

**GÂTINAIS DECONDITIONNEMENT**
**COMMUNE (45)**
**Parcelle OA0364 – Secteur Ulm**
**Quelques définitions :**
**Déconditionnement : (source : l'AM du 2 Mars 2023)**

l'ensemble du procédé destiné à un flux de biodéchets emballés pour séparer le contenu organique des contenants en l'épurant autant que possible de toutes matières non fermentescibles, en vue de sa valorisation par compostage ou méthanisation;

**Construction (source : Code de l'urbanisme & Décret n°2015-1783 du 28/12/2015)**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition.

→ Cuve, clôture, voiries ≠ Construction

**Installation (source : Code de l'urbanisme & Décret n°2015-1783 du 28/12/2015)**

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

**Bâtiment (source : Code de l'urbanisme & Décret n°2015-1783 du 28/12/2015)**

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

	Bâtiment	Construction	Installation
Bâtiment de déconditionnement	Oui (si clos)	Oui	Non
Locaux sociaux (bureaux, sanitaires)	Oui	Oui	Non
Bassin (gestion de l'eau)	Non	Non	Oui
Cuve (stockage matière liquide et traitement)	Non	Non	Oui
Plateforme de stockage (non couverte)	Non	Oui	Oui
Local process (supervision, armoire électrique, compresseur, pompe)	Oui	Non	Oui
Voirie	Non	Non	Non

Source : [http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche\\_technique\\_lexique\\_national\\_de\\_l\\_urbanisme\\_-\\_27\\_juin\\_2017\\_cle17f2cd.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urbanisme_-_27_juin_2017_cle17f2cd.pdf)

**SERVITUDES**

Les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont instituées selon les règles propres à chacune des législations distinctes du Code de l'urbanisme. Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements public), des concessionnaires de services ou de travaux publics (GRT Gaz), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (ex : concessionnaires d'énergie hydraulique).

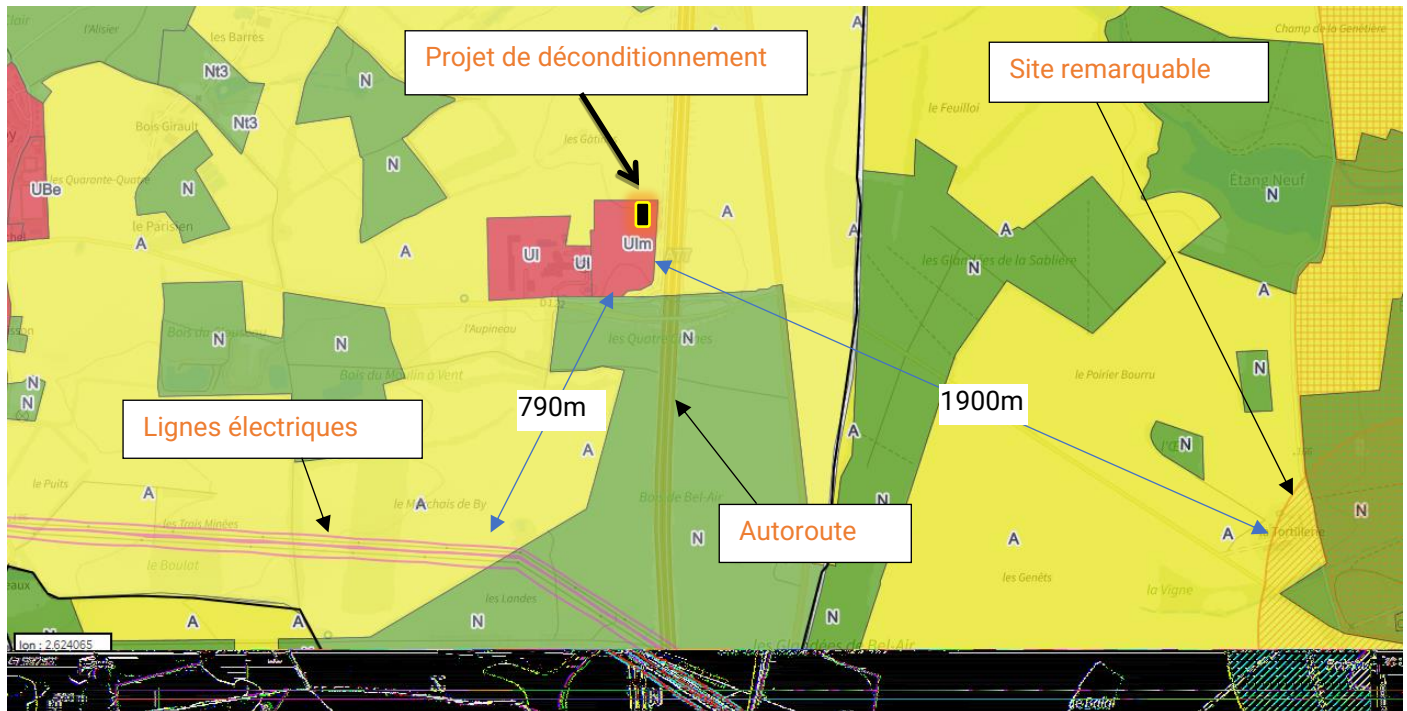
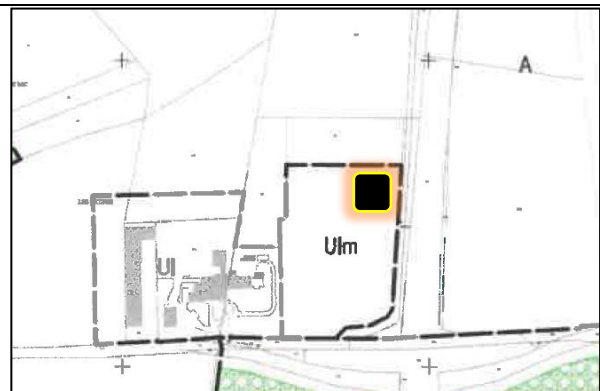


