

**DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT D'UNE INSTALLATION  
CLASSEE**

**Projet de reconstruction d'un entrepôt logistique  
SCI ETCHE LOG**

sur la commune de MER (41)

**Étape 3 :**

**DESCRIPTION DU PROJET**

**Pièce jointe n°4 : compatibilité des activités  
projetées avec les documents d'urbanisme**

## 1. Le projet

Le projet se trouve dans le département du Loir-et-Cher (41), sur la commune de Mer.

L'extrait de la carte IGN au 1/25 000<sup>ème</sup> en **pièce jointe n°18 – étape 8** rappelle l'implantation du site.

L'emprise du projet, d'une superficie totale de 85 722 m<sup>2</sup>, sera aménagée sur les parcelles cadastrales n° 59, 240, 260 et 269 section AT et n°312 section ZL de la commune de Mer.

Les coordonnées Lambert 2 étendu du site d'implantation du projet (prises au centre du site) sont les suivantes :

- X : 537,70 km
- Y : 2301,43 km

L'environnement immédiat du site est représenté sur la **pièce jointe n°19 – étape 8**.

Les habitations les plus proches sont dans le voisinage direct au Nord et à l'Est du site.

Le premier Etablissement Recevant du Public (ERP) est une casse automobile qui se trouve à environ 20 m au Nord du site : AUTO RECUP DOULE.

Le projet étant localisé dans la zone UX du PLU de Mer correspondant à une zone réservée aux installations à caractère artisanal, industriel, commercial et aux activités tertiaires, plusieurs entreprises sont recensées à proximité du site :

- Technics AS : entreprise de travaux du bâtiment, voisin direct du site à l'Ouest,
- Sergent SARL : abattoir, à environ 90 mètres à l'Ouest du site,
- Auto Récup Doulé SARL : casse automobile, à environ 20 mètres au Nord du site,
- Plateforme ColiPoste de La Poste à environ 40 mètres au Nord du site,
- MH France : Entrepôt logistique, voisin direct du site à l'Est du site,
- Mondial Relay, agence de Blois : service d'expédition et de livraison, à environ 250 mètres à l'Est du site,
- Intersa, société d'informatique à environ 35 mètres au Sud du site,
- Axereal : installation de stockage, à environ 90 mètres au Sud du site.

Le site est bordé en limite Nord par la rue des Brossillons, à l'Est par l'entreprise MH France, au Sud par la rue du Mardeau et à l'Ouest par des entreprises et habitations. La voie ferrée qui relie Paris et Bordeaux se situe à environ 170 mètres au Sud du site. La départementale 15 se trouve à environ 140 mètres à l'Ouest du site.

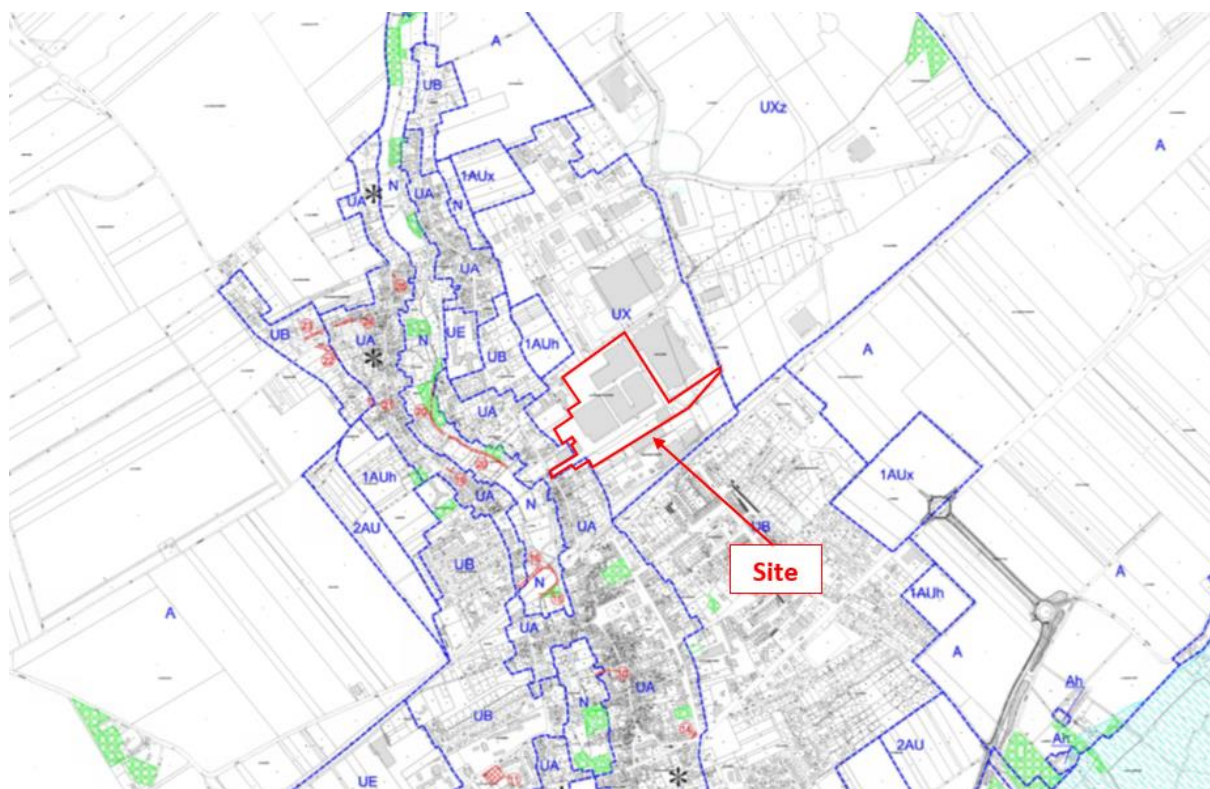
**Les images de l'insertion paysagère du site sont présentées en annexe n°1 de ce document.**

## 2. Plan Local d'Urbanisme

La commune de Mer est soumise au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mer approuvé le 25 février 2013, modifié par délibération du 29 avril 2014 (modification simplifiée 1), du 18 juin 2015 (modification simplifiée 2), du 27 juin 2016 (modification simplifiée 3) et du 16 septembre 2015 (modification 1). La dernière version en date du 8 juillet 2021 a été annexée à la délibération du Conseil Communautaire approuvant la Déclaration de Projet n°1 entraînant la mise en compatibilité du PLU de la ville de Mer.

### Ce PLU constitue le document d'urbanisme applicable au droit du site.

Au regard du plan de zonage du PLU (cf. **Annexe 2 – Plan de zonage**), le site du projet est inscrit en zone UX correspondant à une zone d'activité réservée aux installations à caractère artisanal, industriels, commerciales et aux activités tertiaires (bureaux, services).




Plan de zonage du PLU





### Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées au droit de la zone.




Le tableau ci-après reprend les principales prescriptions du règlement de la **zone Ux** du PLU (cf. annexe n°3) :


Orientations et objectifs du PLU	Compatibilité du projet
<p><b>Ux1. Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités, constructions et installations incompatibles avec la nature de la zone et non mentionnés à l'article Ux2</li> <li>- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée,</li> <li>- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le</li> </ul>	<p style="text-align: center;">☺</p> <p>Aucune activité interdite prévue dans le cadre du projet.</p>







	<b>DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT</b> <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	<b>Commune de Mer (41)</b>
---	---	----------------------------



Orientations et objectifs du PLU	Compatibilité du projet
stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration, - Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ux 2, - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines, - Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.	
<b>Ux2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés. - Toute construction et installation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• compatible avec la nature de la zone,</li> <li>• à vocation d'équipement, d'industrie, de service ou d'artisanat,</li> <li>• ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,</li> <li>• compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes,</li> </ul> - Les installations classées et leurs extensions, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires à leur insertion dans le milieu environnant, - Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher. - Les logements de fonction nécessaires à une fonction de direction, d'astreinte, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone sous réserve que leur volume soit inclus dans le volume du bâtiment principal d'activités et que leur surface n'excède pas 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par entreprise. - Les caravanes dans les bâtiments et remises constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »), - L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement, - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées.	  Aucune activité soumise à des conditions particulières prévue dans le cadre du projet.
<b>Ux3. Voirie et accès</b>	
<b>I. Voirie</b> Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'importance et à la destination des constructions projetées,</li> <li>- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.</li> </ul> Les voies nouvelles ne pourront être inférieures à 6 mètres de largeur et une plateforme d'au moins 9 mètres. Ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne desservant qu'un lot ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.  La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques. Le déplacement des personnes à mobilité réduite devra être conforme aux règles d'accessibilité.  L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.	  Les nouvelles voies créées à l'occasion de la réalisation du projet respecteront les caractéristiques ci-contre.  Les dessertes par les modes doux seront privilégiées grâce à la proximité de la gare de Mer (3 min à pied), et la mise en œuvre d'une piste cyclable venant de la ville. Un abris 2 roues largement dimensionné sera installé.

	<p align="center"><b>DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT</b>  <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i></p>	<p align="center"><b>Commune de Mer (41)</b></p>
Orientations et objectifs du PLU		Compatibilité du projet
<p><b>II. Accès</b>  Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.  Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.</p> <p>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 outre, tout accès doit être réalisé sur la voie dite d'intérêt communautaire si elle existe.</p>		<p align="center"></p> <p align="center">Les accès permettront d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.</p> <p align="center">Les voies d'accès du site respecteront les prescriptions ci-contre.</p>
<p><b>Ux4. Condition de desserte par les réseaux</b></p>		
<p>Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.  La conduite principale est à la charge de l'aménageur, le raccordement restant à la charge de l'acquéreur.</p> <p>Toute interconnexion entre réseau public et réseau privé est interdite. En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée par le pétitionnaire.</p> <p>Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.</p> <p>Les coffrets de raccordement de branchement individuels ou collectifs et les accessoires comme les boîtes à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion paysagère. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage. Les dispositifs de coupure devront rester accessibles depuis le domaine public.</p> <p>Le raccordement aux réseaux de chaque construction doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts.  La possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique ...).</p>		<p align="center"></p> <p align="center">L'installation sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau.</p>
<p><b>I. Assainissement</b></p>		
<p><b>a) Eaux pluviales</b>  Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.</p> <p>Une étude systématique de la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales devra être réalisée dans tous les programmes d'aménagement. Dans un premier temps, il est recherché le traitement des eaux pluviales sur site et le mode privilégié dans ce cadre est l'infiltration des eaux pluviales si les caractéristiques de perméabilité du sol et la taille de la parcelle le permettent. Dans le cas contraire ou pour traiter des volumes plus importants, le rejet dans le réseau pluvial ou dans un exutoire de surface est permis à condition de prendre toutes les dispositions pour permettre la rétention et la</p>		<p align="center"></p> <p align="center">Les eaux pluviales seront gérées suivant la doctrine locale.  Une étude hydraulique spécifique est présentée en <b>pièce jointe n°2 bis – étape 3.</b>  Les eaux de voiries seront traitées par séparateur hydrocarbures.  Il n'y aura pas de rejets directs dans le milieu, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.</p>

Orientations et objectifs du PLU	Compatibilité du projet
<p>limitation des débits. Un traitement approprié peut être imposé selon l'activité.</p> <p>Dans le cas d'un rejet dans le réseau pluvial, il sera demandé au pétitionnaire de limiter le débit autorisé au maximum à 75% du débit maximum autorisé par le SDAGE. Pour tout rejet dans le réseau pluvial, une autorisation de rejet devra être demandée par le pétitionnaire à l'autorité gestionnaire compétente.</p> <p>Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur sur son terrain et à sa charge. Le traitement des eaux pluviales devra privilégier des techniques en aérien (bassins, noues, etc.), plus rustiques et plus faciles d'entretien et de contrôle que des techniques en souterrain.</p> <p>Dans le cas d'une extension, la modification des écoulements d'eaux pluviales engendrée devra être intégrée au calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante. Cependant, dans le cas où un dysfonctionnement hydraulique est déjà constaté sur le secteur, le rattrapage de la situation existante devra être pris en compte.</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).</p> <p>La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et fortement incitée, et soumise en cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.</p>	
<p><b>b) Eaux usées</b></p> <p>Le plan de zonage d'assainissement annexé au PLU définit les secteurs en assainissement collectif.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.</p> <p>Le raccordement au réseau d'assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.</p> <p>Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.</p> <p>L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Les composts devront être traités sans préjudice pour la salubrité publique.</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p>Le projet sera raccordé au réseau public souterrain d'assainissement. Il n'y aura pas de rejets directs dans le milieu, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.</p> <p>Le projet n'engendrera pas d'eaux usées non domestiques ou industrielles.</p>
<p><b>II. Eaux potables</b></p> <p>Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p>Le bâtiment sera alimenté en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.</p>
<p><b>III. Electricité et télécommunications</b></p> <p>Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain</p>	<p style="text-align: center;"></p>

