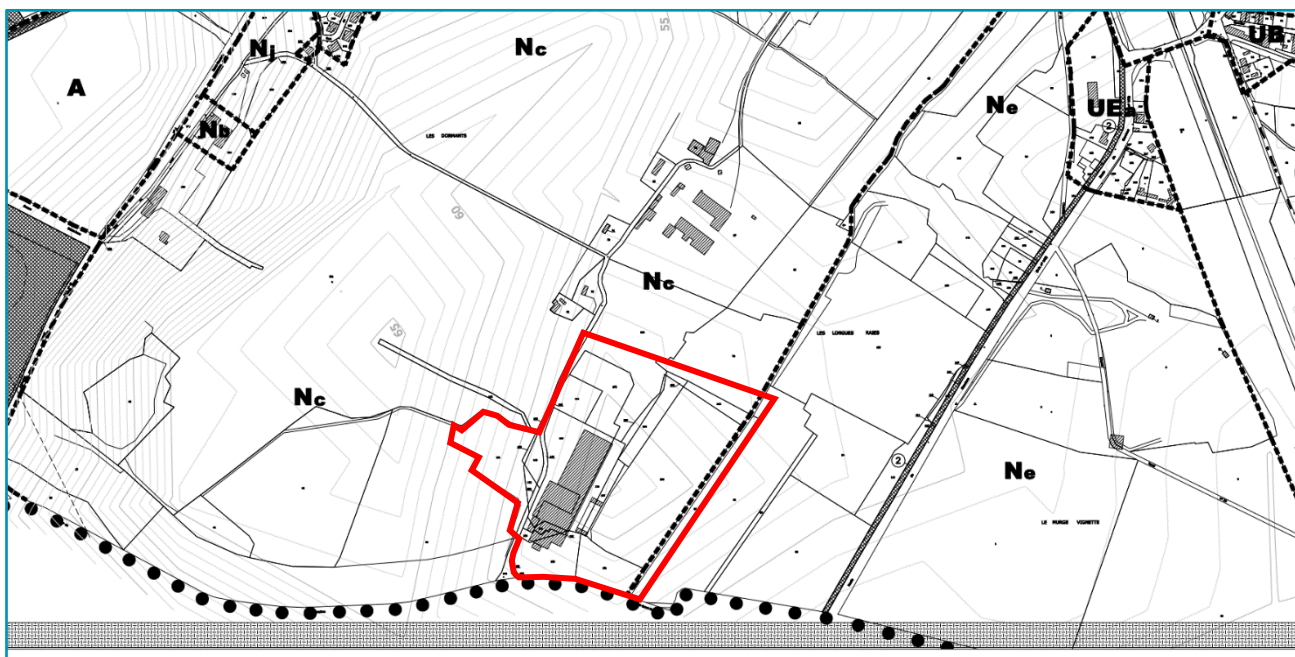
Agence Ile-de-France
9, allée des Impressionnistes
Le Monet - BP 57269 Villepinte
95957 Roissy CDG Cedex
Tél. : 01 48 17 78 11

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

Préambule

Le projet logistique NEOCEM s’implante sur le territoire communal de Saint-Maximin, au sein de la Communauté d’Agglomération Creil Sud Oise, dans le département de l’Oise (60). L’emprise parcellaire du projet représente environ 7 ha. Le projet s’implante sur les parties de parcelles cadastrales suivantes :

Commune	Section	Parcelle	Surface cadastrale (m ²)
Saint-Maximin	AP	144	2 100
		145	60
		152	298
		153	153
		155	470
		156	390
		157	20
		175	3 899
		180	3 825
		181	3 212
		203	172
		204	2 014
		205	1 109
		207	580
		315	1 889
		316	1 259
		317	3 678
		318	4 620
		319	360
		320	164
		321	6 028
		322	522
		323	985
		324	658
		325	479
		326	380
		327	5 451
328	12 804		
329	9 327		
330	2 443		
333	449		
334	780		
335	3 305		



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

1. Plan Local d'Urbanisme

Le tableau ci-dessous présente l'adéquation du projet NEOCEM avec le PLU de Saint-Maximin et plus particulièrement avec le règlement de la zone N (**l'article 10 du règlement de cette zone a été modifié en septembre 2023**).

