

## Déclaration de projet



## Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 29/06/2015  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Montmirail,  
Le Maire,

**APPROUVÉ LE : 29/06/2015**

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28





## SOMMAIRE

<b>1. AVANT - PROPOS .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL.....</b>	<b>5</b>
2.1. PRESENTATION DU PROJET .....	5
2.2. ETUDE ENTREE DE VILLE - DIAGNOSTIC.....	7
2.2.1. Situation actuelle du site.....	7
2.2.2. Les enjeux naturels sur le site .....	9
2.2.3. Les servitudes d'Utilité Publique.....	9
2.2.4. Les enjeux liés à l'activité agricole .....	9
2.2.5. L'accessibilité .....	10
2.2.6. Les risques .....	12
2.2.7. Les réseaux .....	12
2.2.8. Les communes voisines .....	12
<b>3. LE PROJET ET SON INTERET GENERAL .....</b>	<b>13</b>
<b>4. LE PROJET ET L'INCOMPATIBILITE DU PLU.....</b>	<b>15</b>
<b>5. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ISSUE DE L'ETUDE ENTREE DE VILLE.....</b>	<b>16</b>
5.1.1. Le plan de zonage .....	16
5.1.2. Le règlement.....	16
5.1.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	22
5.2. INTEGRATION DE L'ETUDE ENTREE DE VILLE .....	23
5.2.1. Au regard des nuisances.....	23
5.2.2. Au regard de la sécurité .....	23
5.2.3. Au regard de l'architecture et l'urbanisme .....	23
5.2.4. Au regard des paysages.....	23
5.2.5. Au regard de l'activité agricole.....	23
5.2.6. Bilan des surfaces constructibles .....	23

## 1. AVANT - PROPOS

Article L300-6 du code de l'urbanisme :

« L'État 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. 122-15, L. 122-16-1, **L. 123-14 et L. 123-14-2** sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements 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.

[...]

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 122-15, L. 122-16-1, L. 123-14 et L. 123-14-2, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

[...] »

Il doit s'agir d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ou d'un programme de construction.

Les actions ou opérations d'aménagement visés par l'article L300-1 sont celles ayant pour objet de mettre en œuvre:

- \* un projet urbain
- \* une politique locale d'habitat
- \* **d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques**
- \* de favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- \* de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur
- \* de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne et dangereux
- \* de permettre le renouvellement urbain
- \* de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Conformément aux dispositions de l'ordonnance du 5 janvier 2011 dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2012, **la commune propose d'engager une mise en compatibilité du PLU de Montmirail via la procédure de la déclaration de projet.**

Selon l'article L.123-14 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou **d'intérêt général**, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une **déclaration de projet**.

***Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.***

*La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2. »*

Selon l'article L.123-14-2 du code de l'urbanisme :

*« I.- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan prévue aux articles L. 123-14, L. 123-14-1 et L. 300-6-1 font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.*

*[...]*

*II.- Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

*[...]*

*2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.*

*[...]*

*Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.*

*III.- A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :*

*[...]*

*2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.*

*IV.- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :*

*[...]*

*[...]*

*3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.*

*[...]*

*Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement. »*

Enfin, il convient de rappeler le contenu de l'article R123-23-2 du code de l'urbanisme :

*« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

*[...]*

*b) Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'examen conjoint prévu à l'article L. 123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à son initiative. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au président de l'organe délibérant ou au maire.*

*L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.*

*La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan. »*

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations de Travaux, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- les Orientations d'Aménagement (OA) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers;
- le règlement fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- les documents graphiques portent information des limites de zonage, des réservations pour équipement public, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que la liste des emplacements réservés pour les équipements publics, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les prescriptions d'isolation acoustique.



- 4- La société CMM (vente-réparation motoculture), avec 8 salariés. Cette société actuellement implantée sur la ZI fait l'objet d'un agrandissement, permettant donc d'envisager la création d'emplois ;
- 5- La société MARCY (vente fromage-volailles etc...), avec 30 employés. Cette société actuellement implantée sur la ZI fait l'objet d'un agrandissement, permettant donc d'envisager la création d'emplois (une quinzaine) ;
- 6- La micro-crèche "Les petits loups" (association dans le domaine de la petite enfance), avec 4 agents. Cette société fait l'objet d'un transfert géographique et projette la création d'un emploi.