	<b>DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT</b> <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	<b>Commune de Mer (41)</b>
---	---	----------------------------

Orientations et objectifs du PLU	Compatibilité du projet
<p>à la charge du maître d'ouvrage, pour le réseau public. Le branchement reste à la charge du pétitionnaire.</p> <p>L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.</p> <p>Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.</p>	<p>Les réseaux d'électricité et de télécommunications seront souterrains.</p>
<p><b>IV. Recyclage et déchets</b> Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé pour les constructions à usage économique.</p>	 <p>Une attention particulière sera portée au tri des déchets sur le site.</p>
<p><b>Ux5. Superficie minimale des terrains constructibles</b></p>	
<p>Il n'est pas fixé de règle particulière.</p>	
<p><b>Ux6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</b></p>	
<p>En dehors de marges spécifiques figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m en retrait des voies et espaces publics.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le projet concerne une annexe, si cela n'aggrave pas les conditions de sécurité routière.</li> <li>- en cas d'extension d'un bâtiment existant</li> </ul>	 <p>Les constructions respecteront un retrait de 5 mètres minimum avec les voies et espaces publics.</p>
<p><b>Ux7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	
<p>Les constructions doivent être édifiées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative, sauf si ces limites correspondent également à des terrains situés en zone d'habitat ; dans ce cas, un retrait minimum de 5 m sera imposé</li> <li>- soit à 5 mètres au moins de la limite séparative</li> <li>- aucune zone de stockage n'est autorisée dans la marge de 5 mètres</li> </ul> <p>Il n'est pas fixé de règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques</li> <li>- en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre, ...)</li> <li>- pour la préservation d'un élément urbain ou paysager (muret, arbre, ...)</li> </ul>	 <p>Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives du site.</p>
<p><b>Ux8. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	
<p>Il n'est pas fixé de règle particulière.</p>	
<p><b>Ux9. Emprise au sol des constructions</b></p>	
<p>Elle est limitée à 60% de la superficie du terrain.</p>	 <p>L'emprise au sol du bâtiment n'excédera pas 60% de la surface des parcelles.</p>
<p><b>Ux10. Hauteur maximum des constructions</b></p>	
<p>La hauteur maximale des constructions à usage d'activité ne peut excéder 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.</p>	 <p>La hauteur des constructions n'excédera pas 15 mètres. Hauteur au faitage : 12,75 m</p>
<p><b>Ux11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage</b></p>	
<p>Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs</p>	

<b>Orientations et objectifs du PLU</b>	<b>Compatibilité du projet</b>
<p>solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques, ...)</p> <p>Les bâtiments, quels que soient leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.</p> <p>Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée, dans ce cas la haie sera plantée devant le grillage du côté espace public. Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf besoin particulier lié à la nature de l'activité exercée.</p> <p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p>L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.</p>	<p>Les bâtiments seront maintenus en bon état et propres.</p> <p>Les clôtures du site respecteront les prescriptions ci-contre.</p> <p>Le site se trouve dans le périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques « Halle : façades et toitures ».</p> <p>Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du permis de construire, un architecte des Bâtiments de France sera consulté pour s'assurer de la bonne insertion du bâtiment dans le paysage.</p>
<b>Ux12. Réalisation d'aires de stationnement</b>	
<p>L'aménagement des aires de stationnement automobile devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article Ue4. Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues, ...) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues, sans préjudice pour l'ensoleillement des propriétés riveraines. Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.</p>	 <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les parkings VL seront en dalle EVERGREEN.</p> <p>Un emplacement couvert sera prévu pour le stationnement deux roues et adapté au nombre de salariés.</p>
<b>Ux13. Réalisation d'espaces libres et plantations</b>	
<p>Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article Ux4.</p> <p>Ils doivent pouvoir garantir le retournement des véhicules, en particulier poids lourds, à l'intérieur de l'unité foncière.</p> <p>Les aires de dépôt à l'air libre doivent être intégrées dans le projet ou faire l'objet d'une insertion paysagère.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, avec prise en compte, pour la construction et pour les propriétés voisines, de l'ensoleillement d'hivers, de l'ombrage d'été et des effets brise-vent.</p> <p>Les terrains limitrophes de zones à vocation d'habitat doivent faire l'objet de marges paysagées vis-à-vis de ces zones.</p>	 <p>Le retournement des véhicules sera possible à l'intérieur du site.</p> <p>Surface imperméabilisée équivalente à l'existant.</p> <p>Utilisation de revêtements poreux (dalles EVERGREEN sur les parkings VL).</p> <p>Le projet paysager prend en compte les arbres existants, avec un renforcement en complément par des bosquets, rideaux d'arbres et arbustes.</p> <p>A l'Ouest du terrain, en bordure des zones construites de Mer, le projet</p>



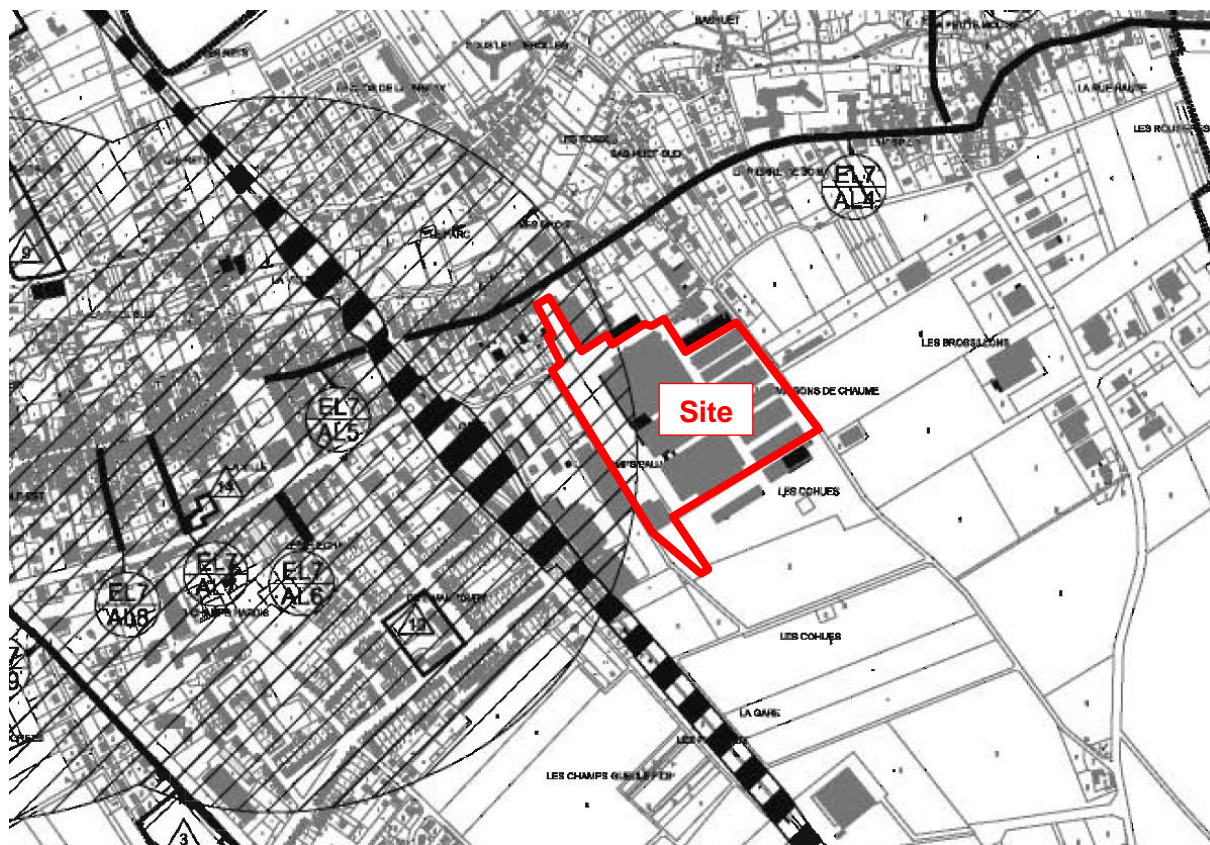
Orientations et objectifs du PLU	Compatibilité du projet
	<p>amènera un traitement privilégié des espaces verts (filtre planté vers la construction, espaces détente pour les salariés, éventuel habitat pour la biodiversité, ...).</p> <p>Les toitures des bureaux et des locaux techniques seront végétalisées.</p> <p>Objectif de certification Breeam niveau very good.</p>
<p><b>14. Coefficient d'occupation du sol</b></p>	
<p>Il n'est pas fixé de règle particulière.</p>	

L'aménagement du site sera compatible avec le PLU de la commune de Mer.

L'ensemble des attentes urbanistiques sera pris en compte dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

### 3. Servitudes d'Utilité Publique

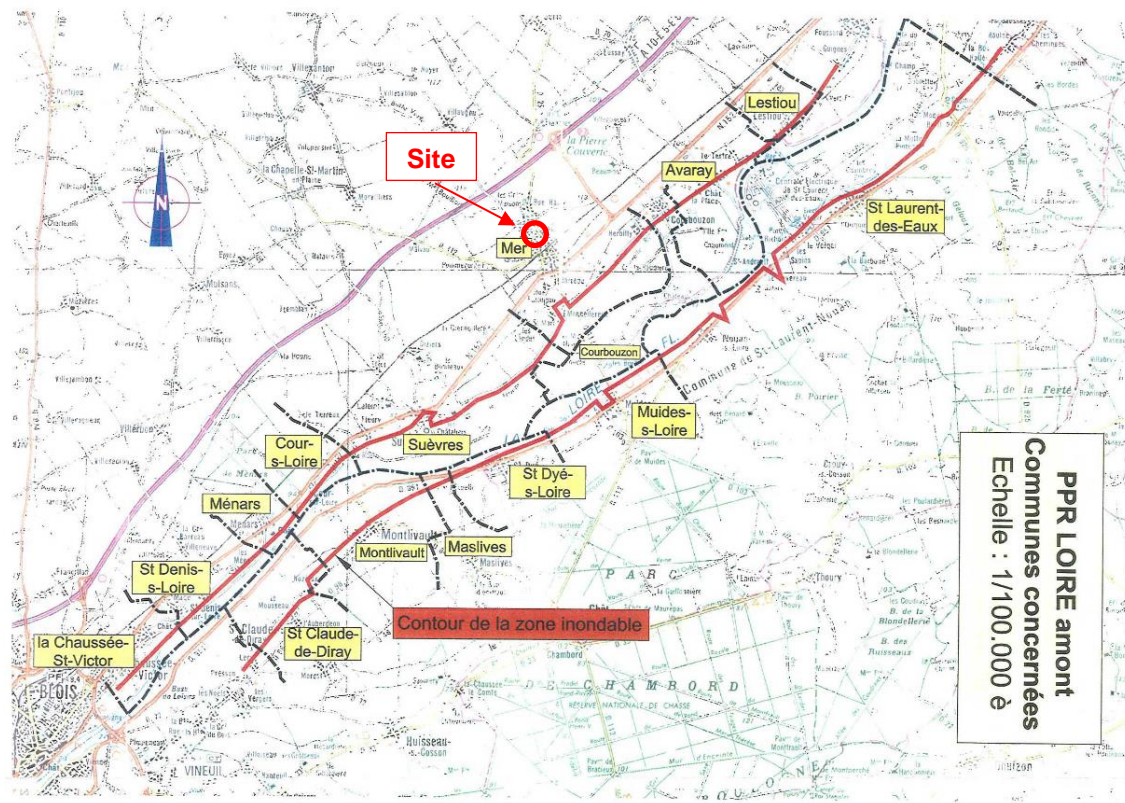
Le site se trouve dans le périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques « Halle : façades et toitures ». Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique.



L'architecte des bâtiments de France sera consulté dans le cadre des procédures d'instruction.

#### 4. Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)

La commune de Mer est soumise au PPRi « Loire Amont », approuvé le 22 février 2002. Le site n'est néanmoins pas concerné par le zonage de ce PPRi.



Zonage du PPRi

#### 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation


Afin de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU de la commune de Mer comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP sont opposables aux tiers. Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce, dans un rapport de compatibilité.

Les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernent les sites à fort potentiel de mutation traduisant la volonté de la ville de mettre en œuvre une politique maîtrisée en extension comme en renouvellement tout en tenant compte de la qualité et de la diversité des contextes dans lesquelles elles s'inscrivent.

Le cahier des OAP de Mer comprend 4 OAP sectorielles :

- Secteur 1 : La Pierre de bois
- Secteur 2 : Devant l'Aumône
- Secteur 3 : Bellevue
- Secteur 4 : Champs de caille

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace. Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le

	<b>DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT</b> <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	<b>Commune de Mer (41)</b>
---	---	----------------------------

développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

Le projet ne se situe dans le périmètre d'aucune OAP sectorielle.

## 6. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Mer n'est pas soumise à un SCoT.

## 7. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

La Loi NOTRe (loi n°2015-991 du 7 août 2015) crée l'obligation pour les régions de produire un nouveau schéma de planification, dénommé SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) qui fusionnera plusieurs schémas existants (notamment SRCE, SRCAE, ...).

Le SRADDET est une démarche qui se veut participative et qui doit trouver un relais opérationnel auprès des acteurs du territoire, des porteurs de projet et d'actions de planification.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire a été adopté le 19 décembre 2019.


Les objectifs du SRADDET Centre-Val de Loire sont les suivants :

### ***Orientation n°1 : Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée***

- Objectif n°1 : La citoyenneté et l'égalité, priorité à la démocratie permanente en région Centre-Val de Loire.
- Objectif n°2 : Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent.
- Objectif n°3 : Des réseaux thématiques innovants au service de notre développement.
- Objectif n°4 : Une région coopérante avec les régions qui l'entourent.

### ***Orientation n°2 : Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise***

- Objectif n°5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Objectif n°6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques.
- Objectif n°7 : Des services publics modernisés partout combinés à une offre de mobilités multimodale qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique.
- Objectif n°8 : Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional.
- Objectif n°9 : L'orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, piliers de l'emploi.

	<p align="center"><b>DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT</b>  <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i></p>	<p align="center"><b>Commune de Mer (41)</b></p>
---	---	--

***Orientation n°3 : Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée***

- Objectif n° 10 : Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique.
- Objectif n°11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive
- Objectif n°12 : Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir.
- Objectif n°13 : Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux.
- Objectif n°14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires.
- Objectif n°15 : La région Centre-Val de Loire, cœur battant de l'Europe.

***Orientation n°4 : Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable***

- Objectif n°16 : Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies.
- Objectif n°17 : L'eau : une richesse de l'humanité à préserver.
- Objectif n°18 : La région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive.
- Objectif n°19 : Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée.
- Objectif n°20 : L'économie circulaire, un gisement de développement économique durable à conforter.

**Le projet participe aux objectifs du SRADDET de la région Centre-Val de Loire et sera compatible avec lui.**

**Etape 3 - Pièce jointe n°4**

**ANNEXE 1**

Insertion paysagère du projet

Cf plan cadastral PC 01-b pour le repérage des points de vue et insertions

Insertion 1/Vue 1 proche



Insertion 2/Vue 2 éloignée

Reconstruction d'un site logistique  
MER 41500

Insertions-1

PHASE :	REFERENCE :	ARCHI
<b>PC</b>	ECHELLE :	S.O. A3
PC 06-a	DATE :	19/05/2022

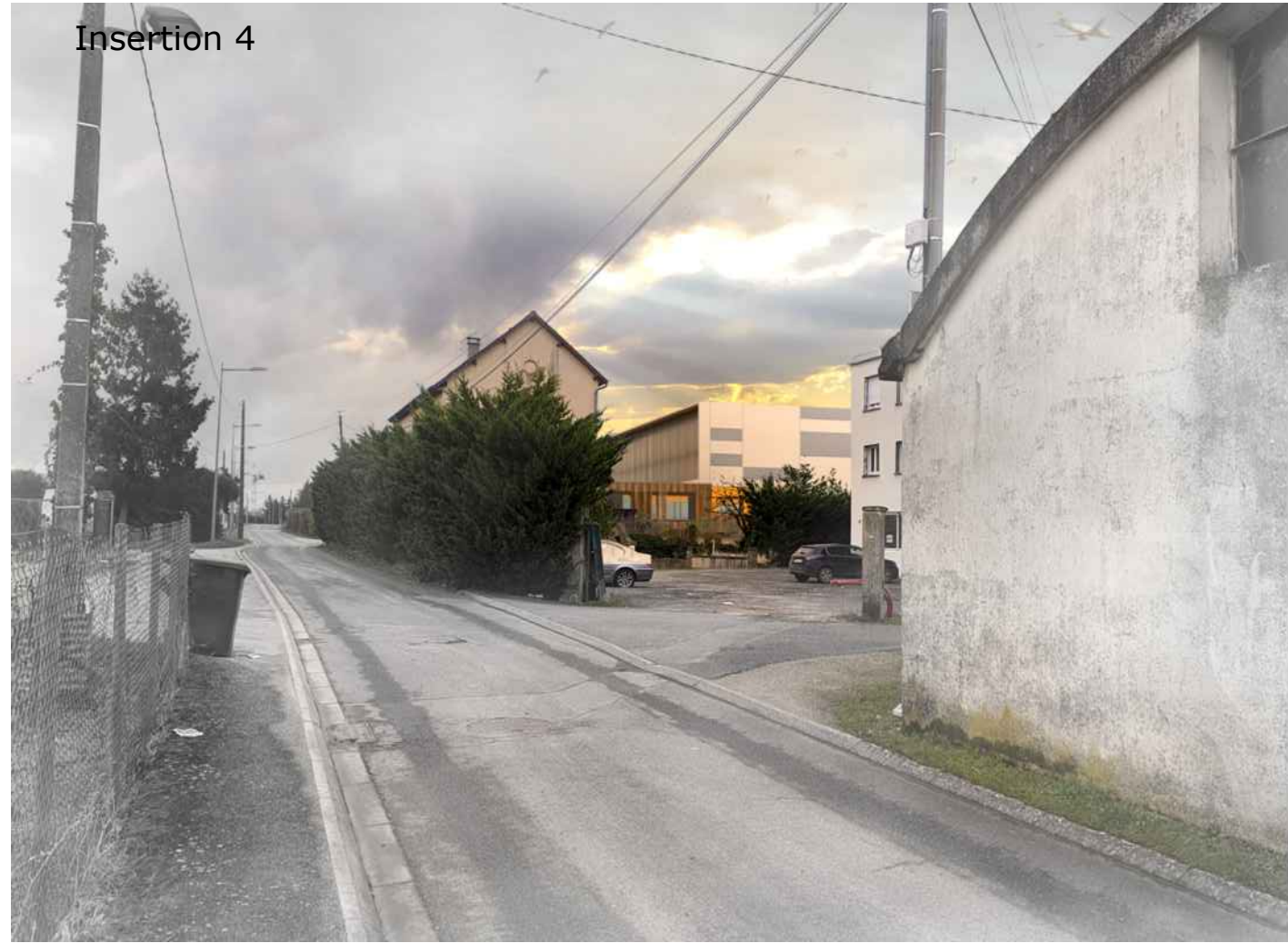
Etche

stéphane  
AUBÉY  
architecte dplg

4 rue d'Isly 69004 Lyon  
T : 04 72 98 39 27  
E : aubey.archi@wanadoo.fr

References externe/signature\_S-AUBÉY.jpg

**Cf plan cadastral PC 01-b pour le repérage des points de vue et insertions**



Insertion 4



Insertion 3

Reconstruction d'un site logistique  
MER 41500

Insertions-2

PHASE :	REFERENCE :	ARCHI
<b>PC</b>	ECHELLE :	S.O. A3
PC 06-b	DATE :	19/05/2022



stéphane  
AUBÉY  
architecte dplg

4 rue d'Isly 69004 Lyon  
T : 04 72 98 39 27  
E : aubey.archi@wanadoo.fr

references externesignature\_S-AUBEY.jpg

**Etape 3 - Pièce jointe n°4**

**ANNEXE 2**

**Plan de zonage du PLU**



## 4.2

Documents graphiques  
Planche Sud

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
du 25 février 2013

Echelle : 1 / 5 000ème

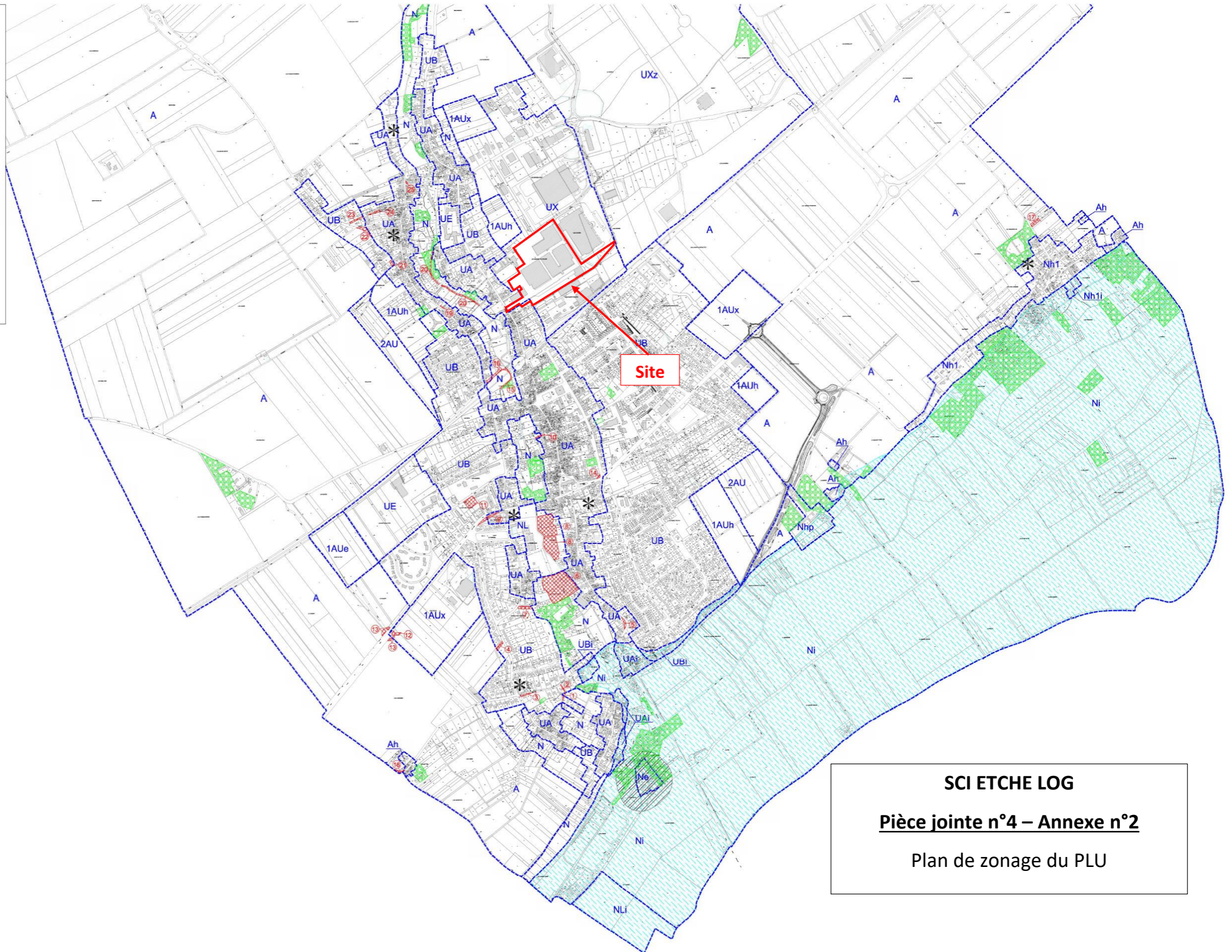
DATE D'ÉLABORATION



PLAN LOCAL D'URBANISME

- UA Nom de zone
- Limite de zone
- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Périmètre de protection de 100 mètres  
autour de la Station d'épuration
- Zone inondable
- \* Eléments repérés au titre de l'article L123-1-5-7°

Emplacements réservés			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Rectification d'un virage rue de la Fontaine	Commune	221,98 m <sup>2</sup>
2	Elargissement d'une partie de la rue de la Fontaine	Commune	126,97 m <sup>2</sup>
3	Elargissement de la rue du Moulin Ponce	Commune	294,43 m <sup>2</sup>
4	Accès à l'espace agricole	Commune	478,84 m <sup>2</sup>
5	Rectification d'un virage rue Barreau	Commune	371,48 m <sup>2</sup>
6	Extension du Parc de la Cathédrale	Commune	15 208,7 m <sup>2</sup>
7	Création d'une voie d'accès à la zone d'habitat individuel à partir de la rue Fontaine	Commune	674,85 m <sup>2</sup>
8	Extension du Parc de la Cathédrale au lieu-dit "Barnaud"	Commune	12 533,62 m <sup>2</sup>
9	Rectification d'un virage rue Nationale au lieu-dit "Les Essards"	Commune	616,15 m <sup>2</sup>
