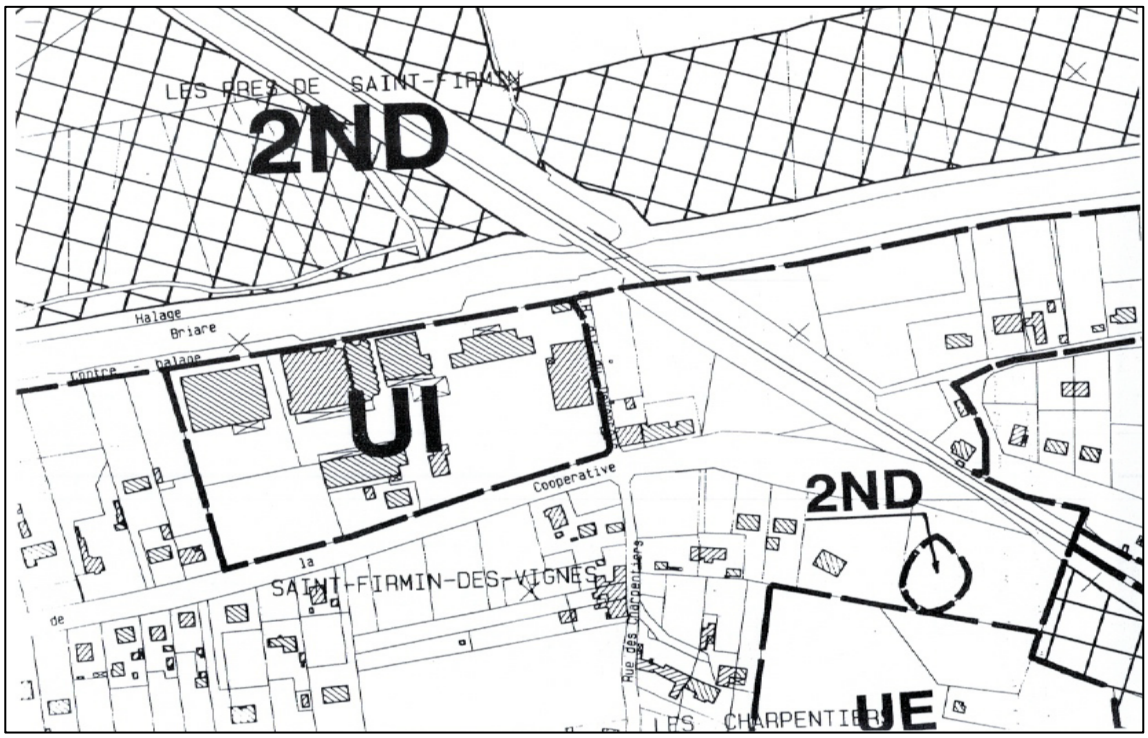
ETUDE DE COMPATIBILITE DU SITE AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI



Caractère du secteur UI :

Cette zone comprend les zones d'activités destinées à recevoir des établissements industriels ; des entrepôts et des bureaux, ainsi que des entreprises artisanales et commerciales.

Dispositions du POS zone UI :
ARTICLE UI 1 ·OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 1. SONT ADMIS : - les constructions à usage de commerce et d'artisanat - les constructions à usage de bureaux ou services - les constructions à usage industriel - les constructions à usage d'entrepôts commerciaux - les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des installations industrielles, commerciales ou artisanales - les extensions de bâtiments existants - les lotissements à usage d'activité - les équipements et ouvrages publics - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de la SNCF - tous les aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la zone - les dépôts de véhicules …. - Les activités à usage de vente de véhicules - Les constructions et installations classées, de quelque destination que ce soit, dans la mesure où elles n'entraient pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone et des zones environnantes.
Dispositions prises :
Le moulin d'Amilly est une installation classée n'entrainant pas de dangers et d'inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone et des zones environnantes
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UI ::
ARTICLE UI 2 · OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 2. SONT INTERDITES : 2.1.1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI1. 2.1.2. Toute autre construction de quelque type et de quelque destination que ce soit, entraînant des inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone à l'exception de celles nécessaires aux services publics et de faible emprise (tel que poste de transformation électrique, local technique nécessaire à l'exploitation d'un réseau ou à l'activité liée à la gestion du domaine public routier ou fluvial). 2.1.3. Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée dans tous les terrains sauf si l'activité est liée au commerce des caravanes. 2.1.4. Les terrains de caravanes et de camping. 2.1.5. Les carrières. 2.1.6. Les dépôts de véhicules autres que ceux mentionnés à l'article 1.1.10. et 1.1.11. 2.1.7. Les affouillements et exhaussements du sol tels que définis dans l'article R442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de ceux qui seraient nécessaires au fonctionnement de la zone et aux activités et de ceux liés aux infrastructures routières. 2.1.8. Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur des sites et des bâtiments dans ce secteur. 2.1.9. A l'intérieur des périmètres de captages indiqués aux plans par des hachures obliques, sont interdits : - les assainissements autonomes, - les puits et forages absorbants, - les dépôts d'ordures, - les dépôts d'hydrocarbures non domestiques, - les dépôts de produits toxiques. 2.1.10. Dans les zones inondables figurant aux plans annexes, sont interdits : - les nouveaux remblaiements autres que ceux nécessaires à la construction. - les constructions sensibles, telles que hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite et les centres de secours principaux ; - les sous-sols sauf les parcs de stationnement collectifs. Toutefois, les extensions limitées de constructions sensibles existantes sont autorisées s'il n'y a pas d'augmentation de la capacité d'accueil.
Dispositions prises :
Les installations ne figurent dans la liste des occupations des sols interdites en article 2 du présent règlement de la zone UI. Le forage n'est pas localisé dans la zone hachurées oblique ;
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UI :
ARTICLE UI 3 ·ACCES ET VOIRIES 3.1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée : a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire; b) à la réalisation de voies privées ou tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En secteur de zone Uli, l'accès est limité à la rue Schweitzer. 3.2. Les voies nouvelles privées ou publiques desservant la zone ou ensembles de construction à usage industriel doivent avoir une largeur de plate-forme compatible avec la vocation de la zone.
Dispositions prises :
L'accès routier se fait par la route départementale n°93 (rue de la coopérative). Cette voie a des caractéristiques satisfaisantes pour le respect des exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UI :

