

Département du Loiret

Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté
de Communes du Betz et de la Cléry (CCBC)

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-LES-ANDRESIS DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.i. Extension de l'ITM Intermarché

REGLEMENT
(zone UI)

2.2

Date	Modifications / Observations
décembre 2019	



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :
E06801

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones d'activités existantes, situées sur les communes de Bazoches-sur-le-Betz, Chantecoq, Courtenay, Saint-Hilaire-les-Andréis, La Chapelle-Saint-Sépulcre et la Selle-sur-le-Bied.

Cette zone comprend **un secteur U1a**, à Courtenay, correspondant à l'ancienne zone de risques technologiques de l'usine Sidobre-Sinnova à l'intérieur de laquelle la réglementation interdit toutes activités nuisibles pour l'environnement industriel et urbain existant (existence d'activités commerciales dans cette zone notamment).

Cette zone comprend **un secteur U1c** correspondant d'une part à la chocolaterie de l'Anche sur la commune de Bazoches sur le Betz et d'autre part au site de l'ancien incinérateur appartenant au SAR (Syndicat d'aménagement rural).

Cette zone comprend **un secteur U1d** correspondant au garage automobile MAJ relocalisé suite aux travaux d'aménagement de l'A19.

Cette zone comprend également **un secteur U1s** correspondant à la zone industrielle du quartier de la gare qui intègre la fromagerie DEMELANARE et le site de stockage en vrac de céréales de la C.A.PRO.GA « La Meunière » situé sur le territoire de Courtenay au quartier de la gare. Il s'agit d'un établissement classé pour la protection de l'environnement. Dans ce secteur des dispositions particulières sont édictées de manière à respecter la distance d'éloignement de 50m imposée au titre de la prise en compte des risques technologiques liés au site de stockage C.A.PRO.GA. Ces dispositions sont reprises dans les orientations d'aménagement concernant les zones 1AU du secteur sud de Courtenay.

Cette zone comprend un secteur U1m correspondant au site des « Mousquetaires » au lieu-dit les « Caves Hautes » de la commune de Saint Hilaire les Andreis. Ce site est situé le long de l'A19.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2
- Les constructions groupées à usage d'habitation
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Dans le secteur U1a, sont interdits :

- Les hôtels, restaurants, discothèques et activités commerciales ou de services assimilables.

Dans le secteur U1s

- Les constructions et installations de toute nature sauf celles visées à l'article UI2, alinéa i).

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Dans la zone UI proprement dite et dans les secteurs U1a, U1m et U1d:

a) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant en annexe du présent PLU, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, à l'exception des dépôts de véhicules hors d'usage.

c) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la construction des bâtiments autorisés dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

d) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles non interdites dans la zone et quelle que soit leur affectation, ne sont admis que :

d1- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale.

d2- Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

d3- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.

Dans le cas d'installations classées existantes, l'extension et l'aménagement sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

Dans le secteur U1c :

e) Sur la commune de Bazoches-sur-le-Betz, toutes constructions liées à l'exploitation de la chocolaterie, y compris les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin, ...).

f) Sur la commune de Bazoches-sur-le-Betz, la reconstruction en cas de sinistre, la modification, l'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants.

g) Sur la commune de Courtenay, toutes constructions nécessaires au syndicat d'aménagement rural pour assurer son exploitation : vestiaires, réfectoire, salle de réunion, ateliers et garages...

Dans le secteur U1a :

h) Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, services ou entrepôts commerciaux, à l'exclusion des établissements visés à l'article UI 1 ci-dessus.

Ces constructions pourront être soumises à des prescriptions spéciales visant notamment à assurer ou améliorer la protection et la sécurité des employés et des usagers.

Dans le secteur U1s :

i) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, l'aménagement, l'amélioration et l'entretien de la fromagerie DEMELANARE et du site de stockage de céréales en vrac de la C.A.PRO.GA « La Meunière » sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

Les voies ouvertes à la circulation publique automobile (même privées) doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 6 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules desservant la zone, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain et de l'activité.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés par le pétitionnaire, sous réserve que les conditions pédologiques et géologiques le permettent.

Le pétitionnaire devra en outre intégrer tous dispositifs de collecte et éventuellement de prétraitement des eaux de pluie avant rejet dans le réseau ou avant dispositif d'infiltration.

3 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UI proprement dite :

1. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum :
 - De 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

- De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19
- De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le secteur U1c :

2. Toute construction ou installation pourra s'implanter à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas de retrait, les constructions neuves devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le secteur U1d :

3. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le secteur U1m :

4. La marge de recul en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme est réduite à une distance de 50 mètres par rapport à l'axe de l'A19.

Les installations (parkings, espaces communs, espaces verts, ouvrage de gestion des eaux pluviales...) peuvent être implantés dans cette marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'A19.

Dans l'ensemble de la zone :

4. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans toutefois diminuer le retrait existant.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UI proprement dite et dans le secteur U1d:

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 m.

Dans le secteur U1c :

2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Dans l'ensemble de la zone :

3. Toutefois, une implantation différente (y compris sur la limite séparative) peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'implantation de bâtiments de petit volume si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- b) Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif..

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 m.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU
- b) Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

1. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 80 %.
2. Toutefois une emprise supérieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faîtage, toutes superstructures comprises, à partir du sol avant travaux. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 m.

3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone (cheminées, ...),
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation des constructions et installations

Les quais, aires de déchargement ou de stockage, les aires techniques ou d'entretien, les parkings, s'ils sont perceptibles depuis la voie publique, doivent être masqués à la vue soit au moyen du bâti, soit au moyen de haies vives de type « brise vent » constituées d'arbustes d'essences locales (exclure les conifères).

B - Traitement des façades

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement du type enduit taloché fin.

L'emploi à nu d'un matériau destiné à être enduit et les imitations de matériaux sont interdits.

Les matériaux brillants sont à proscrire, hormis le verre. Les matériaux susceptibles de s'oxyder doivent être traités.

Les édifices techniques divers seront traités avec un souci particulier d'intégration au site.

C - Toiture

Le type des toitures est laissé libre.

D - Clôtures et espaces de transition

Les clôtures doivent être homogènes sur les voies d'accès : grillage vert à mailles large posées sur potelets métalliques de même couleur. **Hormis en secteur Ulm, leur hauteur sera limitée à 2 m.**

En secteur Ulm, leur hauteur sera limitée à 2.5 m.

Les clôtures donnant sur les parcelles agricoles ou naturelles voisines seront constituées de haies vives type brise-vent.

Ces dernières seront composées exclusivement d'arbustes d'essence locale : les conifères et lauriers palme sont à proscrire.

Privilégier l'assemblage de plusieurs essences pour éviter les haies monospécifiques.

E – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...), les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Hormis en secteur UIm, pour les établissements autorisés **dans la zone UI** ~~le secteur~~, il doit être aménagé, au minimum 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation d'au moins 6 arbres de haute tige par opération répartis en bosquets et d'essence locale (fruitiers, charmes, tilleuls,.....) qui devront être positionnés entre les espaces bâtis et l'espace agricole ou naturel limitrophe.

Proscrire les conifères.

Les voiries principales et aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé