

## MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE COMMERCY



**PROJET POUR L'IMPLANTATION D'UNE BISCUITERIE FABRICANT NOTAMMENT DES MADELEINES ST MICHEL**



## SOMMAIRE

<b>1. LA MISE EN COMPATIBILITE</b>	<b>3</b>
1.1 LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE	5
<b>2. RAPPEL DU CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET</b>	<b>6</b>
2.1 LE CONTEXTE DU PROJET	6
2.2 L'ENJEU ECONOMIQUE	6
2.3 L'IMPLANTATION ACTUELLE DE LA BISCUITERIE ST MICHEL	7
2.4 LE DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL	9
2.5 LE PROJET :	9
<b>3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET</b>	<b>10</b>
3.1 LA DESTINATION DU SITE ET SES PRINCIPES D'ORGANISATION	10
3.2 RAPPEL P. A. D. D.	10
3.3 RÈGLEMENT GRAPHIQUE	12
3.4 PRESCRIPTIONS	13
3.5 MODIFICATION DU RÈGLEMENT POUR PRENDRE EN COMPTE CES PRESCRIPTIONS	14
3.6 TABLEAU DE SURFACES	20
3.7 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	21
<b>4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>22</b>
4.1 INCIDENCES NEGATIVES	22
4.2 INCIDENCES POSITIVES	22

## 1. LA MISE EN COMPATIBILITE

### Objet

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Commercy doit permettre la réalisation d'un projet d'implantation pour une biscuiterie fabricant notamment des Madeleines selon la recette de Commercy, déjà existante sur la commune mais ne pouvant s'étendre sur son site actuel.

Elle est motivée par le maintien de l'activité à Commercy, le maintien des emplois voire de nouvelles créations d'emplois sur le territoire.

Il n'y a pas d'autres terrains disponibles de cette superficie compatibles avec le projet sur le territoire.

Le projet nécessite de revoir le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagements et de programmation.

### Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

La réglementation impose la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre d'une mise en compatibilité comme cela est déjà le cas dans le cadre des élaborations, révisions et modifications des plans et programmes d'urbanisme.

Cette évaluation permet de mettre à jour le rapport de présentation et fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, s'il est établi après examen au cas par cas qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, avis qui est joint au dossier d'enquête en vue d'éclairer le public. Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et est rendu dans les 3 mois suivant la date de saisine. A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La demande d'examen au cas par cas préalable a été effectuée et envoyée le 25 novembre 2016. Une évaluation environnementale a été déposée fin août 2017.

### Cadre juridique

La procédure de déclaration de projet est prévue à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, qui dispose que :

**«L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.**

Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses Etablissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.»

**Articles L153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme**

- L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration de projet font l'objet d'un examen conjoint par les personnes publiques et associées mentionnées aux articles L132-7 et L 132-9.

- Consultation de l'autorité environnementale

- L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, dès lors que cette opération n'est pas compatible avec les dispositions de ces plans.

- L'approbation de la Déclaration de projet par délibération du Conseil communautaire emportant mise en compatibilité du PLU

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU – éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête - le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis au Conseil Municipal dans un délai de deux mois.

La commune se prononce sur la mise en compatibilité et le Conseil communautaire se prononce sur l'intérêt général de la déclaration de projet.

- Textes réglementaires de référence

Textes relatifs à la Déclaration de Projet :

- Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme,
- Article L.153-54 à 153-59 du Code de l'Urbanisme.

Textes relatifs à l'enquête publique :

- Article L.123-1 à L.123-2 du Code de l'Environnement,
- Article L.123-3 à 123-19 du Code de l'Environnement,
- Article R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

### 1.1 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le présent dossier présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune de Commercy.

Il comprend les pièces suivantes :

- une **notice explicative de présentation**:
  - le rappel du contenu de la déclaration de projet
  - la mise en compatibilité du document d'urbanisme
- deux extraits de plan de zonage concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.
- Les orientations d'aménagement et de programmation liées au projet
- La pièce graphique du PADD
- le règlement modifié

## **2. RAPPEL DU CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET**

### **2.1 Le contexte du projet**

Le but du projet est de permettre l'implantation d'une nouvelle biscuiterie produisant des madeleines St Michel en entrée de ville de Commercy

La biscuiterie St Michel, implantée sur la commune de Commercy, est la seule unité de production industrielle des véritables madeleines de Commercy.

Ce site de production de Commercy compte une centaine d'employés. Les outils de production datent de 1985, les bureaux et locaux sociaux de 1997.

La biscuiterie est aujourd'hui implantée rue d'Euville, sur la RD 36. (ZA la Canaire)  
Le site, en contrebas des anciennes casernes Oudinot est bordé par le canal de l'est et la Meuse.

