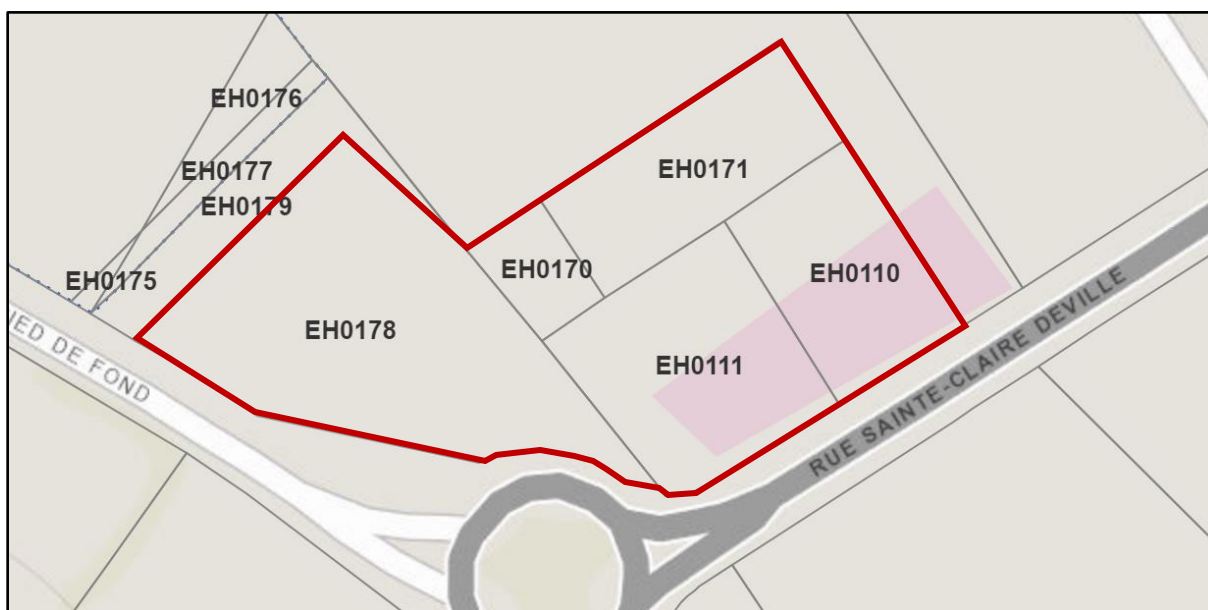


Document permettant d'apprécier la compatibilité des activités avec les documents d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de NIORT a été approuvé le 11 avril 2016. La dernière modification (simplifiée N°3) a été approuvée le 14 décembre 2020.

L'ensemble des parcelles constitutives du site de la société SECO (parcelles cadastrées EH N°110, 111, 170, 171 et 178) est situé en zone UE (zone grisée sur l'extrait de plan ci-dessous), comme l'ensemble de la Zone Industrielle de Saint-Liguaire.



Source : Plan PLU de Niort, site <https://caniortais.maps.arcgis.com/>

Cette zone UE couvre l'ensemble des zones d'activités économiques.

La compatibilité des activités avec les prescriptions des documents d'urbanisme est examinée point par point ci-après.

Compatibilité avec les prescriptions relatives à la zone UE

Cf. Article UE 2 du règlement du PLU – Conditions particulières

Au sein de cette zone, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, etc...).

Les activités de la société SECO respectent ces prescriptions dans la mesure où :

- hormis la circulation (limitée) des véhicules (approvisionnement et salarié.e.s), l'ensemble des activités sont réalisées à l'intérieur des bâtiments de production, limitant ainsi les émissions sonores,

- les vapeurs émises par les bains de traitement de surface sont captées, épurées au sein de laveurs de gaz et / ou de séparateurs de gouttes avant rejet à l'atmosphère via des émissaires permettant une bonne et rapide dispersion à l'atmosphère,
- les effluents aqueux sont traités au sein d'une station physico-chimique avant leur rejet dans le réseau des eaux usées communal (SECO dispose d'une convention de déversement),
- afin de prévenir les risques d'incendie, les outils de production sont équipés d'armoires de commandes, de sondes asservies de température / niveau de liquide / surchauffe, d'alarmes sonores et visuelles ; en complément, les bâtiments de production sont équipés de détection incendie, et d'équipements de première intervention auxquels les salarié.e.s sont formé.e.s,
- les produits chimiques sont stockés et utilisés sur rétention, dans des conditions adaptées aux risques intrinsèques (modalités de stockage, de manutention, de mise en œuvre), les salarié.e.s sont formé.e.s à ces risques et aux modalités d'intervention en cas d'incident.

L'ensemble de ces éléments sont détaillés dans les pièces annexes PJ3 (prévention du risque incendie) et PJ8 (incidences sur l'environnement) du présent dossier.

Cf. Article UE 3 du règlement du PLU – Desserte

Le site dispose de deux entrées / sorties adaptées (1 sur la rue Sainte Claire Deville et 1 sur la rue du Pied de Fond). Cela permet une entrée / sortie du site sécurisée, ainsi qu'une circulation sécurisée sur le site et une gestion différenciée poids-lourds / véhicules légers.

