

Dossier d'Enregistrement

Communauté de Communes du Romorantinois et du Monestois

Déchèterie de Romorantin-Lanthenay
41200 ROMORANTIN-LANTHENAY

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

PJ04 – COMPATIBILITE AUX DOCUMENTS D'URBANISME



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 : V00

Date d'édition du rapport : 23/06/2023

AUTEUR : Mathilde LAMBERT

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

SOMMAIRE

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

1. DOCUMENTS D'URBANISME DE REFERENCE

La parcelle n°130 sur laquelle est implantée la déchèterie de Romorantin-Lanthenay est située en zone Ui section CE du PLU de la commune de Romorantin-Lanthenay, qui a été approuvé le 8 juin 2020.

La zone UI correspond aux espaces urbains à vocation d'activités économiques accueillant des constructions à dominante industrielle, artisanale, tertiaire ou commerciale.

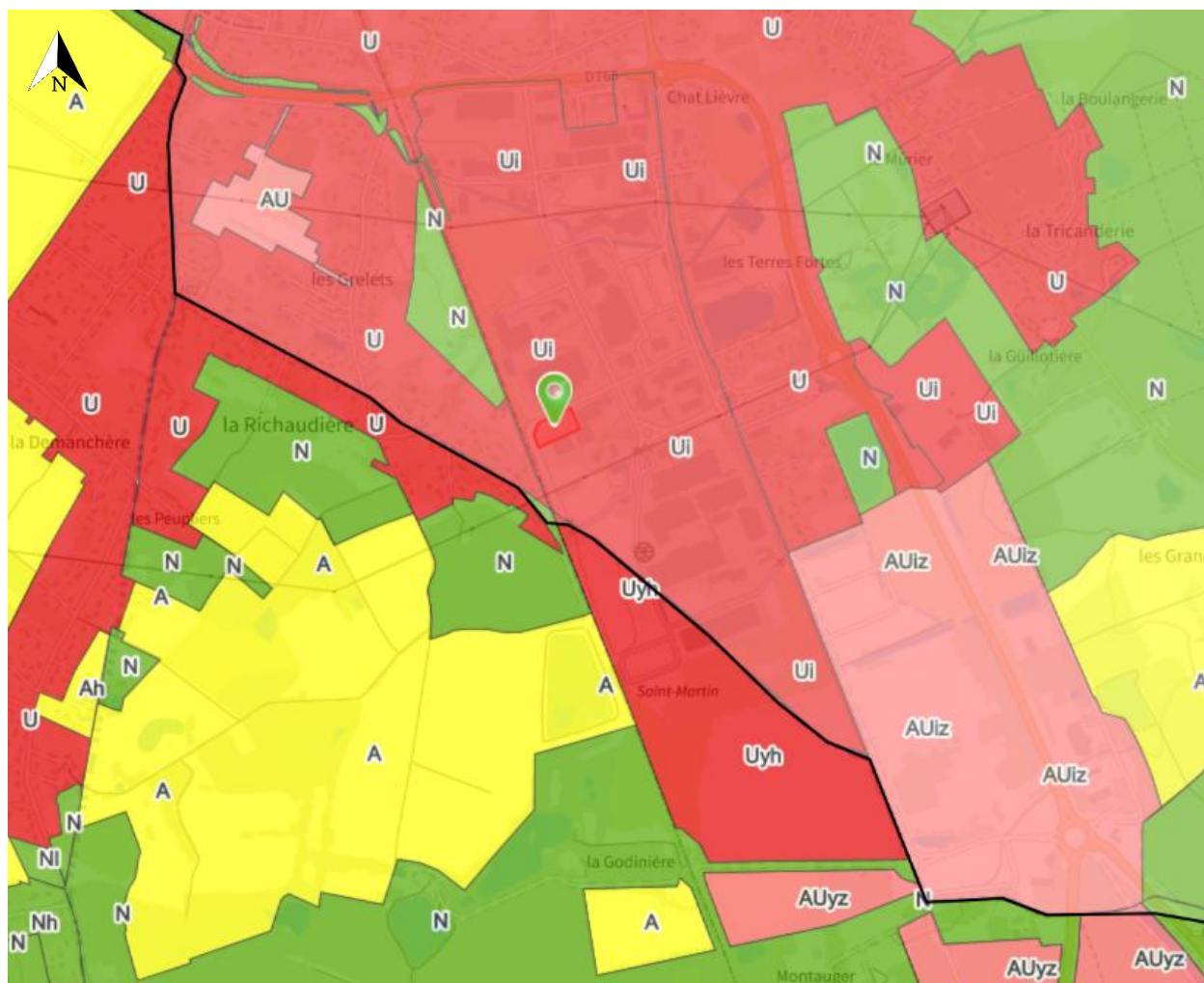


Figure 1 : Extrait du Plan Local d'Urbanisme de Romorantin-Lanthenay

2. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC L’AFFECTATION DES SOLS

Le tableau suivant apporte 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 Ui

Thématiques	Caractéristiques du projet	Compatibilité
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITÉ		
Ui – 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		
<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière : La création de nouvelles exploitations agricoles et forestières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel agricole agréées au titre de l’article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. - Logement, hébergement et locaux accessoires sauf ceux expressément cités au Paragraphe Ui2 	<p>Le site ne comprend pas de constructions visées par une interdiction.</p>	<p>Compatible</p>
Ui - 2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES		
<p>Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d’inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la Sauldre (PPRI). En application de l’article R.151-34-al.1°, les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans les secteurs où l’existence du risque naturel inondation est connu et reporté sur le plan graphique du règlement, sont soumis à l’application du règlement de la zone B du PPRI de la Sauldre. Les constructions ci-dessous sont admises que si elles respectent les conditions suivantes : ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages aux personnes, voisinage, biens et éléments naturels.</p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement et locaux accessoires dans la mesure où ceux-ci sont liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l’activité elle-même. - Les habitations existantes à la date d’opposabilité du présent règlement ainsi que les travaux permettant leur entretien. 	<p>Parcelle de la déchèterie non concernée par le PPRI de la Sauldre.</p>	<p>Non concerné</p>