10	Création d'une "place" située entre la rue P. Lafont et la place de l'Église. Ouverture aménagement d'une allée	Commune	216,48 m <sup>2</sup>
11	Création d'un parking dans la rue des Pêcheurs	Commune	2 081,81 m <sup>2</sup>
12	Aménagement d'un accès à la zone d'urbanisation future	Commune	281,1 m <sup>2</sup>
13	Aménagement d'un accès sur la RN 102	Commune	955,03 m <sup>2</sup>
14	Aménagement d'un accès entre la rue Nationale et la rue "Métairie"	Commune	138,76 m <sup>2</sup>
15	Création d'un cheminement piéton	Commune	648,85 m <sup>2</sup>
16	Création d'un passage entre la rue Bassin pêcheurs et la rue Bassin d'Autry sur l'axe de la RN 102 (Barnaud)	Commune	859,93 m <sup>2</sup>
17	Extension du complexe d'habitat au lieu-dit "Les Dimanches"	Commune	672,41 m <sup>2</sup>
18	Aménagement d'un chemin entre la route des Essards et la rue "des Essards"	Commune	190,63 m <sup>2</sup>
19	Amélioration de la visibilité sur la rue Bassin d'Autry	Commune	86,13 m <sup>2</sup>
20	Création d'un cheminement piéton le long de la route	Commune	1 842,17 m <sup>2</sup>
21	Aménagement d'un chemin entre la rue de Villevand et la rue "Métairie"	Commune	234,84 m <sup>2</sup>
22	Rectification d'un virage rue de Villevand sur coteau de la rue de "Métairie"	Commune	618,48 m <sup>2</sup>
23	Elargissement de la partie ouest de la rue de Gros	Commune	408,34 m <sup>2</sup>
24	Elargissement de la rue de Gros en partie centrale	Commune	317,69 m <sup>2</sup>
25	Aménagement d'un chemin entre la rue Bassin d'Autry et la rue des Bâtes d'Or	Commune	57,03 m <sup>2</sup>



**SCI ETCHE LOG**  
**Pièce jointe n°4 – Annexe n°2**  
Plan de zonage du PLU

**Etape 3 - Pièce jointe n°4**

**ANNEXE 3**

**Règlement du PLU**

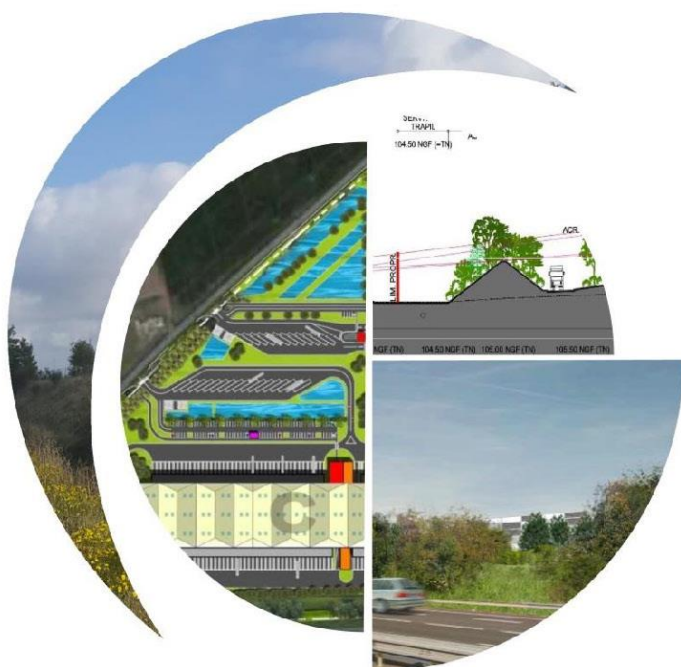
# PLU de Mer (41)

Déclaration de projet n°1  
entraînant mise en compatibilité du PLU



REGLEMENT  
PIECE ECRITE

4.4



PLU approuvé le 25 février 2013

Modifié par délibération n°2014/43 en date du 29 avril 2014 (Modification simplifiée 1)

Modifié par délibération n°2015/51 en date du 18 juin 2015 (Modification simplifiée 2)

Modifié par délibération n°2016/58 en date du 27 juin 2016 (Modification simplifiée 3)

Modifié par délibération n°2015/66 en date du 16 septembre 2015 (Modification 1)

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire

en date du 8 juillet 2021

approuvant la Déclaration de Projet n°1  
entraînant mise en compatibilité du PLU de  
la ville de Mer.