Cf. Article UE 4 du règlement du PLU – Réseaux publics

Le site dispose d'un raccordement sécurisé (disconnecteur de type BA empêchant tout retour dans le réseau public) au réseau de distribution d'eau potable, avec compteur.

Les effluents aqueux sont traités au sein d'une station physico-chimique avant leur rejet dans le réseau des eaux usées communal (SECO dispose d'une convention de déversement). Les eaux usées des sanitaires sont rejetés directement dans le réseau communal des eaux usées. Il n'y a aucun rejet dans le milieu naturel.

Les eaux pluviales sont gérées dans un réseau distinct de celui des eaux usées. Les eaux de toitures sont collectées via un réseau de cheneaux et dirigées vers le réseau des eaux pluviales de la Z.I. de Saint Liguairé. Les aires de circulation sont enrobées. Les eaux ruisselant sur ces espaces sont dirigées vers des déboueurs / déshuileurs / régulateurs de débit permettant une évacuation au réseau des eaux pluviales de la Z.I. de Saint Liguairé à 3l/s/ha.

L'ensemble des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, fibre optique sont souterrains. *Un plan de ces réseaux est disponible en PJ21 du présent dossier.*

Cf. Article UE 5 du règlement du PLU – Superficie minimale des terrains constructibles

Non Applicable

Cf. Article UE 6 du règlement du PLU – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments implantés sur le site SECO sont déjà existants. La distance minimale de ces bâtiments avec les voies et emprises publiques (rue Sainte Claire Deville et rue du Pied de Fond) est de 10 mètres mini pour le Bâtiment 1, 8 mètres mini pour le Bâtiment 2 et 5 mètres mini pour le bungalow d'accueil.

Une extension du Bâtiment 1 est prévue. Elle respectera la prescription de 6 mètres minimum à partir de l'alignement existant.

Cf. Article UE 7 du règlement du PLU – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions existantes respectent la distance de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Seuls les vestiaires / sanitaires (bungalows) sont implantés en limite de propriété. La hauteur de ces bungalows superposés est inférieure à 10 mètres.

Cf. Article UE 8 du règlement du PLU – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Cf. Article UE 9 du règlement du PLU – Emprise au sol

Non réglementé.

Cf. Article UE 10 du règlement du PLU – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Cf. Article UE 11 du règlement du PLU – Aspect extérieur des constructions

L'aspect général des bâtiments est de type industriel, à bardage métallique de couleur sobre. Les volumes et les couleurs sont cohérentes avec les autres bâtiments de la Z.I. de Saint Liguair.

Le site est clôturé par des grillages rigides de hauteur inférieure à 4 mètres. Les clôtures grillagées permettent l'écoulement des eaux pluviales et les passages de la petite faune.

Cf. Article UE 12 du règlement du PLU – Stationnement

Des zones de stationnement d'une superficie cumulée de 630 m² permettent le stationnement de 25 véhicules légers conformément à la règle des 25 m² de surface minimale par véhicule (assurant le stationnement et le dégagement dans de bonnes conditions).

Les normes d'une place de stationnement par 150 m² de surface de plancher (industrie) / 80 m² (bureaux) sont également respectées, puisque la surface cumulée des bâtiments est de 1320 m² et que le nombre places disponibles est de 25.

Des places de stationnement pour les deux roues ont également été mises en place à proximité des bungalows vestiaires / sanitaires.

Cf. Article UE 13 du règlement du PLU – Espaces libres et plantations

Une bande engazonnée et / ou plantée (arbustes et arbres de haute tige) existe en bordure de la clôture grillagée, le long des voies de circulation (rue Sainte Claire Deville et rue du Pied de Fond).

Les espaces non construits à l'arrière du Bâtiment 1 sont engazonnés.

Ces espaces végétalisés sont entretenus périodiquement par une entreprise paysagiste.

Servitudes d'urbanisme

L'ensemble des parcelles constitutives du site de la société SECO n'est pas concerné par les servitudes suivantes :

- Zones d'aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).
- Zones d'effets du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié aux activités du site de la société QUARON.
- Périmètres de protection de captages pour l'Alimentation en Eau Potable.
- Canalisations de gaz sous pression.
- Réseaux électriques, fibre et télécom, eaux usées, eaux pluviales et eau potable publics.
- Servitudes aériennes de transmission.

Sur l'extrait de plan ci-avant apparait une zone rose qui correspond à un site archéologique (parcelles cadastrées EH N°110 et 111). Les bâtiments abritant les activités du site sont déjà existants (construits en 1988 et 2002 pour les parcelles concernées).

Concernant l'extension prévisionnelle du Bâtiment 1 vers l'Est, en cas de découverte d'éléments particuliers, la DRAC sera prévenue. Par ailleurs, les futurs aménagements prévisionnels (couverture de la rétention extérieure pour y implanter la future station de traitement des eaux usées industrielles) ne concerneront pas ces parcelles.