Thématiques	Caractéristiques du projet	Compatibilité
CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
Ui - 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
Art 2-1-1 : Hauteur des constructions La hauteur des constructions d'activités ne doit pas excéder 20.00 à l'égout du toit.	Le site ne comprend pas de construction de plus de 20 m	Compatible
Art 2-1-2 : Implantations des constructions par rapport à la voie et emprises publiques Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'un minimum de 5.00 mètres.	Les constructions sont à plus de 5 mètres des limites de propriétés	Compatible
Art 2-1-3 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou avec un retrait d'un minimum de 3.00 mètres.	Pas de limites séparatives	Non concerné
Ui 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
Art 2-2-1 : Insertion de la construction principale et de ses locaux accessoires dans le contexte - L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être 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. - Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et des plantations.	Bâtiments/bungalows ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants	Compatible
Art 2-2-2 : Organisation des volumes et des éléments constitutifs - Les annexes devront présenter un gabarit inférieur à la construction principale à laquelle elles se rapportent. - Les panneaux solaires devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (ex : construction principale, marquise, véranda, toiture de garage, ...).	Pas d'annexes Pas de panneaux solaires	Non concerné
Art 2-2-3 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures Sont interdits : - L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts, - L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...), - Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant. A/ Pour les constructions à usage d'activités a. Clôture sur rue et en limites séparatives : Les clôtures seront une hauteur maximale de 2,50 mètres, elles devront être constituées d'un grillage sur poteau droit ou d'une haie d'essences locales et variées.	Le site ne comprend pas de constructions visées par une interdiction. Présence d'une clôture de 2 mètres en limites de propriétés.	Compatible

Thématiques	Caractéristiques du projet	Compatibilité
<p>b. Bâtiment de stockage : Les citernes de récupération d'eau seront enterrées ou habillées par une haie vive composée d'essences locales ou intégrées à la construction.</p> <p>B/ Pour les habitations autorisées dans la zone</p> <p>a. Façades et toitures du logement de gardiennage ou de fonction Les logements de gardiennage et les locaux accessoires doivent être réalisés avec les matériaux de même aspect que la construction d'activité à laquelle ils se rapportent.</p>		
Ui 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		
<p>Art 2-3-1 : Espace libre, éléments de paysage Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il est prescrit une essence pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci.</p>	Pas de stationnement sur site (hors agent)	Non concerné
<p>Art 2-3-2 : Ecoulement des eaux Les clôtures sur voie ou en limites séparatives devront permettre le libre écoulement des eaux.</p>	Clôture sur voie permet écoulement des eaux	Compatible
Ui 4 : STATIONNEMENT		
<p>Art 2-4-1 : Obligations en matière d'aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos</p> <p>a. Stationnements des véhicules</p> <p>Dans le cas de nouvelles constructions ou de réhabilitation, il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 30 m² de surface de plancher à partir de 100 m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente : 1 place pour 30 m² de surface de vente. - Pour les constructions à usage d'activités (ex. : industriel logistique, ...) : 1 place pour 2 emplois. - Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place pour 20 chambres. - Pour les résidences services et les résidences universitaires : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement. <p>b. Stationnements des vélos</p> <p>En cas de constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipés de places de stationnements destinés aux salariés, il sera prévu : un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher</p>	Pas de stationnement sur site (hors agent)	Non concerné

Thématiques	Caractéristiques du projet	Compatibilité
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX		
Ui 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES		
Art 3-1-1 : Accès et voirie - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage. - Toute voie publique ou privée destinée aux véhicules motorisés, une largeur suffisante sera appliquée pour permettre le passage des véhicules de sécurité et d'entretien. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.	Accès voie publique depuis la rue des Arrogantes	Compatible
Ui 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur. - Il est rappelé que si des équipements sanitaires ou des regards de collecte sont installés en dessous du niveau de la chaussée publique (sous-sol par exemple), l'installation d'un clapet anti-retour est obligatoire.	Raccordement au réseau communal	Compatible
Art 3-2-1 : Eau potable Toute construction qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	Raccordement au réseau public d'eau potable	Compatible
Art 3-2-2 : Electricité – téléphone - télédistribution Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.	Pas d'usage d'habitat	Non concerné
Art 3-2-3 : Eaux usées Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.	Pas de construction nouvelle	Non concerné
Art 3-2-4 : Eaux pluviales - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration. - Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale. Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). - A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2 l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.	Pas de dispositif de stockage et de restitution des eaux pluviales Installation existante avant rédaction du PLU de la commune.	Non concerné

Thématiques	Caractéristiques du projet	Compatibilité
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée. - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.	Présence d'un séparateur d'hydrocarbures	
Art 3-2-5 : Défense incendie Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.	Présence d'un poteau incendie, d'un RIA, d'extincteurs et d'un moyen d'alerte	Compatible
Art 3-2-6 : Réseau de communications électroniques Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit : <ul style="list-style-type: none"> • un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public, • et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante. 	Installation existante avant rédaction du PLU de la commune.	Non concerné

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