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE UI 4 : Desserte par les réseaux.

4.1. Alimentation en eau potable.
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement eaux usées.
4.2.1. Lorsque celui-ci existe, le branchement au réseau public d'assainissement eaux usées est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.
4.2.2. Dans le secteur de zone UIh où le réseau n'existe pas, les eaux usées industrielles devront obligatoirement être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur, et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.
4.2.3 Dans la zone UI et secteurs de zone UIa, UIc, UId, UIe, UIg et UIm, toute autre forme d'évacuation des eaux usées est interdite.

4.3. Assainissement eaux pluviales.
Le branchement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne pourront être évacuées vers la voie que s'il existe un réseau de capacité suffisante pouvant les recevoir.
En secteur de zone UIi, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
En secteur de zone UIn, en l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

4.4. Electricité.
Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5. Télécommunications, Très Basse Tension.
Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. Autres réseaux.
Afin de prévenir toute évolution des techniques (par exemple télévision par câble), il sera prévu la pose de fourreaux de diamètre approprié entre le bâtiment et l'alignement.

Dispositions prises :

Le site est relié au réseau public d'alimentation en eau potable. En revanche c'est l'eau du forage quoi est utilisée.
Les eaux usées produites sur le site sont dirigées vers le tout à l'égout.
Les eaux POSviales de toiture sont collectées par des descentes d'eau et dirigées vers le milieu naturel.
Les eaux POSviales de voiries sont collectées par grilles avaloirs puis dirigées vers un séparateur à hydrocarbures avant de rejoindre le milieu naturel.
Le séparateur à hydrocarbure est équipé d'une vanne d'isolement.

Conclusion :

Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UI :
ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Il n'est pas fixé de règles concernant les caractéristiques des terrains..
Dispositions prises :
Sans objet
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UI ::
ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES **ARTICLE UI 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.** Le terme "Alignement" désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique, hormis les chemins à usage piétonnier. 6.1. Aux endroits indiqués au plan, en bordure des voies à grand trafic, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au delà de la marge de reculement indiquée (35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie). Les autres constructions, ainsi que les extensions mineures de bâtiments existants implantés dans cette marge peuvent être implantées à moins de 25 mètres. 6.2. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies ou à au moins 5 mètres de l'alignement, la plus contraignante de ces deux dispositions étant prédominante. 6.3. Les dispositions des alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise et de hauteur inférieure à 3 mètres prise à l'égout du toit nécessaires au fonctionnement du service public (ex. poste de transformation électrique, ...). De même, les petites constructions nécessaires à l'activité, telles que bâtiment pour le contrôle des accès ou pour le gardiennage, de hauteur maximale 3 mètres prise à l'égout du toit, pourront être implantées à l'alignement. 6.4. En secteur de zone Uli, aux endroits indiqués au plan annexé au présent règlement, en bordures des rues Schweitzer et de la RN60, les constructions doivent être implantées au delà de la marge de reculement indiquée (100 m de l'axe de la voie).
Dispositions prises :
Les installations sont implantées à POSs de 30 m des voies de circulation. *Annexe 13 : Représentation des distances d'éloignements forfaitaires*
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UPM ::
ARTICLE UPM7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 7.1. Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. 7.1.1. Les constructions peuvent néanmoins être implantées sur les limites séparatives à condition que le mur situé sur la limite séparative soit un mur de degré coupe feu 2 heures et à condition que le bâtiment reste accessible sur le nombre de façades nécessaires selon le classement de l'établissement en fonction du règlement de sécurité incendie en vigueur. 7.1.2. La distance minimale est obligatoirement portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone d'activité d'une zone d'habitation. 7.1.3. L'article 7.1.2. ci dessus ne s'applique pas pour le secteur de zone Ula. 7.2. La hauteur de la construction devra varier de façon à ce qu'elle ne soit pas supérieure au double de la distance qui sépare le point pris en considération de la limite séparative (H/2 = L). 7.3. Les ouvrages de faibles emprises tels que : * souches de cheminée, * souches de ventilation, * antennes, ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. 7.4. En cas d'extension d'un bâtiment existant, une implantation différente pourra être autorisée afin de tenir compte des contraintes d'aménagement ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale. 7.5. Les constructions de faible emprise nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de hauteur inférieure à 3 mètres prise à l'égout du toit, pourront être implantées de façon différente.
Dispositions prises :
Les installations sont implantées à POSs de 5 m des limites séparatives. Le moulin est à POSs de 10 m des limites de propriété. *Annexe 13 : Représentation des distances d'éloignements forfaitaires* Le moulin à une hauteur de 18,4 m soit 18,4/2 = 9,2 m soit inférieur à 10 m. Il n'y a pas d'extension de bâtiment.
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UI :
ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 8.1. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. 8.2. Nonobstant l'application de l'article 8.1., la distance entre deux bâtiments sera soit nulle, soit de 4 mètres minimum. 8.3. La distance entre deux bâtiments sera suffisante pour permettre l'accès à l'un et/ou l'autre des deux bâtiments dans la mesure où une voie d'accès est nécessaire entre les deux bâtiments. Cette distance sera alors dépendante des besoins exprimés selon le classement de l'établissement en fonction de la réglementation sécurité incendie en vigueur et des préconisations de l'article 3.2.
Dispositions prises :
Les bâtiments n'ont aucun vis à vis avec d'autres installations voisines. Les bâtiments sont tous accessibles par les service de secours.
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UI :
ARTICLE UI 9 : Emprise au sol. 9.1. Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol à l'exception des secteurs de zone Ule et Ulg ci-après. 9.2. En secteurs de zone Ule et Ulg, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface de la partie de la propriété située dans cette zone. Cependant, cette emprise maximale ne s'applique pas aux constructions de faible emprise et de hauteur inférieure à 3 mètres prise à l'égout du toit nécessaires au fonctionnement du service public (ex. poste de transformation électrique, ...).
Dispositions prises :
Sans objet
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UI :
ARTICLE UI 10 : Hauteur des constructions. 10.1. Généralités : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, pris à l'alignement au droit de l'avenue d'Antibes à AMILLY, ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. 10.2. Hauteur maximale : 10.2.1. Dans la zone UI et secteurs de zone UIa uniquement sur MONTARGIS, UIh et UIm, la hauteur maximale est de 15 mètres. 10.2.2. En secteurs de zone UIa uniquement pour AMILLY et CHALETTE, UIc et UIe, la hauteur maximale est de 12 mètres. 10.2.3. En secteurs de zone UId et UIg, la hauteur maximale est de 8 mètres. 10.2.4. Pour la construction des silos, la hauteur maximale est de 35 mètres. 10.2.5. En secteur de zone UIj, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale. 10.2.6. En secteur de zone UIn, la hauteur maximale est de 25 mètres conformément aux servitudes existantes. 10.3. Pour les toitures en terrasse, la hauteur maximale autorisée en haut d'acrotère est celle du faîtage. 10.4. L'autorisation de construire à une hauteur différente pourra être accordée afin de permettre l'intégration du bâtiment à l'environnement. 10.5. Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur, tel que réservoir d'eau potable, peuvent être dispensés de cette règle de hauteur maximale.
Dispositions prises :
Le point le plus haut des installations projetées culmine à + 25 m (silo 2). Son élévation permet d'utiliser au maximum la gravité. De plus, les matériaux et couleur choisis permettent une bonne intégration paysagère en fonction aux autres installations de la zone.
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS (Article 10.2.4)

Dispositions du POS zone UI

ARTICLE UI 11 : Aspect extérieur.

11.1. L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du Titre 1 du présent P.O.S.

11.2. Prescriptions générales :

11.2.1. Les bâtiments ou ouvrages à édifier doivent être conçus de façon à contribuer au bon aspect général de la zone. Ces bâtiments doivent présenter une simplicité et une unité de volume ainsi qu'une qualité d'aspect, de couleur et de matériau.

11.2.2. En secteur de zone UIi, le traitement volumétrique des constructions doit correspondre à la fonction du bâtiment, sans vocabulaire architectural superflu.

L'organisation interne des bâtiments doit être telle qu'elle ne laisse apparaître sur l'espace public que la partie noble des installations. Les installations annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

11.3. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

11.4. Les matériaux de remplissage (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc,..) destinés à être enduits ne pourront rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.
Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.
Les imitations grossières de matériaux sont interdites.
Les tôles et bardages non traités sont interdits.

11.5. Pour les extensions de bâtiments agricoles, sont autorisés les matériaux identiques à ceux déjà utilisés, afin d'éviter les ruptures brutales de formes et de couleurs.

11.6. Les peintures de couleur vive ne s'harmonisant pas à l'environnement sont interdites. Elles ne pourront être autorisées que ponctuellement, en petites surfaces dans la mesure où elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment à l'intérieur de son environnement.

11.7. Les toitures en terrasse sont autorisées.

11.8. Clôtures :

11.8.1. En cas de constructions de clôtures, celles ci devront être simples.
Elles seront au moins constituées d'un grillage en treillis soudé gainé, plastifié. La pose se fera sur des potelés métalliques peints.
Tout élément métallique devra être protégé de la rouille par un traitement particulier.
Elles pourront être constituées d'un mur bahut de 0,50 mètre de haut maximum, revêtu d'un enduit similaire à la construction.
Le mur bahut pourra être remplacé au sol par une plaque ciment dont la hauteur n'excédera pas 0,40 mètre.
La clôture pourra être posée en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, la zone comprise entre l'alignement et la clôture doit être plantée de telle façon que la visibilité ne soit pas gênée.

11.8.2. La hauteur maximale des clôtures de façade est fixée à 2 mètres maximum par rapport au sol naturel.

11.8.3. Il pourra être exigé que les clôtures soient doublées de végétation d'origine locale.

11.8.4. En zone inondable, il sera exigé que les clôtures soient simples et présentent le minimum d'obstacle à l'écoulement des eaux.

11.8.5. En secteur de zone UIn, l'implantation d'une haie végétale sera exigée pour les parcelles situées en limite du chemin rural « du Haut Moreau ».

Dispositions prises :
Les couleurs neutres et les matériaux de construction employés facilitent l'intégration des bâtiments dans le paysage d'autant plus que les bâtiments ne sont pas visibles de la route car il est entièrement bordé d'arbres de grande hauteur.
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UI :
ARTICLE UI 12 : Stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Dispositions prises :
Il y a un parking à l'entrée du site. Aucun véhicule ne stationne sur les voies publiques.
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UI :
ARTICLE UI 13 : Espaces libres - Plantations - Espaces boisés. 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. 13.2. Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation avec un projet des plantations. 13.3. Les aires de stationnement de toute surface doivent être plantées au minimum à raison de un arbre pour 125 mètres carrés de surface de stationnement. 13.4. Toute aire libre de construction, visible des espaces extérieurs devra être plantée au minimum à raison de un arbre pour 125 mètres carrés de surface. Les espaces libres de construction ou de voirie et parc de stationnement seront engazonnés. 13.5. Un plan d'aménagement du terrain comportant le cas échéant les voies de circulation, les cheminements piétons, les aires de jeux et de stationnement créées, les plantations existantes maintenues ou supprimées et celles à créer, doit être joint à toute demande d'autorisation de construire, de lotir et de tout mode d'utilisation du sol. 13.6. Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. 13.7. En secteur de zone Uli, les haies et bosquets en limite de parcelles doivent être au maximum préservées. Les marges de recul et les stationnements seront accompagnés de plantations de bandes boisées, comme indiqué sur le plan annexé au présent règlement. Cette dernière prescription remplace les articles 13.3. et 13.4.
Dispositions prises :
L'ensemble du site est entouré d'arbre à essence locale et C.A.PRO.GA La Meunière **s'engage à conserver et améliorer la qualité du paysage.** L'aspect extérieur des installations existantes et projetées décrites en chapitre 1 (dimension, hauteur, couleur) et l'aménagement des espaces verts et des voiries sont conçus de manière à favoriser l'intégration paysagère.
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UI :
ARTICLE UI 14 ·POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.
Dispositions prises :
Sans objet
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Dispositions du POS zone UI :
ARTICLE UI 15 ·DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Sans objet
Dispositions prises :
Sans objet
Conclusion :
Les dispositions retenues par l'exploitant sont conformes au POS

Le site d'Amilly est évalué conforme aux dispositions de la zone UI du POS de la commune.