**Le projet de développement de la ZI concerne donc directement 80 emplois auxquels s'ajouteront tous les emplois créés, une vingtaine à court terme soit 100 au total. L'enjeu est donc majeur pour la collectivité.**

**Ce projet s'inscrit dans l'objectif global de développement économique inscrit au 2.6 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.**

## 2.2. ETUDE ENTREE DE VILLE - DIAGNOSTIC

### 2.2.1. Situation actuelle du site

Le site est situé en **entrée Est du bourg** en amont de l'actuelle Zone Industrielle. Il est actuellement occupé par l'activité agricole. Compte-tenu du léger relief, la RD 933 se situe en surplomb de la zone, ce qui assure à partir de cette axe un large point de vue et limite l'impact des bâtiments d'activités, situés en contrebas, sur ce grand paysage.



Vue n°1



Vue n°2



Vue n°3



Vue n°4

La zone existante présente des bâtiments d'activités relativement standards quant à leur volume et à leur aspect. En effet, nous retrouvons des constructions aux formes simples, souvent cubique ou rectangulaire, à toitures plates ou très peu pentues et utilisant essentiellement le bardage métallique. Les hauteurs y sont relativement modérées entre 10 et 14 mètres.



L'existence d'aménagement paysager (plantations) marquent clairement l'espace public et donne une unité à cette entrée de ville.



**Le projet doit prévoir des conditions d'implantation semblables à la zone existante afin de conserver les mêmes rapports d'échelle entre les bâtiments construits et le grans paysage. La prolongation des aménagement d'entrée de ville permettra également d'assurer une cohérence d'aménagement et ainsi clairement délimité l'espace public.**

#### 2.2.2. Les enjeux naturels sur le site

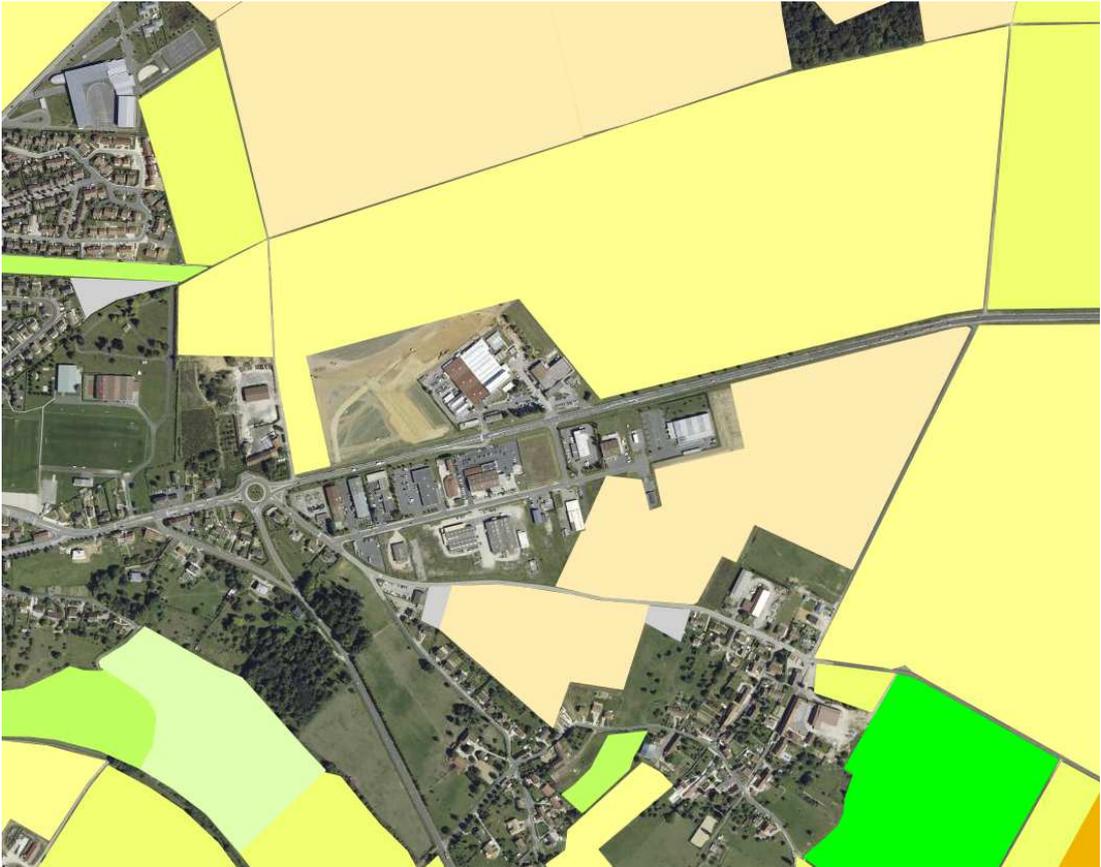
Aucun élément ne recensant un éventuel patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000...) n'est recensé sur le site ni à proximité. Il n'existe donc aucun enjeu naturel.