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages.

La zone N couvre le massif forestier de la Haute-Pommeraye à l'Est de la RD 1016 ainsi que les débordements boisés situés de l'autre côté de la RD dans la partie sud du territoire communal, un espace situé à l'extrémité nord-ouest du territoire communal en bordure de la rivière de l'Oise (à hauteur de l'écluse de Creil), de même qu'une partie du coteau boisé non couverte par le site Natura 2000, ainsi qu'un espace situé au nord-ouest de la ville entre la voie ferrée et la station d'épuration, et l'espace situé entre la rue Pierre Dewaele et la RD 162 au lieu-dit « Les Chariots ».

La zone N comprend :

- un secteur Nb correspondant aux Services Techniques Municipaux situés à l'extrémité sud de la ville, route de Saint-Leu, secteur dont le développement est restreint.
- **un secteur Nc correspondant aux carrières situées au lieu-dit « Les Dormants » au sud de la ville, aux lieux-dits « Les Pièces Compiègnes », « Le Bosquet l'Ange » et « Les Asperges » au sud-est de la ville, et au lieu-dit « Le Moulin » entre la ville et la zone d'activités.**
- un secteur Ne correspondant au Centre d'enfouissement technique des déchets situé dans la partie sud du territoire communal de part et d'autre de la RD 162.
- un secteur Nf destiné à des activités par voie fluviale, secteur situé à l'extrémité sud-ouest du territoire communal en bordure de la rivière de l'Oise, au nord du hameau du Pont de Saint-Leu.
- un secteur Nj à vocation de jardins, correspondant à des espaces situés à l'extrémité de la rue du Four à Chaux au sud de la ville et au lieu-dit « Trossy ouest » en frange ouest de la ville.

- un secteur NL à vocation de loisirs, correspondant aux deux étangs situés dans la plaine alluviale de l’Oise, à la butte située au contact du quartier du Larris de même qu’à un espace situé en bordure de la rue du Chantier de Taille (aux abords du mur d’escalade), ainsi qu’à un secteur situé de part et d’autre de la voie ferrée entre le Pont des Morts et la rue des Fontaines.
- un secteur Nn correspondant au coteau situé entre la rivière de l’Oise et la ZAET Creil/Saint-Maximin, secteur correspondant au site Natura 2000 des « coteaux de l’Oise autour de Creil ».
- un secteur NPLn correspondant au Parc de Laversine dans sa partie couverte par le site Natura 2000 des « coteaux de l’Oise autour de Creil » (partie située à l’approche de la rivière de l’Oise).
- un secteur NPL correspondant au Parc de Laversine dans sa partie non couverte par le site Natura 2000 des « coteaux de l’Oise autour de Creil » (partie située à l’approche de la RD 162).

Dans la suite de ce chapitre, ne sera étudié que les prescriptions relatives au zonage Nc.

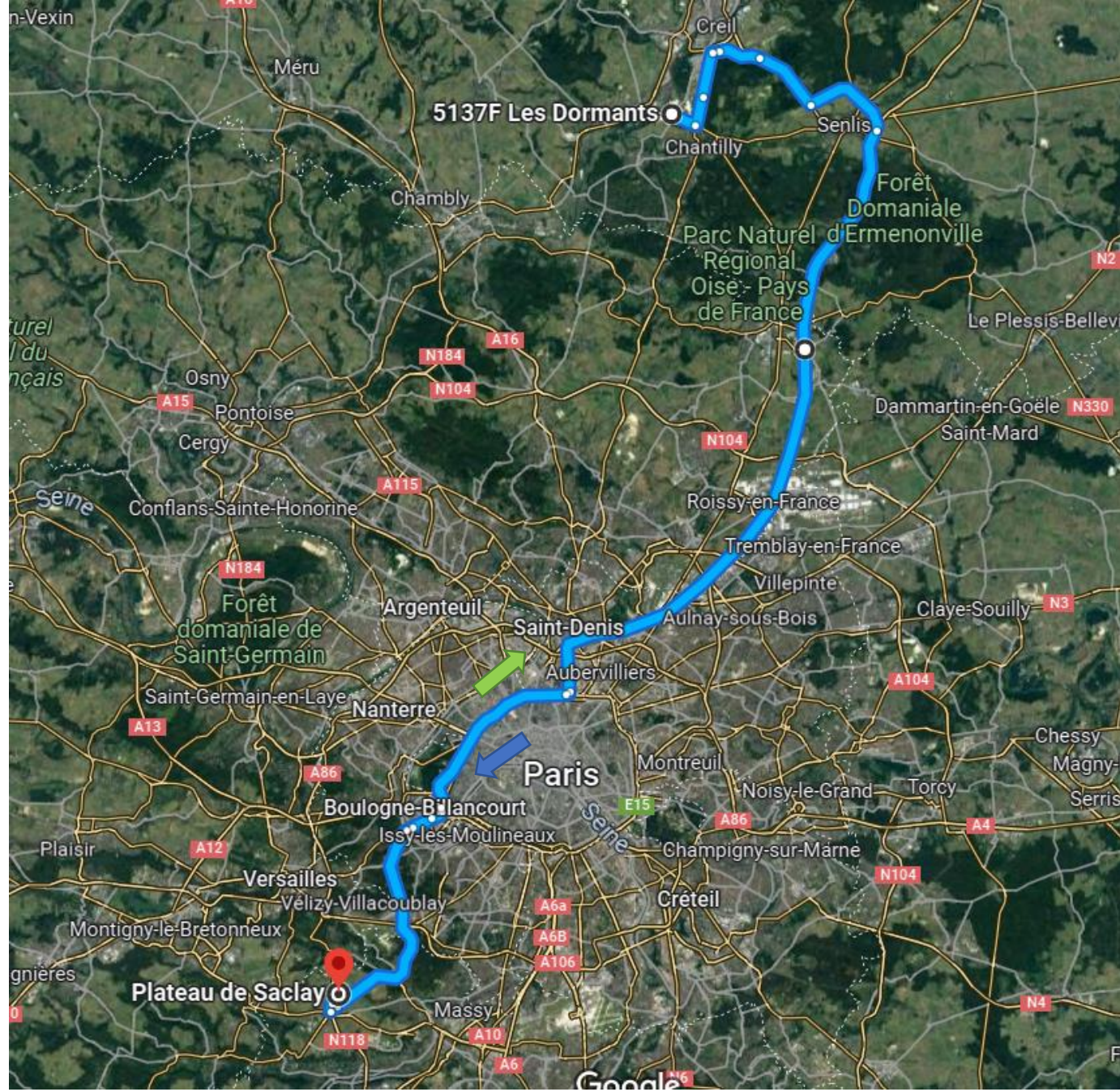
Règlement du PLU	Dispositions du projet NEOCEM
Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	
Est interdit : <ul style="list-style-type: none">- Tout mode d’occupation ou d’utilisation autre que ceux énumérés à l’article 2.	Voir ci-dessous.
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	