Le Président,  
Pascal HUGUET



## CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ux

### TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ux est une zone d'activité réservée aux installations à caractère artisanal, industriels, commerciales et aux activités tertiaires (bureaux, services).

Rappels :

- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléas faible, il est recommandé la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différentiel.

### ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités, constructions et installations incompatibles avec la nature de la zone et non mentionnés à l'article Ux2,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ux 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.

### ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Toute construction et installation :
  - compatible avec la nature de la zone,
  - à vocation d'équipement, d'industrie, de service ou d'artisanat,
  - ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
  - compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes,
- Les installations classées et leurs extensions, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires à leur insertion dans le milieu environnant,
- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les logements de fonction nécessaires à une fonction de direction, d'astreinte, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et

réalisés dans la zone sous réserve que leur volume soit inclus dans le volume du bâtiment principal d'activités et que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par entreprise.

- Les caravanes dans les bâtiments et remises constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées.

## ARTICLE Ux 3 -VOIRIE ET ACCÈS

### I. Voirie

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

Les voies nouvelles ne pourront être inférieures à 6 mètres de largeur et une plateforme d'au moins 9 mètres. Ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne desservant qu'un lot ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques. Le déplacement des personnes à mobilité réduite devra être conforme aux règles d'accessibilité.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

### II. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

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 outre, tout accès doit être réalisé sur la voie dite d'intérêt communautaire si elle existe.

#### **ARTICLE Ux 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. La conduite principale est à la charge de l'aménageur, le raccordement restant à la charge de l'acquéreur.

Toute interconnexion entre réseau public et réseau privé est interdite. En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée par le pétitionnaire.

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Les coffrets de raccordement de branchement individuels ou collectifs et les accessoires comme les boîtes à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion paysagère. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage. Les dispositifs de coupure devront rester accessibles depuis le domaine public.

Le raccordement aux réseaux de chaque construction doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts, La possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique...).

#### **I. Assainissement**

##### **a) Eaux pluviales**

Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

Une étude systématique de la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales devra être réalisée dans tous les programmes d'aménagement. Dans un premier temps il est recherché le traitement des eaux pluviales sur site et le mode privilégié dans ce cadre est l'infiltration des eaux pluviales si les caractéristiques de perméabilité du sol et la taille de la parcelle le permettent. Dans le cas contraire ou pour traiter des volumes plus importants, le rejet dans le réseau pluvial ou dans un exutoire de surface est permis à condition de prendre toutes les dispositions pour permettre la rétention et la limitation des débits. Un traitement approprié peut être imposé selon l'activité.

Dans le cas d'un rejet dans le réseau pluvial, il sera demandé au pétitionnaire de limiter le débit autorisé au maximum à 75 % du débit maximum autorisé par le SDAGE. Pour tout rejet dans le réseau pluvial, une autorisation de rejet devra être demandée par le pétitionnaire à l'autorité gestionnaire compétente.

Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisés par

l'aménageur ou le constructeur sur son terrain et à sa charge. Le traitement des eaux pluviales devra privilégier des techniques en aérien (bassins, noues, etc.), plus rustiques et plus faciles d'entretien et de contrôle que des techniques en souterrain.

Dans le cas d'une extension, la modification des écoulements d'eaux pluviales engendrée devra être intégrée au calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante. Cependant, dans le cas où un dysfonctionnement hydraulique est déjà constaté sur le secteur, le rattrapage de la situation existante devra être pris en compte.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et fortement incitée, et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

#### **b) Eaux usées**

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Les composts devront être traités sans préjudice pour la salubrité publique.

#### **II. Eau potable**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

#### **III. Électricité et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, pour le réseau public. Le branchement reste à la charge du pétitionnaire.

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au

choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.

#### **VII. Recyclage et déchets**

Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé pour les constructions à usage économique.

### **ARTICLE Ux 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière

### **ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

En dehors de marges spécifiques figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 5 m en retrait des voies et espaces publics

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet concerne une annexe, si cela n'aggrave pas les conditions de sécurité routière.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant,

### **ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées

- soit en limite séparative, sauf si ces limites correspondent également à des terrains situés en zone d'habitat ; dans ce cas, un retrait minimum de 5 m sera imposé.
- soit à 5 mètres au moins de la limite séparative
- Aucune zone de stockage n'est autorisée dans la marge de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre,...)
- Pour la préservation d'un élément urbain ou paysager (muret, arbre,...)

### **ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## **ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Elle est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité ne peut excéder 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.

## **ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques...),

Les bâtiments, quels que soient leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée, dans ce cas la haie sera plantée devant le grillage du côté espace public. Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf besoin particulier lié à la nature de l'activité exercée.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

## **ARTICLE Ux 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'aménagement des aires de stationnement automobile devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article Ue4.

Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues...) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues, sans préjudice pour l'ensoleillement des propriétés riveraines.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

### **ARTICLE Ux 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article Ux 4.

Ils doivent pouvoir garantir le retournement des véhicules, en particulier poids lourds, à l'intérieur de l'unité foncière.

Les aires de dépôts à l'air libre doivent être intégrées dans le projet ou faire l'objet d'une insertion paysagère.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, avec prise en compte, pour la construction et pour les propriétés voisines, de l'ensoleillement d'hivers, de l'ombrage d'été et des effets brise-vent.

Les terrains limitrophes de zones à vocation d'habitat doivent faire l'objet de marges paysagées vis-à-vis de ces zones.

### **ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.