#### 2.2.3. Les servitudes d'Utilité Publique

Le site en dehors de toute servitude d'utilité publique.

#### 2.2.4. Les enjeux liés à l'activité agricole

Les parcelles visées par le projet sont occupées par l'activité agricole. Toutefois, le site étant d'ores et déjà classée en zone UI du PLU, l'impact sur les exploitations a pu être anticipé.



*Occupation du sol en 2012, blé source : géoportail*

### 2.2.5. L'accessibilité

Le secteur étudié se situe en section rectiligne où la vitesse est limitée à 90 km/h. En arrivant sur Montmirail, l'automobiliste arrive rapidement sur le site après le passage d'un point haut légèrement courbe limitant la visibilité.

En sortant du bourg, la section rectiligne permet une accélération rapide et les véhicules circulent à 90 km/h, voire souvent plus, à hauteur du site.

L'accès à la zone existante se fait par l'entrée de la rue de Beaumont puis par la rue de la Guinotterie, disposant d'une place de retournement à son extrémité. Aucun accès individuel n'existe sur la RD 933.

Un bouclage avec la RD 933 existe grâce à un aménagement tourne-à-gauche/voie de décélération.



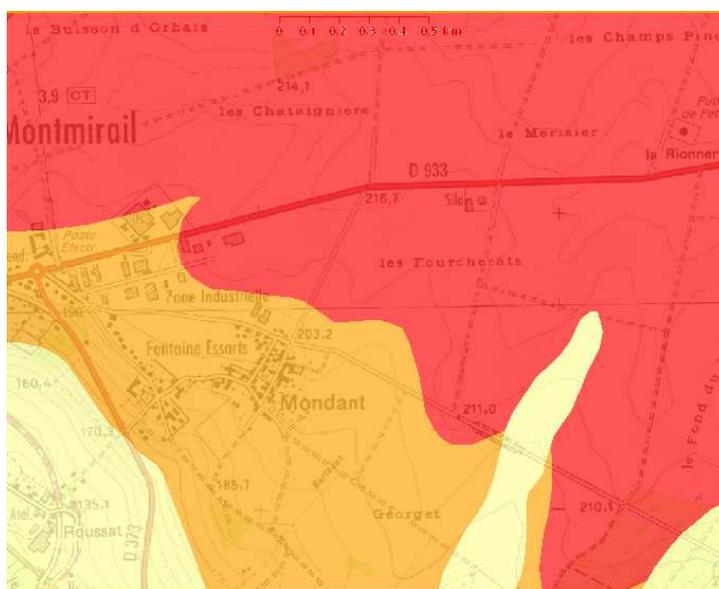
**Une réflexion d'ensemble sur un nouvel accès sera donc à mener pour sécuriser le transit des véhicules entre la départementale et la nouvelle tranche de la zone industrielle.**

### 2.2.6. Les risques

La plateforme de connaissance des risques sur les territoires (prim.net) porte à notre connaissance la présence de plusieurs risques sur la commune :

- Risque industriel – effet thermique ;
- Risque industriel – effet de surpression ;
- Transports de marchandises dangereuses, concerne la RD 933 mais ce n'est pas spécifique à la commune et n'engendre pas de conséquences particulières pour le PLU ;
- Séisme, zone de sismicité 1 (enjeu très faible).

Enfin, les mouvements de terrain sont liés à la présence d'argile sur la commune. De connaissance locale, cet aléa n'a jamais posé de problème de construction.



*Le projet d'extension de la ZI est situé en zone de risque fort concernant le retrait/gonflement d'argiles*

### 2.2.7. Les réseaux

L'ensemble des réseaux est présent au sein de la ZI actuelle. L'aménagement se fera donc par extension des réseaux existants, rue de la Guinotterie principalement, conçu en conséquence dès la première tranche.

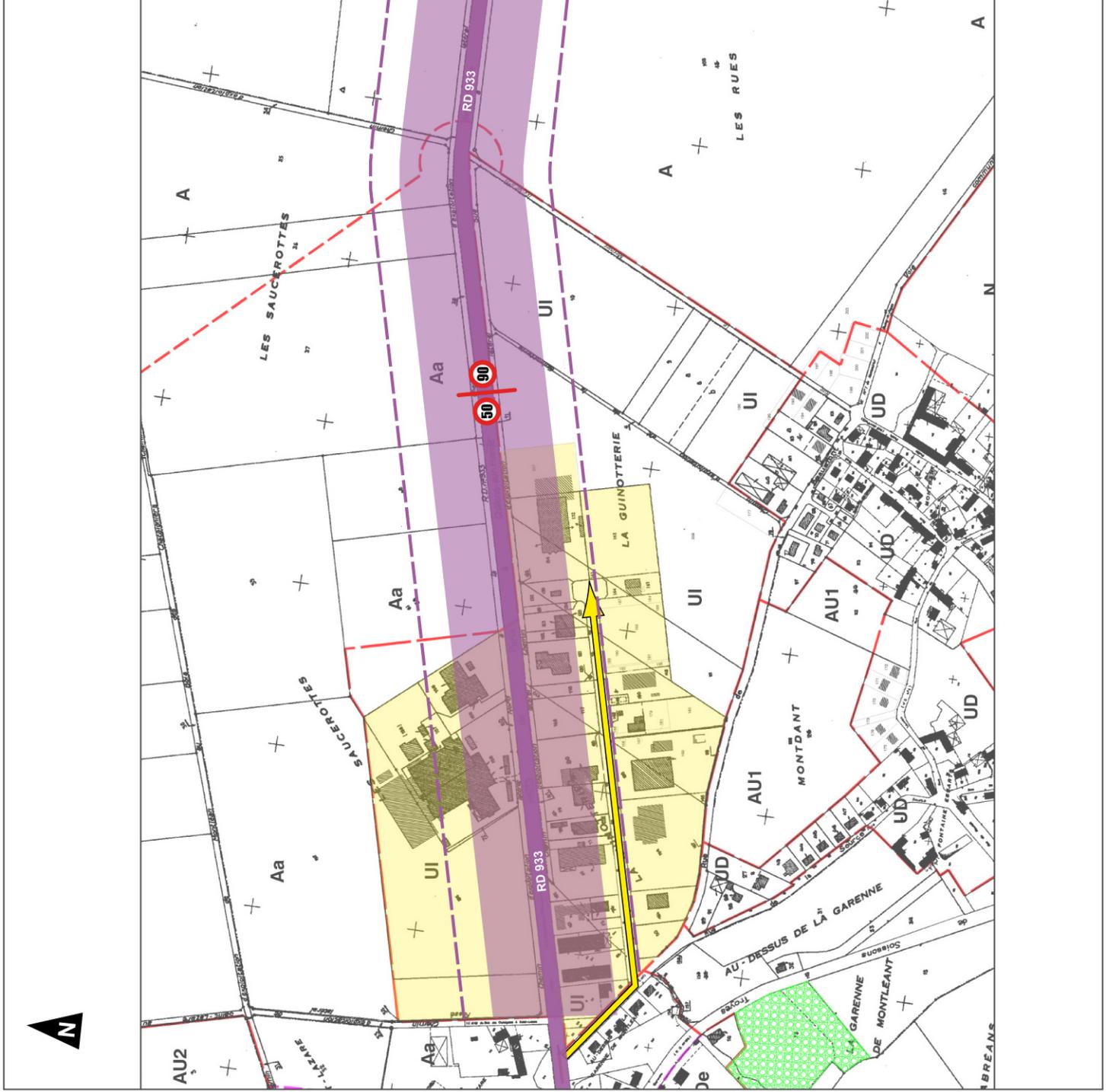
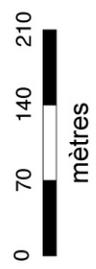
La desserte numérique est également prévue dans les mêmes conditions.