Le terrain est impacté considérablement par un risque d'inondation.

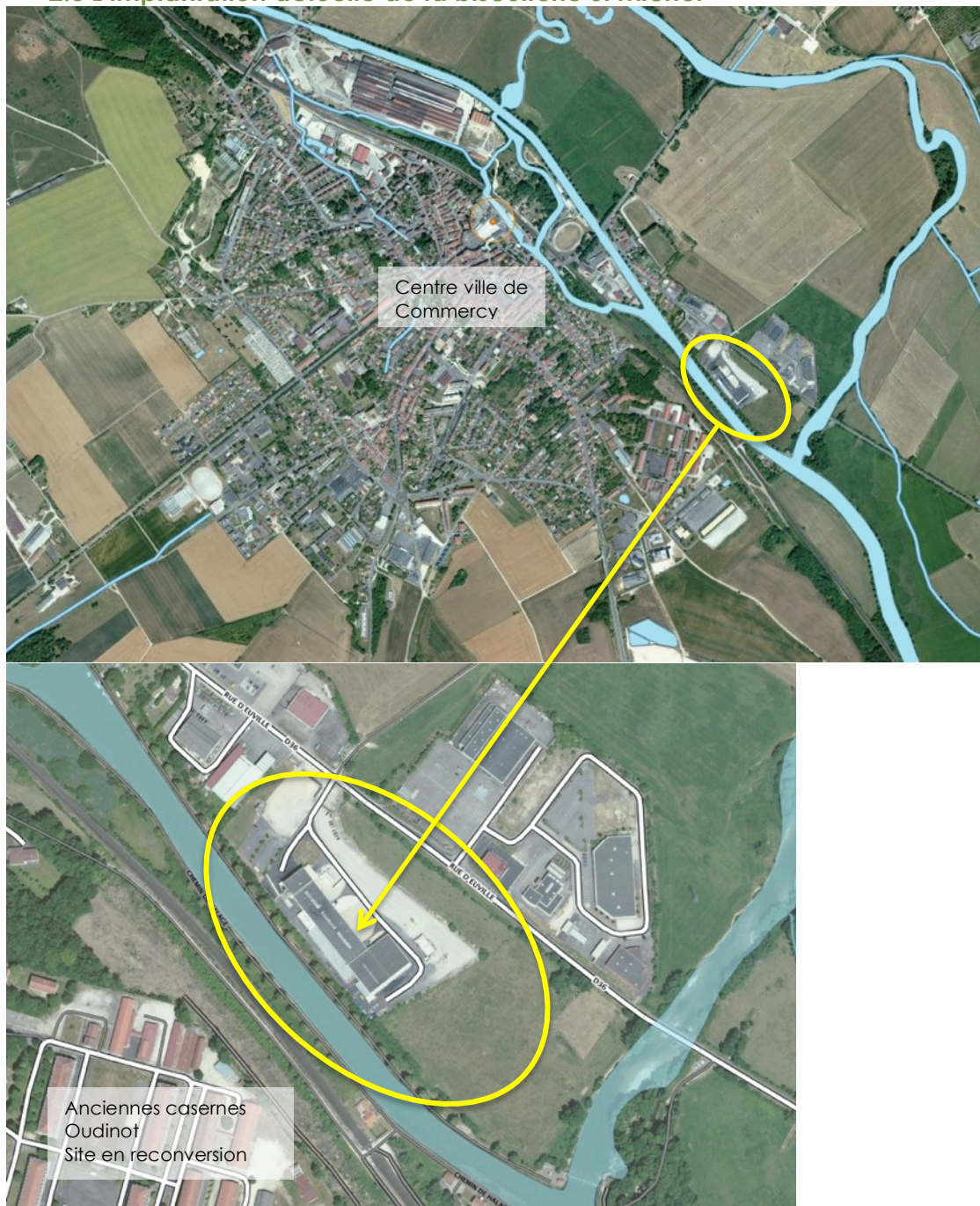
Il est donc important de pouvoir proposer à l'entreprise une surface suffisante pour l'extension de son activité sur un site dépourvu de tous risques, contraintes ou nuisances, et dont l'accès serait facilité.

### **2.2 L'enjeu économique**

La présente déclaration de projet est motivée par le maintien de l'activité à Commercy, le maintien des emplois voire de nouvelles créations d'emplois sur le territoire et une meilleure visibilité de l'activité.

En effet, il est prévu d'augmenter sa production par 3. Plusieurs sites ont été mis en concurrence, notamment une implantation près de son siège à Contres dans le Loir et Cher si aucun terrain à Commercy ne pouvait convenir, ce qui engendrerait une perte d'emplois pour la commune.