Figure 1 Localisation des servitudes (Source : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>)

**Rappel compatibilité document d'urbanisme :**

- Le terrain sur lequel le projet s'implante est constitué de la parcelle n°364 de la section A du cadastre. La parcelle sera divisée dans un second temps.
- Zone **Ulm** du PLUi de la communauté des communes Giennoises



Le site de déconditionnement est situé à proximité des servitudes suivantes :

- Lignes électrique → Non concerné car très éloignée
- Site remarquable → Non concerné car très éloignée
- Autoroute → Concerné et réglementé par le code de l'urbanisme

**Code de l'urbanisme****Art L111-6 – Servitude autoroute**

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les **constructions ou installations** sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

**Art L111-7 – Servitude autoroute**

*L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

*1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*

*2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

*3° Aux **bâtiments d'exploitation agricole** ;*

*4° Aux **réseaux d'intérêt public** ;*

*5° Aux infrastructures de **production d'énergie solaire** lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de **constructions existantes**.*

**Art L111-8 – Servitude autoroute**

*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

**Art R151-18 – Zone Urbaine**

*Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.*

**Plan Local d'Urbanisme****Article UI2 – Constructions soumises à conditions**

*Sont admis sous réserve :*

*- du respect des dispositifs du PPRI*

*- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)*

*2.5 – En secteur Ulm, seules sont autorisées les constructions liées à la méthanisation.*

**Article UI3 – Volumétrie et implantation des constructions****3.3.1 - Dispositions générales**

*Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.*

**3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Définition**

*Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à **toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale** et aux emprises publiques.*

**Règles d'implantation**

*Les constructions doivent être **implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres**, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à différente pourra être autorisée afin de respecter la condition d'intégration au bâtiment principal.*

**Règle alternative**

*Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :*

*- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.*

- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.
- Soit lorsque la construction est édifiée à l'angle de plusieurs rues, la règle UI 3.3.2 ne peut s'appliquer que sur un seul alignement de la desserte principale

**Application au projet GÂTINAIS DECONDITIONNEMENT**

D'après le PLU, la parcelle d'implantation « GÂTINAIS DECONDITIONNEMENT » est située en zone UI, zone dédiée à l'activité. Le secteur Ulm est prévu pour la construction d'une unité de méthanisation et activité liée à la méthanisation.

- ⇒ Le déconditionnement est une activité liée à la méthanisation car celle-ci permet la préparation de la matière en vue d'une valorisation en méthanisation.

