

MAITRE D'OUVRAGE



**La Haute Epine**  
**28700 Garanières-en-Beauce**

OBJET

## **PIECE JOINTE N°4**

### **CONFORMITE AUX DOCUMENTS D'URBANISME**

**Projet de restructuration et d'extension d'un atelier de  
micronisation de fibres végétales**

*Selon le 4<sup>ème</sup> point de l'article R.512-46-4 du Code de l'environnement, la compatibilité du projet doit être étudiée au regard de l'affectation des sols prévue pour les secteurs délimités par le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme ou la carte communale.*

**N° 19145**

**DATE** Juillet 2021



**GROUPE IDEC**

**CABINET D'ÉTUDE ET DE CONSEIL EN INDUSTRIE & EN AGROALIMENTAIRE**

---

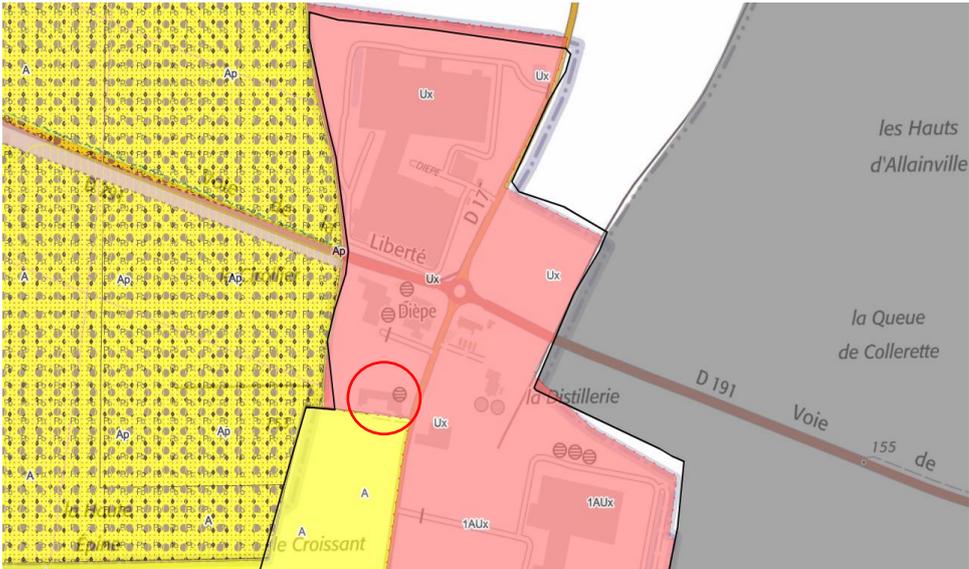
# SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>1. REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE</b>	<b>3</b>
<b>2. ÉTUDE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLUI</b>	<b>4</b>
<b>3. AUTRES REGLEMENTS APPLICABLES</b>	<b>8</b>

# 1. Règlement d'urbanisme applicable

Le tableau suivant identifie le document d'urbanisme applicable au terrain REALDYME :

<b>Document d'urbanisme de référence</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>Date d'approbation</b>	27 mars 2012
<b>Règlement de lotissement</b>	Non
<b>Classement du terrain selon plan de zonage</b>	 <p style="text-align: center;">Zone Ux</p>

## 2. Étude de la compatibilité du projet avec le PLU

Le tableau ci-après reprend article par article les règles énoncées dans le PLU et étudie la validé du projet au regard de ces règles :

Énoncé de la règle	Conformité/ Remarque
<p><b>Article Ux 1      <u>Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et extensions</li> <li>- Les constructions à usage commercial</li> <li>- Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)</li> <li>- L'aménagement de terrains de camping</li> <li>- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes</li> <li>- L'ouverture et exploitation de carrières</li> <li>- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public</li> <li>- Les dépôts de véhicules hors d'usage</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes</li> <li>- Les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux</li> </ul>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Aucun de ces types d'occupation ne correspond à l'activité REALDYME</p>
<p><b>Article Ux 2      <u>Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières</u></b></p> <p>Article non réglementé.</p>	<p>Sans objet</p>
<p><b>Article Ux 3      <u>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</u></b></p> <p><i>Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées à la page 3</i></p> <p>Tout accès direct est interdit sur la Rd 191.</p> <p>Extrait des dispositions générales :</p> <p><b><u>Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</u></b></p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.</p> <p>Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.</p>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Le site, existant, respecte déjà ces prescriptions.</p>

Énoncé de la règle	Conformité/ Remarque
<p><b>Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b></p> <p><i>Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics à la page 4</i></p> <p>Extrait des dispositions générales :</p> <p><b><u>Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</u></b></p> <p><u>Eau potable</u> Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.</p> <p><u>Électricité et téléphone</u> Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Les eaux de ruissellement issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être maintenues à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).</p>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Le site, existant, respecte déjà ces prescriptions.</p> <p><b>Conforme</b> Le projet prévoit la mise en place d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront traitées par séparateurs d'hydrocarbures avant infiltration</p>
<p><b>Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles</b></p> <p>Article non réglementé.</p>	<p>Sans objet</p>
<p><b>Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><u>Le long de la route départementale n° 191</u> Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m comptés par rapport à l'axe de la voie.</p> <p><u>Le long de la route départementale n° 17</u> Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m comptés par rapport à l'alignement.</p> <p><u>Le long des autres voies et emprises publiques</u> Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m comptés par rapport à l'alignement.</p> <p>Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.</p>	<p>Sans objet</p> <p><b>Conforme</b> Le projet est implanté à plus de 15 m de la route départementale n°17 qui passe devant l'usine.</p>

Énoncé de la règle	Conformité/ Remarque
<p><b>Article Ux 7     <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p><u>Constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 5 m mesurés à l'égout du toit</u> Elles peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.</p> <p><u>Constructions d'une hauteur supérieure à 5 m mesurés à l'égout du toit</u> Elles doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p><u>Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux</u> Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux seront implantés soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.</p> <p>Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.</p>	<p><b>Conforme</b> Le transformateur sera implanté à 3 m des limites du site. L'extension principale, à 15 m.</p>
<p><b>Article Ux 8     <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>Article non réglementé.</p>	<p>Sans objet</p>
<p><b>Article Ux 9     <u>Emprise au sol des constructions</u></b></p> <p>Article non réglementé.</p>	<p>Sans objet</p>
<p><b>Article Ux 10     <u>Hauteur maximale des constructions</u></b></p> <p>La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction depuis le terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 15 m.</p> <p>Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants de même qu'en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.</p>	<p><b>Conforme</b> Le point le plus haut de la nouvelle construction ne dépassera pas 15 m.</p>
<p><b>Article Ux 11     <u>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></b></p> <p><u>Prescriptions générales</u> <i>Voir les Dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords à la page 4.</i> <b>Sauf pour les clôtures</b>, toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.</p> <p><u>Façades</u> Les matériaux de façade et de couverture seront de teinte sombre et mate.</p> <p><u>Clôtures</u> Les seules clôtures autorisées sont - les grillages et treillages en métal de teinte sombre et mate, doublés ou non de haies végétales composées d'essences locales décrites à l'article 13 ; - les murs de teinte sombre et mate.</p> <p>Extrait des dispositions générales :</p>	<p><b>Conforme</b> Les teintes retenues seront grises.</p> <p>Absence de clôture</p>

Énoncé de la règle	Conformité/ Remarque
<p><b><u>Dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords</u></b></p> <p>Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.</p> <p>Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.</p>	
<p><b><u>Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement</u></b></p> <p><i>Voir les Dispositions générales en matières d'aire de stationnement à la page 4</i></p> <p>Extrait des dispositions générales :</p> <p><b><u>Dispositions générales en matière d'aires de stationnement</u></b></p> <p>Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le stationnement des deux-roues.</p> <p><b><u>Stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure ;</li> <li>- pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.</li> </ul>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Des places de stationnement seront créées.</p> <p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p>
<p><b><u>Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations</u></b></p> <p><u>Haies le long des voies ouvertes à la circulation</u></p> <p>Seules les essences indigènes sont autorisées : par exemple le charme (<i>Carpinus betulus</i>), le houx (<i>Ilex aquifolium</i>), l'aubépine (<i>Crataegus oxyacantha</i>), l'if (<i>Taxus baccata</i>), le buis (<i>Buxus sempervirens</i>), le troène (<i>Ligustrum vulgare</i>), le cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les thuyas (<i>Thuja</i>), les faux-cyprès (<i>Chamaecyparis</i>), les « Leylandi » (<i>X Cupressocyparis leylandi</i>), les cyprès (<i>Cupressus</i>), les lauriers-cerises (<i>Prunus laurocerasus</i>) et les peupliers d'Italie (<i>Populus nigra 'Italica'</i>).</p>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Il n'est pas prévu de haie.</p>
<p><b><u>Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol</u></b></p> <p>Article non réglementé</p>	<p>Sans objet.</p>

### 3. Autres règlements applicables

	REALDYME
<b>Règlement de lotissement ou de ZAC</b>	Non
<b>SCoT</b>	SCoT du Cœur de Beauce avec lequel le PLUi est compatible
<b>Régime forestier</b>	Non, pas d'espaces boisé classé au niveau du terrain
<b>Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)</b>	Non
<b>Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT)</b>	Non