### 2.3 L'implantation actuelle de la biscuiterie St Michel







## 2.4 Le document d'urbanisme actuel

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Commercy a été approuvé le 19 novembre 2001. Ce document d'Urbanisme a été révisé entre 2003 et 2006 pour être approuvé le 29 janvier 2007 en Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier document a subi une première modification qui a été approuvée le 10 mai 2010, une modification simplifiée approuvée le 25 octobre 2010 ainsi qu'une seconde modification approuvée le 17 septembre 2012. Deux modifications du PLU ont quant à elles été adoptées en conseil municipal du 9 décembre 2013. Une dernière modification a été approuvée le 7 décembre 2015.

La commune a prescrit sa révision, en cours d'études.

## 2.5 Le projet :

Le but du projet est de permettre l'implantation d'une nouvelle biscuiterie produisant des madeleines St Michel en entrée de ville de Commercy, son site actuel ne permettant pas d'extension au vu du risque inondation et ne bénéficiant pas d'une bonne visibilité.

Les éléments de projet sont les suivants :

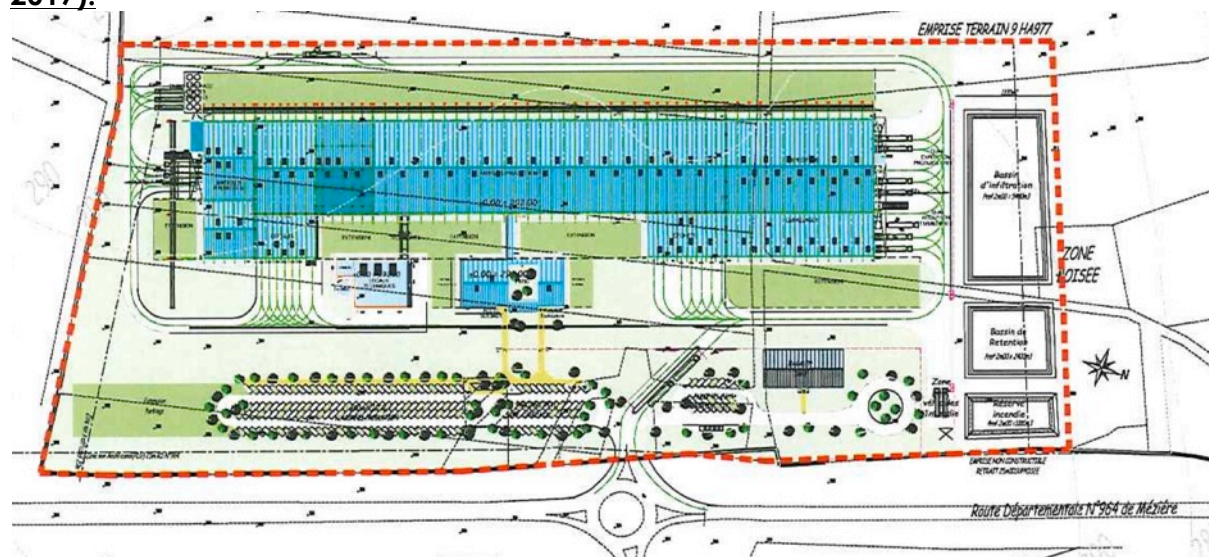
La hauteur maximale du bâtiment sera de 20 mètres à partir du point le plus haut du terrain naturel.

Surface des bâtiments :

- Bâtiment de production : entre 21000 et 23000 m<sup>2</sup>
- boutique : environ 500m<sup>2</sup>

Il n'est pas prévu de signalétique particulière mise à part l'apparition du logo St Michel.

## **Plan masse du projet de la biscuiterie en phase Avant-Projet Sommaire (octobre 2017):**



**Périmètre : 9,98 ha.**

### 3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET

#### 3.1 La destination du site et ses principes d'organisation

La destination de la zone sera d'accueillir une activité industrielle de production de biscuits et notamment de madeleines et sa boutique. Ceci apparaît adapté au regard de sa situation dans le prolongement de la zone d'activités existante et en bordure de la RD 964 reliant la Nationale 4 et plus largement l'A31. La zone bénéficiera ainsi d'un bel effet de vitrine.

En ce qui concerne, les nuisances phoniques générées par la RD 964, elles n'auront que peu d'incidences. Malgré tout, un aménagement paysager pourra être envisagé afin d'assurer une minimisation de l'impact des nuisances sonores et visuelles.

Le traitement en bordure de la Route départementale devra être extrêmement soigné, la zone étant particulièrement visible à l'entrée de la commune dans le prolongement du bois.

Les constructions ainsi que les aménagements paysagers seront à traiter en cohérence avec l'environnement et l'urbanisation, afin de maintenir et préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune.

#### 3.2 RAPPEL P. A. D. D.

Commercy constitue un pôle d'emplois pour les communes environnantes.

Selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Commercy, pour poursuivre la dynamique démographique et conforter l'attractivité de la commune, cette dernière mènera des actions, notamment dans le domaine économique, en développant l'offre d'emplois et les services.

Une des actions à mener par la commune est la réalisation et le développement de pôles d'emplois et d'activités.

« La commune possède un ensemble d'établissements industriels, artisanaux et commerciaux répartis entre le centre-ville et différentes zones d'activités économiques.

Commercy, pour conserver son rôle de pôle d'emplois, doit développer son tissu économique en confortant l'ensemble d'activités existant et en exploitant les différentes disponibilités foncières qui lui permettront d'accueillir de nouvelles entreprises, artisanales, industrielles, de services et touristiques, et de créer ainsi de nouveaux emplois. »

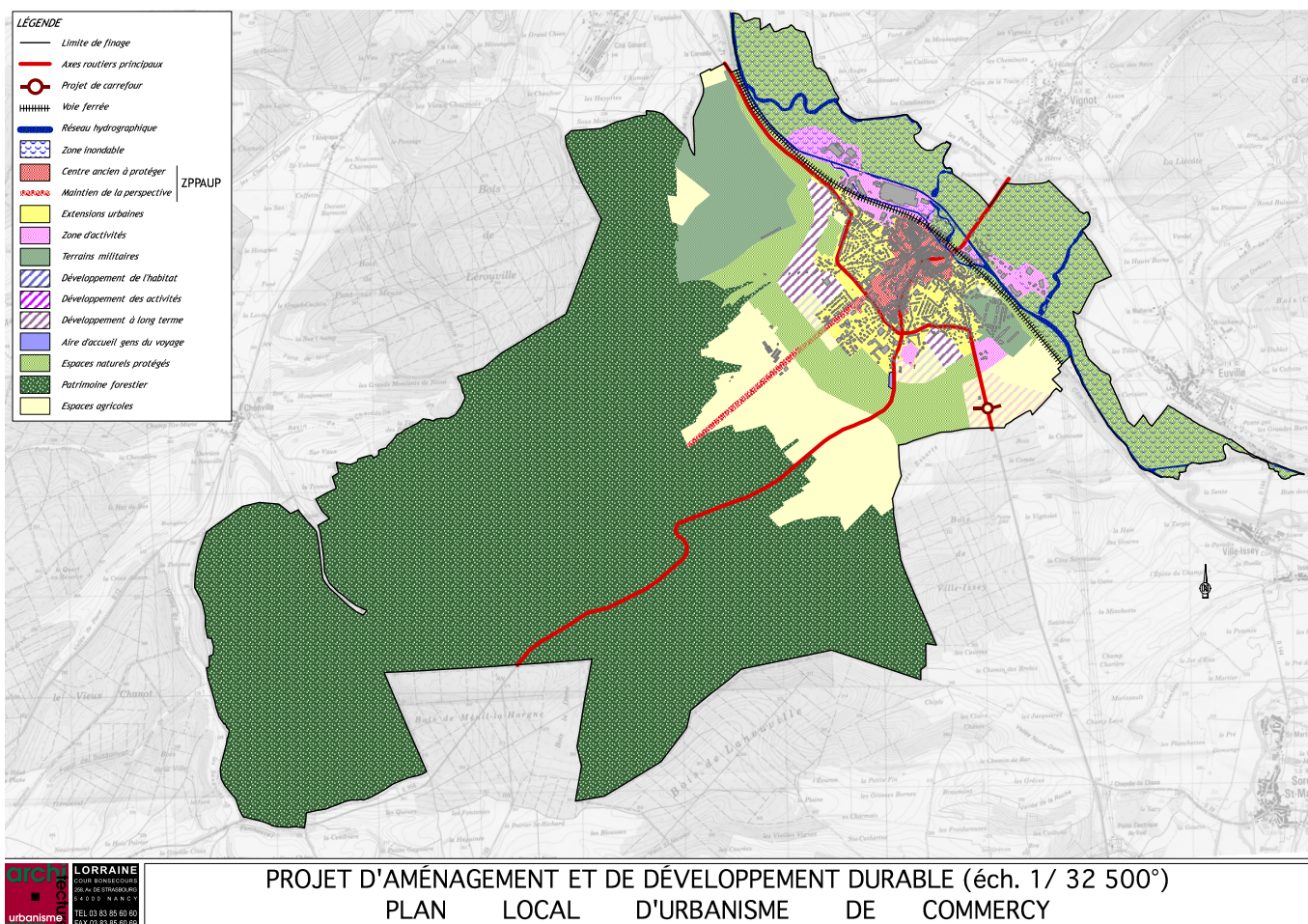
Dans ce cadre, il s'agit de :

- « **conforter les zones d'activités existantes ou en devenir**, afin de répondre favorablement à tout projet local ou extérieur de création ou d'extension d'entreprises,

- **définir de nouvelles zones d'accueil**, de capacité suffisante pour l'implantation de nouveaux établissements.»