Règlement du PLU	Dispositions du projet NEOCEM
<p><u>Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></p> <p>Dans le secteur Nc</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation. - les constructions ou installations nécessaires aux carrières autorisées. - les constructions ou installations liées aux activités autorisées (valorisation et transformation des résidus d'extraction de la pierre calcaire, show-room...). - les exploitations de matériaux extérieurs et les activités connexes (criblage, concassage...). - les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme. - les constructions ou installations liées aux activités de récupération et de transformation des gaz (production de biogaz). - les constructions ou installations liées à la coopérative agricole de compostage, à condition que soient respectées les modalités fixées par l'arrêté d'autorisation. <p>De plus, dans les secteurs Nb, Nc, Ne, Nf, Nj, NL et NPL, et dans le reste de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles. - 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 ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.</p> <p>Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.</p> <p>Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».</p> <p>Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de la base aérienne de Creil sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».</p>	<p>Le projet NEOCEM concerne une installation classée pour la protection de l'environnement soumise au régime de l'enregistrement pour de la fabrication d'un liant bas carbone par transformation, entre autres, de résidus d'extraction de carrières.</p>
Article N 3 – Desserte et accès	
<p>I – Accès</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.</p> <p>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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.</p> <p>II – Voirie</p> <p>Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	<p>L'établissement disposera de deux accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un accès dédié aux poids lourds au Nord-ouest du site. Il est directement relié à la « Route des Dormants ». Le flux routier au niveau de cet accès se fera dans les deux sens, - Un autre accès dédié aux véhicules légers et services de secours au Sud-ouest du site au niveau du croisement entre la « Route de Noailles à Vineuil » et la « Route des Dormants ». <p>Les voies de circulation seront adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (largeur, rayon de giration, force de portance).</p> <p>L'accès PL au site fera l'objet d'aménagements défini sur les plans ci-après.</p>

itinéraire pour les livraisons/expéditions
SGP vers Saint Maximin

➡ Arrivée sur le site

➡ Sortant du site

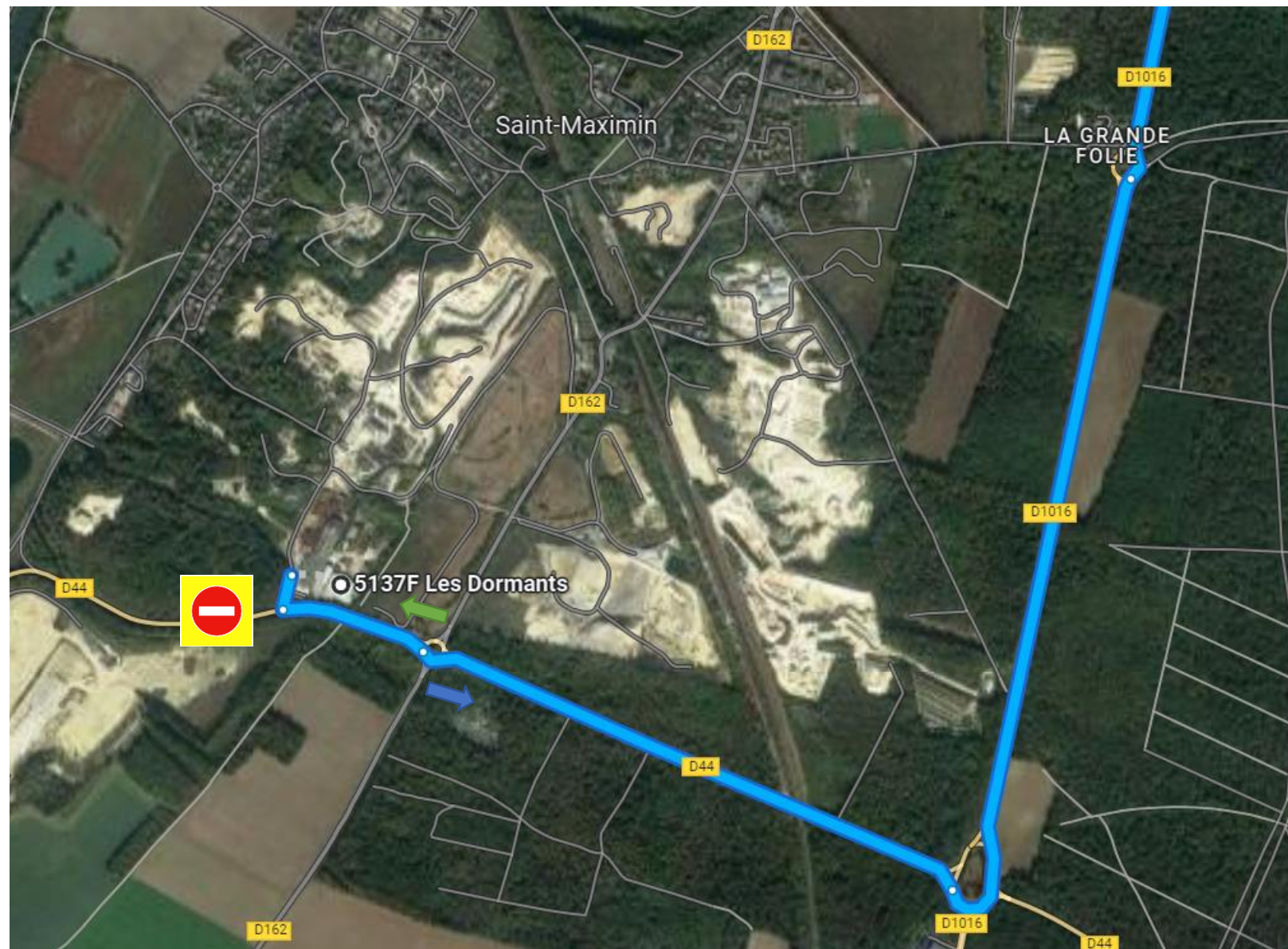


itinéraire pour les livraisons/expéditions (le Pont de Saint-Leu ne sera pas emprunté)

➡ Arrivée sur le site

➡ Sortant du site

Les routes empruntées:
D44 et D1016



 Arrivée sur le site

 Sortant du site



Entrée et sortie du site

➡ Arrivée sur le site

➡ Sortant du site



Accès pour les livraisons par voie navigable (utilisation d'une flotte interne pour la livraison du quai vers NEOCEM)



Règlement du PLU	Dispositions du projet NEOCEM
Article 4 – Desserte par les réseaux	
<p>I – Eau potable L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.</p> <p>II – Assainissement</p> <p>1. Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en toute conformité.</p> <p>A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.</p> <p>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.</p> <p>2. Eaux pluviales</p> <p>Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Le projet NEOCEM sera raccordé au réseau public d'adduction en eau potable.</p> <p>La collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera séparative.</p> <p>L'activité produira des eaux usées sanitaires qui seront rejetées dans une microstation interne avant écoulement dans des tranchées drainantes en bordure de site.</p> <p>Les eaux pluviales de toiture seront rejetées directement dans le bassin d'infiltration de 1530 m³.</p> <p>Les eaux pluviales de voiries et eaux de lavages des roues susceptibles d'être polluées seront rejetés dans ce même bassin d'infiltration après passage dans un séparateur d'hydrocarbures (2 séparateurs sur site).</p>
Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles	
Sans objet.	/
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 m des emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.</p>	<p>Un relevé géomètre a été effectué en phase conception pour caler le positionnement des bâtiments sur la parcelle.</p> <p>La totalité des bâtiments de l'exploitation respectera la distance d'éloignement de minimum 5 m par rapport à l'emprises publiques.</p> <p>En effet, les limites de propriété sont à une distance minimale de 20 m des bâtiments.</p>
Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives	

Règlement du PLU	Dispositions du projet NEOCEM
<p>Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées. Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.</p>	<p>Les limites de propriété sont à une distance minimale de 20 m des bâtiments.</p>
Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Non réglementé.	/
Article N 9 - Emprise au sol	
Non réglementé.	/
Article N 10 - Hauteur maximale des constructions (modifié le 04/09/2023)	
<p>Définition de la hauteur au faîtage (ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) : La hauteur au faîtage (ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain d'assiette du projet (avant travaux), jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de cette hauteur. La hauteur au faîtage (ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) de toutes constructions est limitée à 12 m. Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.</p> <p>Définition de la hauteur frontale : C'est la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation ; elle correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., sont pris en compte pour la détermination de cette hauteur. La hauteur frontale de toutes constructions est limitée à 25 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.</p>	<p>Le bâtiment existant, et les nouveaux auvents ont une hauteur inférieure à 12 m. La hauteur frontale la plus élevée des équipements sur l'exploitation sera de 23 m (silos produits finis) soit inférieure à 25 m.</p>
Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
<p>Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.</p> <p>ASPECT</p> <p>L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, - aux sites, 	<p>L'emprise n'est pas incluse dans le périmètre de protection d'un monument historique.</p> <p>La future exploitation s'implante sur une ancienne champignonnière en cessation et à proximité d'une carrière déjà en activité. Des installations permettant de traiter des extractions de carrière ne sont pas susceptibles de porter atteinte aux caractéristiques actuelles des lieux environnants.</p> <p>Au contraire, elles permettront de redynamiser des parcelles dédiées à une activité industrielle qui sont aujourd'hui en partie à l'abandon.</p>

Règlement du PLU	Dispositions du projet NEOCEM
<ul style="list-style-type: none"> - aux paysages naturels ou urbains, - à la conservation des perspectives monumentales. <p>L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.</p> <p>Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.</p> <p><u>CLOTURES</u></p> <p>Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Les clôtures doivent être franchissables par les animaux, à l'exception de celles destinées à la mise en sécurité des voies de circulation.</p> <p><u>PUBLICITES ET ENSEIGNES</u></p> <p>Les dispositions du Règlement Local de Publicité, qui figurent en annexe du dossier de PLU, doivent être respectées.</p>	<p>Le site sera clôturé sur tout son périmètre par une clôture type maille métallique noire et par des murs maçonnés sur une hauteur de 2 m.</p> <p>L'enseigne « NEOCEM » à l'entrée de l'exploitation respectera les dispositions du règlement local de Publicité en annexe du PLU.</p>
Article N 12 – Stationnement des véhicules	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.</p>	<p>Le parking des véhicules légers sera établi sur l'emprise de la future exploitation, dès l'entrée sur site à droite du portail.</p> <p>Notons qu'une aire de stationnement pour l'attente des poids lourds sera aménagée de l'autre côté de la « Route des Dormants ». Cette aire est incluse dans l'emprise du site et sera en dehors des voies publiques.</p>
Article N 13 – Espaces libres et plantations	
<p>L'utilisation d'essences régionales est exigée.</p> <p>Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.</p> <p>Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.</p> <p>Sont également interdites les espèces listées en annexe du présent règlement (« espèces végétales à caractère invasif à ne pas implanter »).</p> <p>De plus, dans le secteur Nc</p> <p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (« allée des marronniers ») sont protégés en application de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Des plantations devront être réalisées dans l'espace identifié au règlement graphique en vertu de l'article R. 123-9(13°) du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>L'aménagement paysager ne sera composé que d'essences régionales comme en atteste la notice paysagère en annexe de la pièce jointe 8. Ces aménagements seront réalisés en collaboration avec le parc naturel régional que l'exploitant a déjà consulté.</p> <p>Il s'agira essentiellement d'arbres de haute tiges et cépée type Carex et Quercus.</p> <p>La future exploitation ne situe pas au niveau de « L'allée des marronniers et n'est donc pas visée par les alignements d'arbres protégés.</p>
Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol	
Sans objet.	/
Article N 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	
Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur	Les constructions seront conformes à la réglementation en vigueur que ce soit les règles d'urbanisme, les règles applicables aux installations classées ou les règles relatives à la loi sur l'eau.
Article N 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	

Règlement du PLU	Dispositions du projet NEOCEM
Non réglementé.	/

2. Servitudes applicables

Aucune servitude applicable n'est recensée sur la parcelle projet.