



Dossier ICPE

Demande d'enregistrement rubrique 2221

Pièce Jointe n°4

Compatibilité de l'activité projetée

au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

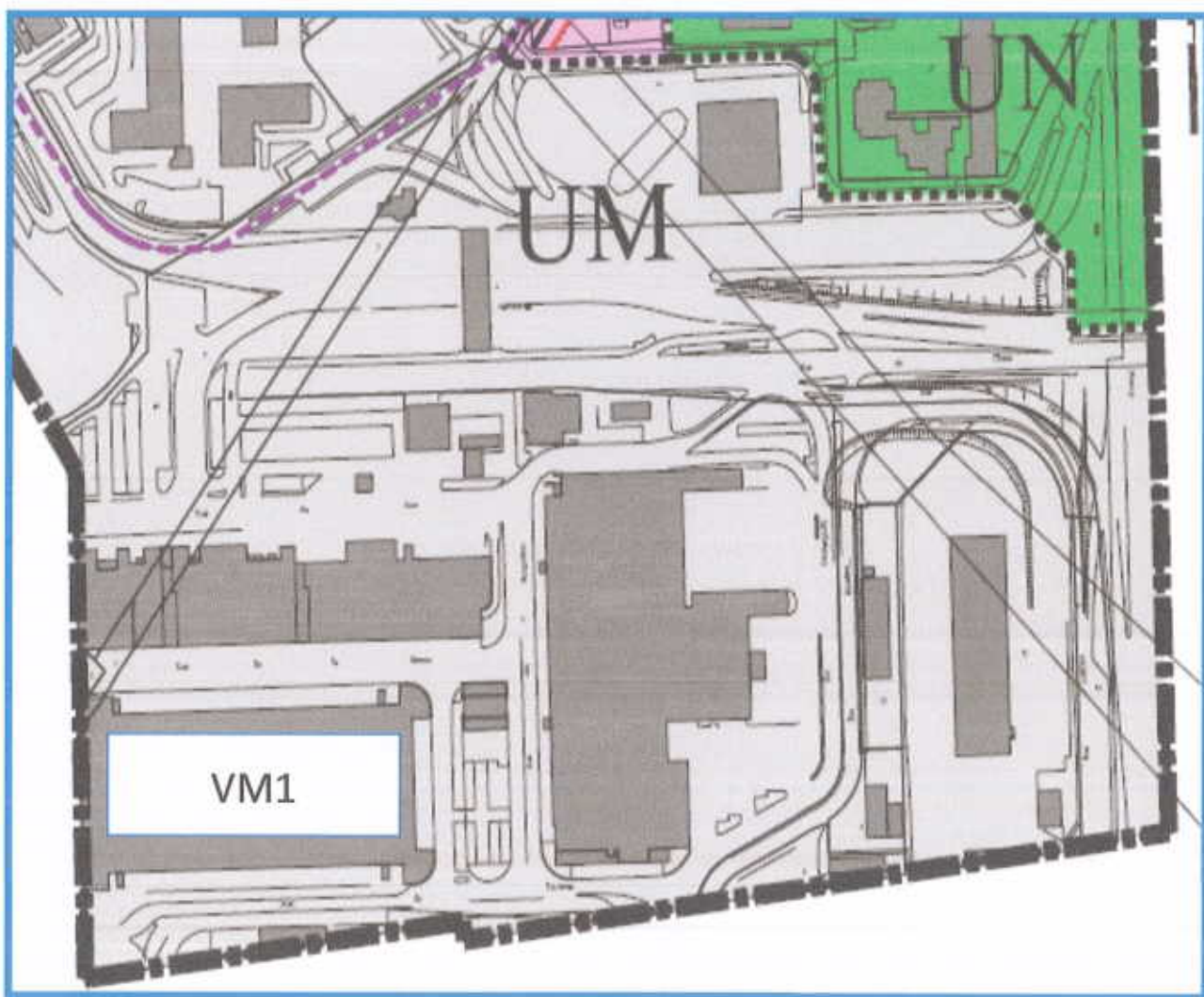
[4° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement]

La SEMMARIS a obtenu le Permis de Construire du bâtiment VM1 le 18 mai 2017.

Le nouveau bâtiment VM1 sera implanté au cœur du MIN de Rungis, sur les communes de Rungis et de Chevilly-Larue.

Le site dans lequel la société PORCGROS va déménager ces activités sera implanté uniquement sur la commune de Chevilly-Larue.

La commune de Chevilly-Larue dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui classe le MIN de Rungis en zone urbaines multifonctionnelles -zone UM -.



Source : PLU Chevilly-Larue

Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevilly Larue	Situation du site PORCGROS	Conformité
<p>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ARTICLE UM 1 Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UM 2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité - Les campings, caravans, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitant permanent - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts. 	<p>La société sera implantée dans le nouveau bâtiment VM1 au MIN de Rungis.</p>	<p>Conforme</p>
<p>ARTICLE UM 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, entrepôt, bureaux, services, etc ...) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement - Les installations classées dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement - Toute installation et équipement tels que : garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc..., à condition qu'ils soient jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone - L'aménagement des constructions ou d'installations mêmes classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances - Les ouvrages électriques à haute tension et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnels et/ou techniques. 	<p>Le site sera implanté dans le nouveau bâtiment VM1 au MIN de Rungis, et sera compatible avec les activités agro-industriel et économique du marché.</p>	

Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevilly Larue	Situation du site PORCGROS	Conformité
<p>2 – Conditions de l'occupation des sols</p> <p>ARTICLE UM 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)</p> <p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :</p> <p>a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,</p> <p>b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p>	<p>Le site implanté dans le nouveau bâtiment VM1 au MIN de Rungis sera desservi par le réseau interne du MIN.</p> <p>Les accès au VM1 ne présentent aucun risque pour les usagers des voies publiques.</p> <p>Le VM1 sera équipé par des places de stationnement -au niveau 1 du bâtiment- pour les véhicules légers.</p>	

Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevilly Larue	Situation du site PORCGROS	Conformité
<p>ARTICLE UM 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement)</p> <p>- Assainissement</p> <p>Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement. L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général N° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'aux limites de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.</p> <p>Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).</p> <p>Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Il en sera de même en ce qui concerne les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places.</p> <p>Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets notamment pour les rejets non domestiques.</p> <p>Tout raccordement au réseau collectif d'assainissement fait l'objet d'une demande spéciale du constructeur concerné auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné.</p> <p>Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.</p>	<p>La SEMMARIS a obtenu le Permis de Construire du bâtiment VM1 le 18 mai 2017. L'évacuation et/ou le traitement des eaux (usées, pluviales ou eaux de parking) respectera le règlement d'assainissement du MIN de Rungis.</p>	

Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevilly Larue	Situation du site PORCGROS	Conformité
<p>ARTICLE UM 5 Superficie minimale des terrains</p> <p>Néant</p>	Sans objet	I
<p>ARTICLE UM 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait.</p>	Le site implanté dans le nouveau bâtiment VM1 au MIN de Rungis sera desservi par son réseau interne loin des voies publiques.	C
<p>ARTICLE UM 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p>	Le site implanté dans le nouveau bâtiment VM1 au MIN de Rungis remplace l'ancien bâtiment VG1 (démoli).	C
<p>ARTICLE UM 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines et de la fonctionnalité de la construction projetée.</p> <p>Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.</p>	La distance entre le VM1 et les constructions voisines est bien respecter (supérieur à 4 mètres).	C
<p>ARTICLE UM 9 Emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60%.</p> <p>Dans tous les cas les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.</p>	Le site implanté dans le nouveau bâtiment VM1 au MIN de Rungis remplace l'ancien bâtiment VG1 (démoli).	C

Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevilly Larue	Situation du site PORCGROS	Conformité
<p>ARTICLE UM 10 Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 18m, cheminées, locaux techniques exclus. Cette hauteur plafond pourra être portée à 20m pour les constructions disposant d'une toiture d'au moins deux pentes.</p> <p>Cependant, les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées par le présent article, pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels.</p> <p>Pour le secteur, dit secteur administratif, défini au plan et situé à l'Est du MIN, sous réserve du respect des autres règles, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 30 m, cheminées et édifices techniques exclues. Au-delà de 27 mètres de hauteur, un retrait d'au moins 4 mètres s'appliquera par rapport à la façade des niveaux inférieurs.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone UM, y compris le secteur administratif défini ci-dessus, les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone, y compris le secteur administratif défini ci-dessus, des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).</p>	<p>la hauteur du bâtiment VM1 est de 12,5 mètres.</p> <p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p>	<p>C</p> <p>/</p> <p>/</p> <p>/</p>
<p>ARTICLE UM 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	<p>Le site implanté dans le nouveau bâtiment VM1 au MIN de Rungis remplace l'ancien bâtiment VG1 (démoli).</p>	<p>C</p>
<p>ARTICLE UM 12 Aires de stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins doit être assuré à l'intérieur de la zone. Si le respect des autres règles de construction l'exige, les parkings pourront être réalisés en sous-sol. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules générés par les diverses activités de la zone.</p>	<p>Le VM1 sera équipé par des places de stationnement -au niveau 1 du bâtiment- pour les véhicules légers.</p>	<p>C</p>

Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevilly Larue	Situation du site PORCGROS	Conformité
<p>ARTICLE UM 13 Espaces libres</p> <p>Il n'est pas fixé de règle sauf dans le secteur administratif où :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum - L'implantation des arbres existants et à planter devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire et ce dans le cadre de l'aménagement des abords - Le permis de construire sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble - Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées - La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain - La création ou l'extension d'installations ou bâtiments à caractère industriel ou commercial pourra être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écran de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement. <p>Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE III du présent règlement.</p> <p>Dans les espaces répertoriés comme « Espaces Paysagers à Protéger » (EPP) au sens de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder, mettre en valeur ou requalifier les espaces protégés.</p> <p>Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité, leur superficie ou à leurs caractéristiques essentielles, est interdite.</p> <p>Sur ces espaces, les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour assurer la sécurité des biens et des personnes - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple) - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le site avec qualité. <p>L'arbre ou les arbres abattus doivent faire l'objet d'un remplacement permettant un effet équivalent (alignement, mail, bosquet, etc.).</p> <p>Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).</p> <p>La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un EPP ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.</p>	<p>Une partie de la toiture du bâtiment VM1 sera végétalisée</p>	<p>C</p>

Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevilly Larue	Situation du site PORCGROS	Conformité
<p>La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EPP n'est admise que si elle maintient ou améliore la qualité de l'espace paysager et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.</p> <p>Le revêtement de surfaces, les éléments minéraux ou à dominante minérale sont admis s'ils sont nécessités par la fonction des espaces concernés ou riverains, s'ils ne portent pas atteinte au développement des arbres existants ou s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, pistes cyclables, voies d'accès aux services de secours, mobilier urbain, éléments décoratifs, etc.).</p>		
<p>Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol</p> <p>ARTICLE UM 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</p> <p>Les possibilités de construction et d'aménagement résulteront de l'application des articles UM 3 à 13 du présent règlement.</p>	<p>La SEMMARIS possède le Permis de Construire du bâtiment VM1 depuis le 18 mai 2017.</p>	C