Compte tenu de ces éléments, le projet pour l'implantation de la biscuiterie St Michel est en cohérence avec les objectifs et les actions prévues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Commercy dans sa forme textuelle.

Cependant, sur la cartographie du PADD, le site d'implantation du projet est indiqué comme espace naturel protégé. La pièce graphique du PADD est donc modifiée pour que la mise en compatibilité soit complète.





### 3.4 PRESCRIPTIONS

#### Prescriptions paysagères

- Le long de la Route départementale :

Le long de la route départementale, une haie végétale de type champêtre et peu dense au port libre sera plantée et accompagnera une clôture grillagée implantée à l'arrière ou fera elle-même office de clôture.

- Dans la zone 1AUX:

L'effet de coupure brutale entre la zone d'activités avec la zone agricole pourra être atténué par un réseau conséquent d'espaces verts à travers et en limite de la zone.

Il est conseillé de maintenir une place pour le végétal sur cette future zone d'activités, qui soit en rapport avec le paysage environnant. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées. 10 % minimum du terrain sera aménagé en espace végétalisé.

La qualité de cette insertion repose sur le choix d'aménagements et de gestion des espaces verts.

La végétalisation de la zone pourra se faire par la plantation de bosquets et/ou haies végétales de type champêtre au port libre implantés de manière discontinue. Composés d'essences à la fois arbustives et arborées et principalement de feuillus, ces bosquets ponctuels n'occulteront pas de manière homogène les enseignes des entreprises.

Dans la future zone d'activités, les zones de stationnement des véhicules légers, tout comme l'aménagement paysager des voies internes seront le plus perméable possible et suivront les mêmes principes de plantation (port libre, haies ou bosquets champêtres discontinus).

Ces espaces végétalisés pourront être aussi le prétexte pour traiter les eaux pluviales (noues paysagères, bassin de rétention, ...)

La zone doit être en réponse à ce qui a été réalisé sur Safran pour faire écho.

Liste indicative pour les haies et bosquets : Bouleau, Pins (avec parcimonie), Sorbier des oiseleurs, Merisier, Erable champêtre, Viorne obier, Aubépine monogyne, Charme, Noisetier, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Troène, Fusain d'Europe, Nerprun purgatif, Saule marsault, Sureau noir, Groseillier à maquereau, églantier...

### Prescriptions urbaines

La marge de recul par rapport à la Route départementale sera de 25 m minimum pour faire le pendant en terme d'implantation avec l'entreprise Safran.

### Prescriptions architecturales

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant au maximum dans le contexte environnant rural et respectant les règles de développement rural.

La hauteur maximale des constructions sera de 20 mètres à partir du point le plus haut du terrain naturel, afin de ne pas trop impacter le paysage environnant.

### Signalisation

La signalisation et le fléchage sont admis seulement sur support aux abords des bâtiments dans une ligne de produits retenue par la commune pour l'aménagement de la zone.

Les panneaux à caractère publicitaire sont interdits. Seule est autorisée l'enseigne commerciale ou la marque de l'industrie établie sur le lot et sur les bâtiments afin de ne pas dénaturer l'environnement de la zone.

### Gestion des nuisances

Pour la zone d'activités, les nuisances sonores ont peu d'incidences. Néanmoins, la présence de bosquets, même discontinus, aidera à les diminuer psychologiquement en partie.

## 3.5 MODIFICATION DU RÈGLEMENT POUR PRENDRE EN COMPTE CES PRESCRIPTIONS

### CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et commerciales.

La zone comprend un secteur 1AUX.m où des hauteurs supérieures au reste de la zone sont autorisées.

Cette zone est située en zone blanche du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Meuse. Celle-ci renvoie au règlement Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Meuse annexé au dossier.

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### 1. Rappel :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de situation d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par

quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (article L 421-5 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du P.L.U. :

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière

- Les installations et travaux divers

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.L.U.

3. Zones de bruit :

Application de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002

**Article 1AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à l'abri de jardin.

1.2 Les lotissements à usage d'habitation.

1.3 Les installations classées :

- les carrières.