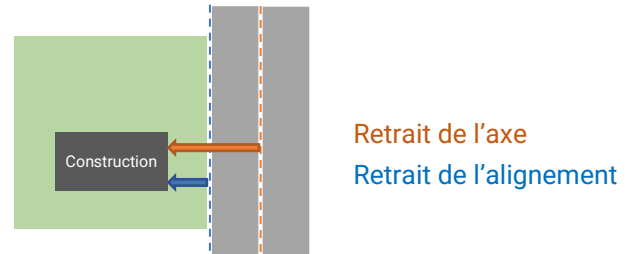


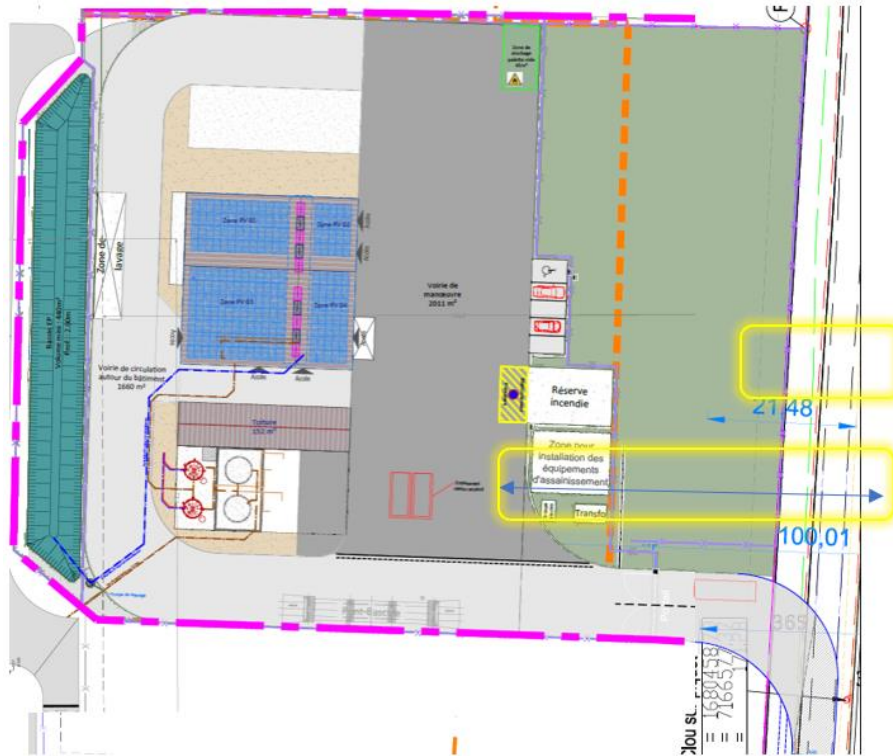
Le PLU fixe les dispositions applicables à la zone UI, sans évoquer la servitude autoroute via l'article L.111-6 du code de l'urbanisme contrairement aux dispositions applicables en zone A et N qui précisent le respect des marges de recul au titre du L.111-6 du code de l'urbanisme dans les articles « constructions soumises à conditions » du PLU.

- ⇒ **Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies doivent donc respecter un retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres uniquement ?**

Règle d'implantation par rapport au voies (art.3.3.2 du PLU) :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à différente pourra être autorisée afin de respecter la condition d'intégration au bâtiment principal.





D'après l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, la servitude autoroute s'applique en dehors des espaces à urbaniser.

La parcelle est classée UI décrite comme une zone urbaine par le PLU.

⇒ **La servitude autoroute s'applique-t-elle donc en zone UI ?**

*Le caractère urbanisé ou non d'un espace doit s'apprécier au regard de la réalité physique et non en fonction des limites de l'agglomération au sens du code de la voirie routière. La réalité physique de l'urbanisation s'apprécie, quant à elle, au travers d'un faisceau d'indices : nombre de constructions existantes, distance du terrain en cause par rapport à ce bâti existant, contiguïté avec des parcelles bâties. L'ensemble de ces critères a été dégagé par la jurisprudence relative à la notion des parties actuellement urbanisées introduite en 1983 où s'applique le principe de constructibilité limitée dans les communes non couvertes par un POS*

Pour apprécier le caractère urbanisé ou non d'un espace a été définie, on doit s'appuyer principalement sur la réalité physique, via une méthode de « faisceau d'indices » (voir la Question écrite n° 13420 au Sénat), et notamment par exemple :

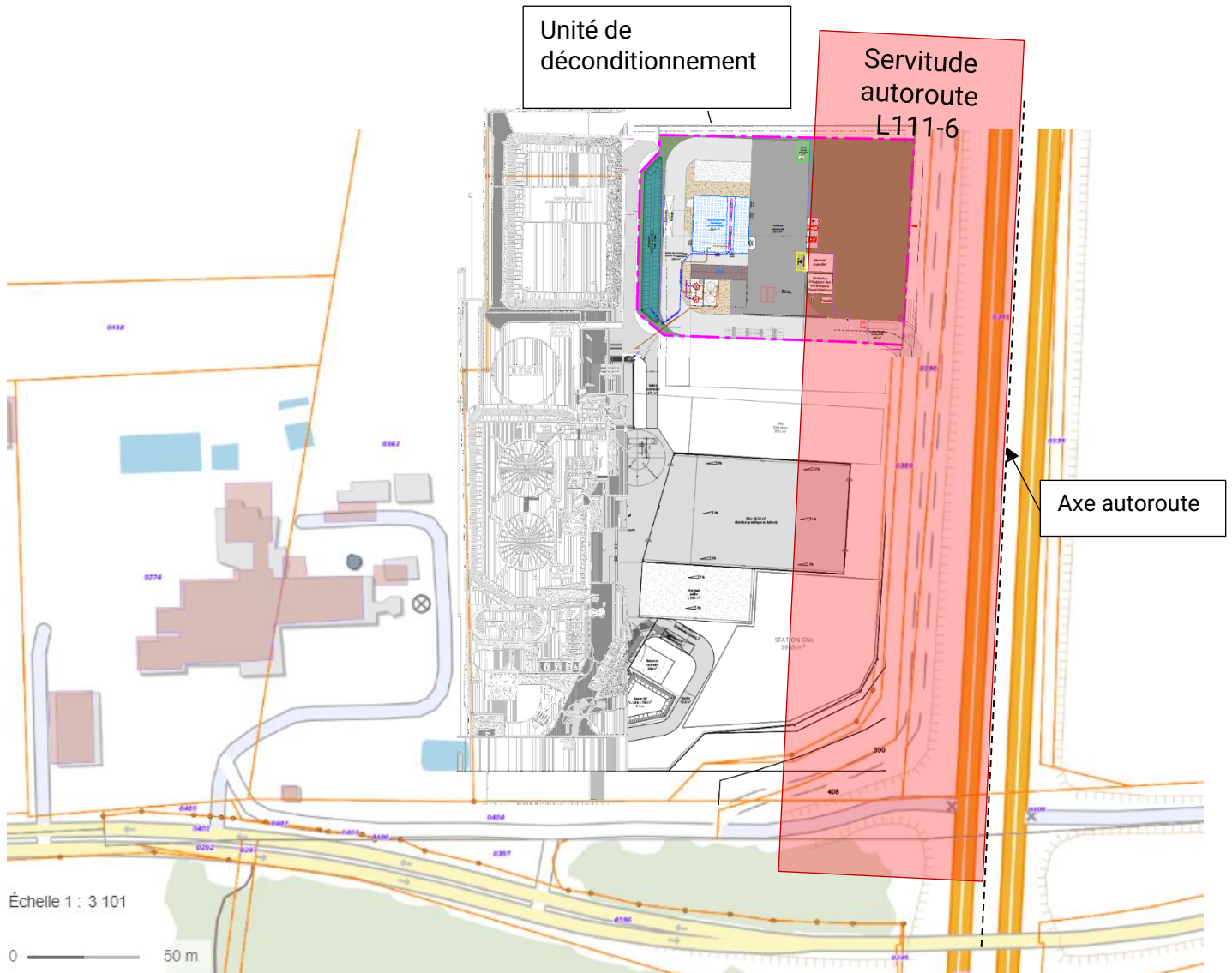
- Du nombre de constructions existantes ;
- De la distance du terrain par rapport au bâti existant ;
- De la contiguïté du terrain avec les parcelles bâties ;
- Et du niveau de desserte par des équipements (Voir par exemple : CAA Marseille, 27 nov. 2015, n° 14MA02162).



