

Saint-Avertin, le 22/11/2023



Dossier d'Enregistrement

Communauté de Communes du Romorantinois et du Monestois

Déchèterie de Villefranche-sur-Cher
41200 VILLEFRANCHE-SUR-CHER

**DOSSIER D'ENREGISTREMENT POUR UNE INSTALLATION
CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

PJ04 – COMPATIBILITE AUX DOCUMENTS D'URBANISME



Communauté de Communes
ROMORANTINAISS ET MONESTOIS

Communauté de Communes du Romorantinois et du Monestois

Porte des Béliers – Rue Normant – BP 31
41200 ROMORANTIN-LANTHENAY

Contact : M. Pierre BERLU
Service Déchets Ménagers

AFFAIRE N° : 2209E14Q2000040

Version du rapport : V01

Date d'édition du rapport : 22/11/2023

AUTEUR : Mathilde LAMBERT

Email : mathilde.lambert@socotec.com ; Tél. : 02.47.70.40.40

SOCOTEC - Agence Environnement & Sécurité – Centre-Val de Loire
2, Allée du Petit Cher – BP 40155 – 37551 Saint Avertin Cedex
Tél : (+33)2 47 70 40 40 - Fax : (+33)2 47 70 40 01

SOCOTEC ENVIRONNEMENT - S.A.S au capital de 436 960 euros
Siège social : 5, place des Frères Montgolfier- CS 20732 – Guyancourt - 78182 St-Quentin-en-Yvelines Cedex – France
834 096 497 RCS Versailles – APE 7120B - n° TVA intracommunautaire : FR 00 834096497 - www.socotec.fr

SOMMAIRE

1. DOCUMENTS D'URBANISME DE REFERENCE.....3
2. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC L'AFFECTATION DES SOLS4

2. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC L’AFFECTATION DES SOLS

Le tableau suivant apport la justification de la compatibilité du projet avec l’affectation des sols dans le respect des documents d’urbanisme précités.

Tableau 5 : Caractéristiques du projet au regard des dispositions liées à la zone Uy

Thématiques	Caractéristiques du projet	Compatibilité
U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES		
Toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur ou qui ne sont pas soumises à des conditions particulières à l’article U2.	Pour information	/
U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES		
- Les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales ou de services, y compris les installations solaires. - L’aménagement et l’extension des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction après sinistre provoqué par une cause accidentelle, dans la limite de leur surface préexistante.	Site existant	Non concerné
U3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC		
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d’une emprise de 6 mètres minimum, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur les fonds voisins.	Site existant desservi par la voie publique	Compatible
U4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS		
Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l’eau potable, à l’assainissement, à l’électricité et à la défense incendie.	Pour information	/
Eau potable Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d’eau potable	Le site est raccordé au réseau d’eau potable public	Compatible
Eaux usées Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d’assainissement lorsqu’il existe et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d’Assainissement. En l’absence de réseau collectif, tout mode d’occupation ou d’utilisation du sol à usage d’habitation ou d’activité doit disposer d’un dispositif d’assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. L’évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossé, égouts pluviaux, cours d’eau) est interdite.	Le site est raccordé au réseau d’assainissement public	Compatible

Thématiques	Caractéristiques du projet	Compatibilité
<p>Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.</p> <p>Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.</p> <p>En l'absence de réseau collecteur public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p>	<p>Les eaux pluviales sont dirigées vers 2 bassins de confinement.</p>	<p>Compatible</p>
<p>Défense incendie Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositifs réglementaires en vigueur.</p>	<p>Présence d'extincteurs et d'un moyen d'alerte L'exploitant s'engage à mettre en place une bache souple de 120 m³ au premier trimestre 2024.</p>	<p>Compatible</p>
U5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES		
<p>Sans objet</p>		
U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		
<p>Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique.</p>	<p>Site existant</p>	<p>Non concerné</p>
U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
<p>Les constructions nouvelles sont implantées avec un recul minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 6 mètres par rapport aux limites séparatives lorsque l'unité foncière voisine n'accueille pas d'habitat ; - de 50 mètres par rapport aux limites séparatives de la zone U - de 200 mètres par rapport aux limites séparatives de la zone U, si l'activité à implanter est soumise à autorisation préfectorale au titre des installations classées pour la protection de l'environnement 	<p>Site existant</p>	<p>Non concerné</p>
U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE		
<p>La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile, et ne peut en aucun cas être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>Pas de bâtiment présent Exclusivement bungalows</p>	<p>Non concerné</p>
U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		
<p>Sans objet</p>		

Thématiques	Caractéristiques du projet	Compatibilité
U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		
<p>La hauteur des constructions est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du terrain naturel initial.</p> <p>Elle ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres pour les constructions dédiées à des activités industrielles ou artisanales - 8 mètres pour les constructions dédiées à des activités tertiaires, commerciales ou de services <p>Des adaptations peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Pas de bâtiment présent Exclusivement bungalows</p>	<p>Non concerné</p>
U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords		
<p>Dispositions architecturales</p> <p>Les dispositions architecturales ne sont pas réglementées. Toutefois les couleurs des façades seront choisies pour permettre une intégration soignée dans le paysage. Les couleurs criardes sont interdites.</p>	<p>Bungalows ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants</p>	<p>Compatible</p>
<p>Les clôtures</p> <p>La clôture ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur et sera constituée d'une haie végétale d'essences autochtones et variées doublée d'un grillage.</p>	<p>Présence d'une clôture de 2 mètres en limites de propriétés</p>	<p>Compatible</p>
U12 : Aires de stationnement		
<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.</p> <p>Le stationnement des vélos doit répondre aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement de 5 places par tranches de 5 logements d'habitat collectif - 1 emplacement de 5 places par tranche de 10 salariés pour les locaux de bureaux, commerces, activités... 	<p>Pas de stationnement sur site (hors agent)</p>	<p>Non concerné</p>
U13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations		
<p>Les plantations seront d'essences autochtones.</p>	<p>Pour information</p>	<p>/</p>

Au regard des caractéristiques du projet et du respect des différentes dispositions applicables à la zone Uy, le site ne présente pas d'incompatibilité avec ces différentes thématiques.