1.4 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les caravanes isolées.

1.5 Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

1.6 Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules.

**Article 1AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

2.1 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AUX 1 à l'exception des travaux d'infrastructure sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec le plan d'aménagement de la zone,
- que soient réalisées, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - le réseau d'eau,
  - le réseau d'électricité,
  - le réseau d'éclairage public,
  - la voirie,
  - la protection incendie.

2.2 Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

2.3 Les constructions destinées :

- à l'habitation et ses dépendances à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) qui ne sont pas interdits à l'article 1AUX 1. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt.

2.4 Les lotissements à condition qu'ils correspondent à une destination citée ci-dessus.

2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 Les installations classées soumises à déclaration, **enregistrement** ou à autorisation (**IED ou non**) sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère résidentiel de la zone **lorsque le projet est proche d'une zone habitée.**

2.7 Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone,
- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone,
- les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils soient réalisés dans un bâtiment clos et couvert spécialement aménagé à cet effet.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 1AUX 3 : Accès et voirie

#### 3.1 Accès

3.1.1 Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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'immeuble envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.2 Les caractéristiques des accès sont fixées par les services départementaux lorsqu'il s'agit d'un chemin départemental ou par la commune lorsqu'il s'agit d'une voie pour laquelle cette collectivité est responsable.

#### 3.2 Voirie

3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 Les chaussées devront permettre le croisement des véhicules à remorque. Leur emprise ne pourra être inférieure à 9 mètres.



3.2.3 Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Article 1AUX 4 : Desserte par les réseaux**

##### 4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou au réseau de distribution d'eau potable sous pression propre à la zone.

##### 4.2 Assainissement

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer (après qu'elles aient subi éventuellement un prétraitement approprié) et les conduisant :

- soit au réseau public d'assainissement (lorsque celui-ci existe) à condition que la nature et l'état des effluents le permettent,
- soit à un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation sanitaire en vigueur, après accord du service gestionnaire et dans les conditions définies par ces derniers.

4.2.2 Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

##### 4.3 Eaux pluviales

4.3.1 Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers l'exutoire soit directement, soit après stockage préalable sous condition d'acceptation de l'autorité municipale.

4.3.2 En cas de pollution des eaux pluviales (stationnement...), celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet.

#### **Article 1AUX 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article 1AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules motorisés, à l'exception des voies privées situées à l'intérieur des parcelles sous réserve des prescriptions ci-dessous.

6.2 Toutefois, pourront être implantées dans cette marge de reculement, les constructions nécessaires à la surveillance et à la sécurité des installations.

6.3 Une construction ne pourra pas être implantée à moins de 25 m de la RD 964 et 20 mètres par rapport à la RD 958.

6.4 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que certains ouvrages techniques privés de type transformateurs électriques, ne sont pas soumis aux règles précitées.

### **Article 1AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Toute construction, installation industrielle, artisanale, commerciale ou dépôt doit être implanté en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

### **Article 1AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

8.2 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

### **Article 1AUX 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

### **Article 1AUX 10 : Hauteur maximum des constructions**

10.1 La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 1AUX 7 et 1AUX 8 du présent chapitre.

10.2 La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 15 mètres à l'égout de toiture

10.3 Dans le secteur 1AUX.m, la hauteur maximum des constructions sera de 20 mètres à partir du point le plus haut du terrain naturel.

### **Article 1AUX 11 : Aspect extérieur**

11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Les constructions seront traitées dans un souci de composition architecturale en rapport avec les constructions existantes. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

En ce qui concerne les couleurs des constructions, il faut se référer au nuancier préconisé sur la commune et disponible en mairie.

11.3 Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

11.4 La signalisation et le fléchage sont admis seulement sur support aux abords des bâtiments dans une ligne de produits retenue par la commune pour l'aménagement de la zone.

Les panneaux à caractère publicitaire sont interdits. Seule est autorisée l'enseigne commerciale ou la marque de l'industrie établie sur le lot et sur les bâtiments afin de ne pas dénaturer l'environnement de la zone.

## **Article 1AUX 12 : Stationnement des véhicules**

**12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

## **Article 1AUX 13 : Espaces libres et plantations**

13.1 Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l'aménagement de plantations formant écran de verdure.

Les établissements recevant du public ont la possibilité d'aménager une vue sur la vallée ou les paysages alentours.

Le long de la Route départementale 964, une haie végétale de type champêtre et peu dense au port libre sera plantée et accompagnera une clôture grillagée implantée à l'arrière ou fera elle-même office de clôture.

La haie existante le long de la RD 958 doit être maintenue sur une épaisseur suffisante.

13.2 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et convenablement entretenus. Elles seront le plus perméable possible et suivront les principes de plantation suivants : port libre, haies ou bosquets champêtres discontinus.

Une superficie minimum de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.3 La végétalisation de la zone se fera par la plantation de bosquets et/ou haies végétales de type champêtre au port libre implantés de manière discontinue composés d'essences à la fois arbustives et arborées et principalement de feuillus.

Liste indicative pour les haies et bosquets : *Bouleau, Pins (avec parcimonie), Sorbier des oiseleurs, Merisier, Erable champêtre, Viorne obier, Aubépine monogyne, Charme, Noisetier, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Troène, Fusain d'Europe, Nerprun purgatif, Saule marsault, Sureau noir, Groseillier à maquereau, églantier...*

13.4 Les espaces végétalisés pourront être également utilisés pour traiter les eaux pluviales (noues paysagères, bassin de rétention, ...)

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUX 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription.

### **SECTION IV**

#### **OBLIGATIONS LIEES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET AUX RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **Article 1AUX 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription.

### **Article 1AUX 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription.

### 3.6 TABLEAU DE SURFACES

Le terrain dédié au projet de biscuiterie couvre **9,98 ha**.

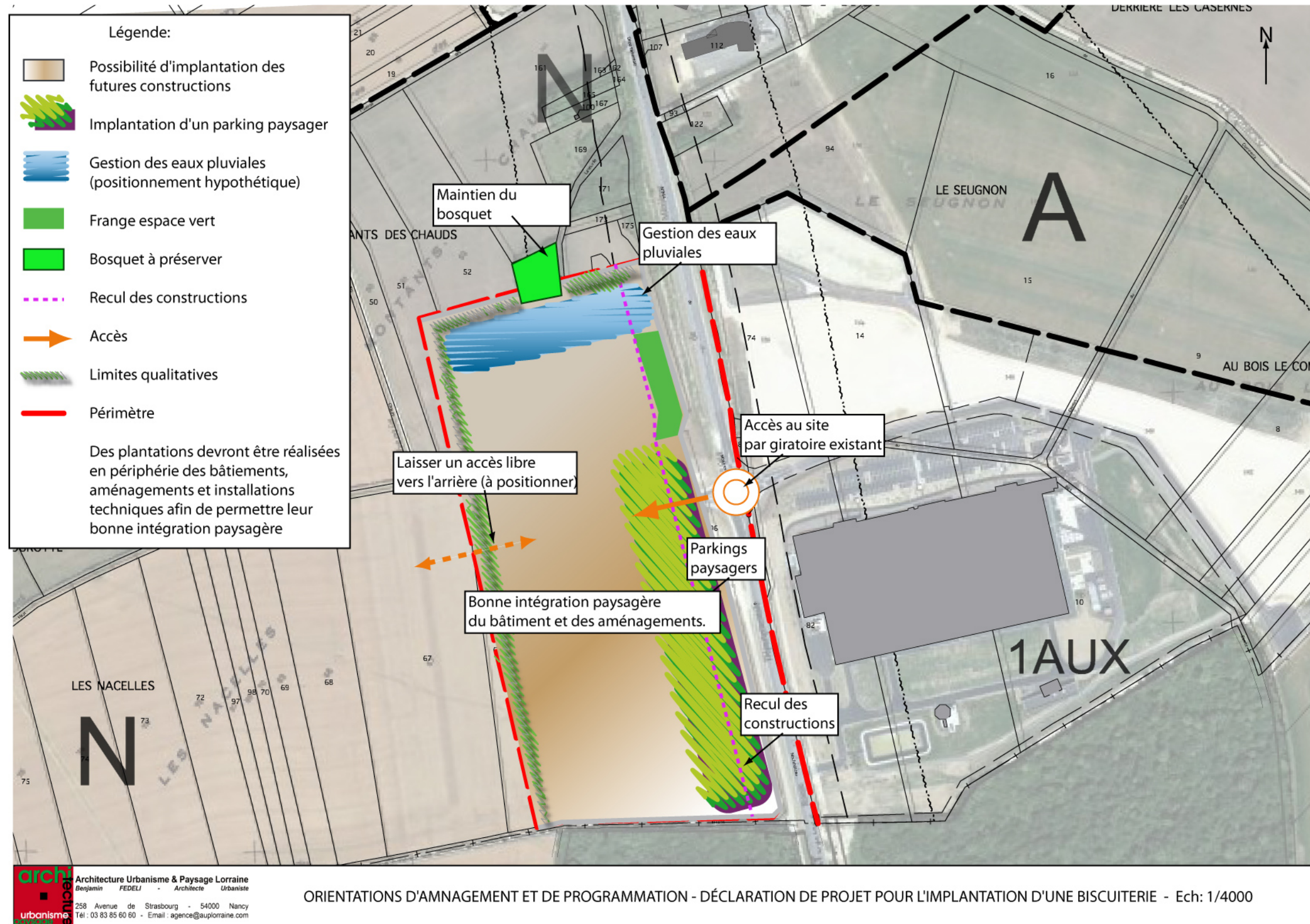
**Pour une meilleure cohérence de zonage, la zone 1AUX comprend la Route départementale RD 964** placée en zone N auparavant et incluse dans le secteur 1AUX.m.