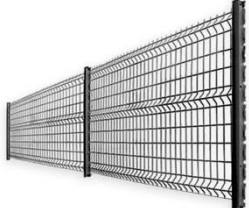
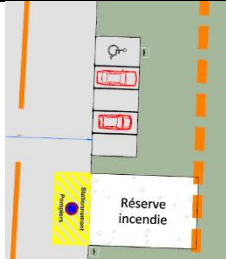
D'après l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de l'axe de l'autoroute.

⇒ **Le bâtiment déconditionnement sera à plus de 100 m de l'axe de l'autoroute.**

Plan



Prescriptions PLUi Com Com GIENNOISES (06/12/2019)	Justificatifs
<b>Caractère et vocation de la zone</b> <b>Secteur Ulm, Secteur spécifique pour les constructions liées au déconditionnement</b>	
<b>Constructions interdites</b> <i>Hormis en secteur Ulm, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole et 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,</i>	GÂTINAIS DECONDITIONNEMENT est une unité de déconditionnement qui permet la préparation de la matière organique destinée exclusivement aux unités de méthanisation.
<b>Constructions autorisées (et sous conditions)</b> <i>Sont admis sous réserve :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• du respect des dispositifs du PPRI</li> <li>• d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU) [...]</li> </ul> <i>En secteur Ulm, seules sont autorisées les constructions liées à la méthanisation</i>	GÂTINAIS DECONDITIONNEMENT est une unité de déconditionnement qui permet la préparation de la matière organique destinée exclusivement aux unités de méthanisation.
<b>Emprise au sol</b> <i>Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteur Uli, aucune règle n'est fixée.</i>	GÂTINAIS DECONDITIONNEMENT est située hors zone d'aléa du PPRI
<b>Hauteur des constructions</b> <i>La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 15 mètres.            Une hauteur supérieure est admise dans certains cas particuliers soumis à conditions</i>	Cuves : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur totale maximum : 8,5m</li> </ul> Bâtiment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur Totale : 14,5 m</li> </ul>
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> <i>Les constructions devront s'implanter à 10 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques</i>	Les ouvrages les plus près des voies et emprises publiques sont situés à plus de 10m. Il s'agit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pont bascule</li> <li>- Bâtiment de déconditionnement</li> </ul>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> <i>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m.            Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitations.</i>	Les constructions sont implantées à plus de 5m des limites séparatives. Les installations et ouvrages voiries, bassin sont situés à moins de 5m des limites séparatives.
<b>Aspect extérieur</b> <i>Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.            Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.            Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.</i>	Bâtiment de déconditionnement <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bardage : 7038 (gris agathe)</li> <li>- Cuves en extérieur : 7038 (gris)</li> <li>- Toiture avec panneaux photovoltaïques</li> </ul> Locaux sociaux <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bardage : 7038 (gris agathe)</li> <li>- Toiture : 7015 (gris ardoise)</li> </ul>
<b>Toitures</b> <i>Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 3° devront être masquées par un acrotère.            Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.</i>	Les toitures des bâtiments auront des pentes de minimum 10%

Prescriptions PLUi Com Com GIENNOISES (06/12/2019)	Justificatifs
<p><b>Aspect des façades</b>  <i>Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.</i>  <i>Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits.</i>  <i>Les façades doivent être de nuance sombre.</i></p>	<p>Les bardages des constructions seront en RAL 7038 (gris agathe)</p>
<p><b>Clôtures</b>  <i>Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.</i>  <i>Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.</i>  <i>La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustra bois etc.).</i>  <i>La hauteur des clôtures est fixée à 2.50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.</i>  <i>Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie. Le grillage peut être complété d'une plaque de soubassement.</i></p>	<p>Le site sera clos d'une clôture type rigide de 1m90</p> 
<p><b>Stationnement</b>  <i>Un espace d'attente et de retournement pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière.</i>  <i>La taille minimale d'une place de stationnement pour véhicule motorisé est de 2.5 mètres par 5 mètres</i></p>	<p>5 places de parking sont prévues dont 1 réservée PMR</p> 
<p><b>Espaces libres et plantations</b>  <i>Les arbres à grand développement devront être préservés.</i>  <i>Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.</i>  <i>Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.</i></p>	<p>GÂTINAIS DECONDITIONNEMENT respectera cette prescription.</p>