Le reclassement de N à 1AUX.m représente une surface de 11,94 ha.

SURFACES	PLU en cours	Mise en compatibilité
<b>Zone UA</b>	<b>49 ha 07</b>	<b>49 ha 07</b>
<i>dont UA.b</i>	9 ha 62	9 ha 62
<i>dont UA.be</i>	0 ha 41	0 ha 41
<i>dont UA.h</i>	14 ha 11	14 ha 11
<i>dont UA.p</i>	3 ha 59	3 ha 59
<i>dont UA.pe</i>	2 ha 50	2 ha 50
<i>dont UA.r</i>	18 ha 82	18 ha 82
<b>Zone UB</b>	<b>131ha 41</b>	<b>131ha 41</b>
<i>dont UB.c</i>	2 ha 72	2 ha 72
<i>dont UB.e</i>	22 ha 60	22 ha 60
<i>dont UB.p</i>	2 ha 70	2 ha 70
<i>dont UB.zac</i>	2 ha 35	2 ha 35
<b>Zone UF</b>	<b>10 ha 18</b>	<b>10 ha 18</b>
<b>Zones UX</b>	<b>89 ha 34</b>	<b>89 ha 34</b>
<i>dont UX.a</i>	5 ha 90	5 ha 90
<i>dont UX.e</i>	1 ha 40	1 ha 40
<i>dont UX.c</i>	3 ha 30	3 ha 30
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>280 ha</b>	<b>280 ha</b>

SURFACES	PLU en cours	Mise en compatibilité
<b>Zones 1AU</b>	<b>32 ha 55</b>	<b>32 ha 55</b>
<b>Zone 1AUX</b>	<b>22 ha 98</b>	<b>34 ha 92</b>
<i>dont 1AUX.m</i>		11 ha 94
<b>Zones 2AU</b>	<b>22 ha 03</b>	<b>22 ha 03</b>
<b>Zones A</b>	<b>239 ha 02</b>	<b>239 ha 02</b>
<i>dont A.ae</i>	1 ha 30	1 ha 30
<b>Zones N</b>	<b>2950 ha</b>	<b>2938 ha 06</b>
<i>dont N.b</i>	2 ha 30	2 ha 30
<i>dont N.c</i>	17 ha 60	17 ha 60
<i>dont N.f</i>	2218 ha 70	2218 ha 70
<i>dont N.h</i>	4 ha 70	4 ha 70
<i>dont N.i</i>	346 ha 90	346 ha 90
<i>dont N.l</i>	5 ha	5 ha
<i>dont N.lc</i>	3 ha 30	3 ha 30
<i>dont N.lr</i>	5 ha 10	5 ha 10
<i>dont N.m</i>	141 ha 10	141 ha 10
<i>dont N.p</i>	11 ha 30	11 ha 30
<i>dont N.s</i>	6 ha	6 ha
<i>dont N.v</i>	0 ha 60	0 ha 60
<b>TOTAL ZONES AU, A et N</b>	<b>3266 ha 25</b>	<b>3266 ha 25</b>

3.7 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## **4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

Une évaluation environnementale a été réalisée et déposée à la MRAE. Les conclusions de cette évaluation sont les suivantes :

### **4.1 Incidences négatives**

Le site du projet contient un seul élément naturel, il s'agit d'un petit bosquet de 0,16 ha. Après consultation de la DDT55, le défrichement de ce bosquet n'est pas soumis à l'autorisation de défrichement. (Sauf contre-indication de l'ONF).

Hormis la consommation de terre agricole et le petit bosquet, le projet n'a aucune incidence sur le fonctionnement écosystémique avec les autres milieux naturels, et est sans effet sur le site NATURA 2000.

Le projet de la biscuiterie St-Michel sera soumis à procédure « Loi sur l'Eau ». La biscuiterie devra traiter ses rejets conformément à la réglementation en vigueur minimisant les risques sur la population et les milieux naturels.

### **4.2 Incidences positives**

La création d'un écran végétal le long de la RD permet de créer un corridor écologique entre le massif boisé au Sud et la partie boisée résiduelle avant le front bâti.