### 2.2.8. Les communes voisines

Le projet étant situé en continuité urbaine de Montmirail, il ne présente pas de nuisances particulières pour les communes voisines.

Commune de Montmirail  
 Étude d'Entrée de Ville  
 Diagnostic

	RD 933
	Zone actuelle
	Desserte actuelle
	Zone de bruit (100 m de part et d'autre de la voie)
	Bande inconstructible (75 m de part et d'autre de l'axe de la voie)





### 3. LE PROJET ET SON INTERET GENERAL

L'analyse des chiffres INSEE 2011 confirme la position de Montmirail comme pôle central en termes de développement économique puisque la commune concentre plus de 80% des emplois de la Communauté de Communes.

Emploi - Chômage	Montmirail (51380)	CC de la Brie Champenoise (245100888)
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2011	2 235	2 746
<i>dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2011, en %</i>	89,1	82,4
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2006 et 2011, en %	+0,3	-0,6
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2011	72,8	73,3
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2011	10,9	9,8

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales

#### EMP T5 - Emploi et activité

	2011	2006
Nombre d'emplois dans la zone	2 235	2 204
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 451	1 477
Indicateur de concentration d'emploi	154,1	149,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	52,3	54,0

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

La concentration d'emploi est très importante au sein de la commune de Montmirail avec plus de 150 emplois pour 100 actifs. L'impact de la commune sur la Communauté de Communes est frappant puisque le taux intercommunal est de 98.6/100 ce qui confirme de nouveau le poids de la commune dans l'économie locale.

#### EMP T5 - Emploi et activité

	2011
Nombre d'emplois dans la zone	2 746
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 784
Indicateur de concentration d'emploi	98,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	56,4

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

L'analyse de ces chiffres montre que tout développement d'activités peut contribuer à développer l'offre répondant à la population active, habitant la commune et réduire ainsi les migrations pendulaires.

A Montmirail, si la part de l'agriculture y est, logiquement, nettement moins importante que sur le reste de l'intercommunalité, Montmirail accueille la majorité des emplois liés à l'industrie, au commerce, transports et services. La commune accueille également des entreprises de plus grandes tailles que le reste de l'intercommunalité

Établissements	Montmirail (51380)	CC de la Brie Champenoise (245100888)
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2011	331	715
Part de l'agriculture, en %	12,4	31,6
Part de l'industrie, en %	7,6	5,6
Part de la construction, en %	13,6	13,4
Part du commerce, transports et services divers, en %	52,3	39,4
<i>dont commerce et réparation automobile, en %</i>	<i>17,2</i>	<i>11,7</i>
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	14,2	9,9
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	26,9	24,3
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	9,4	5,0

Champ : ensemble des activités

Source : Insee, CLAP (connaissance locale de l'appareil productif).

Dans ce contexte, il apparaît clairement que tout développement d'activités au sein de la commune de Montmirail profite à l'intercommunalité et qu'il ne présente pas de concurrence interne.

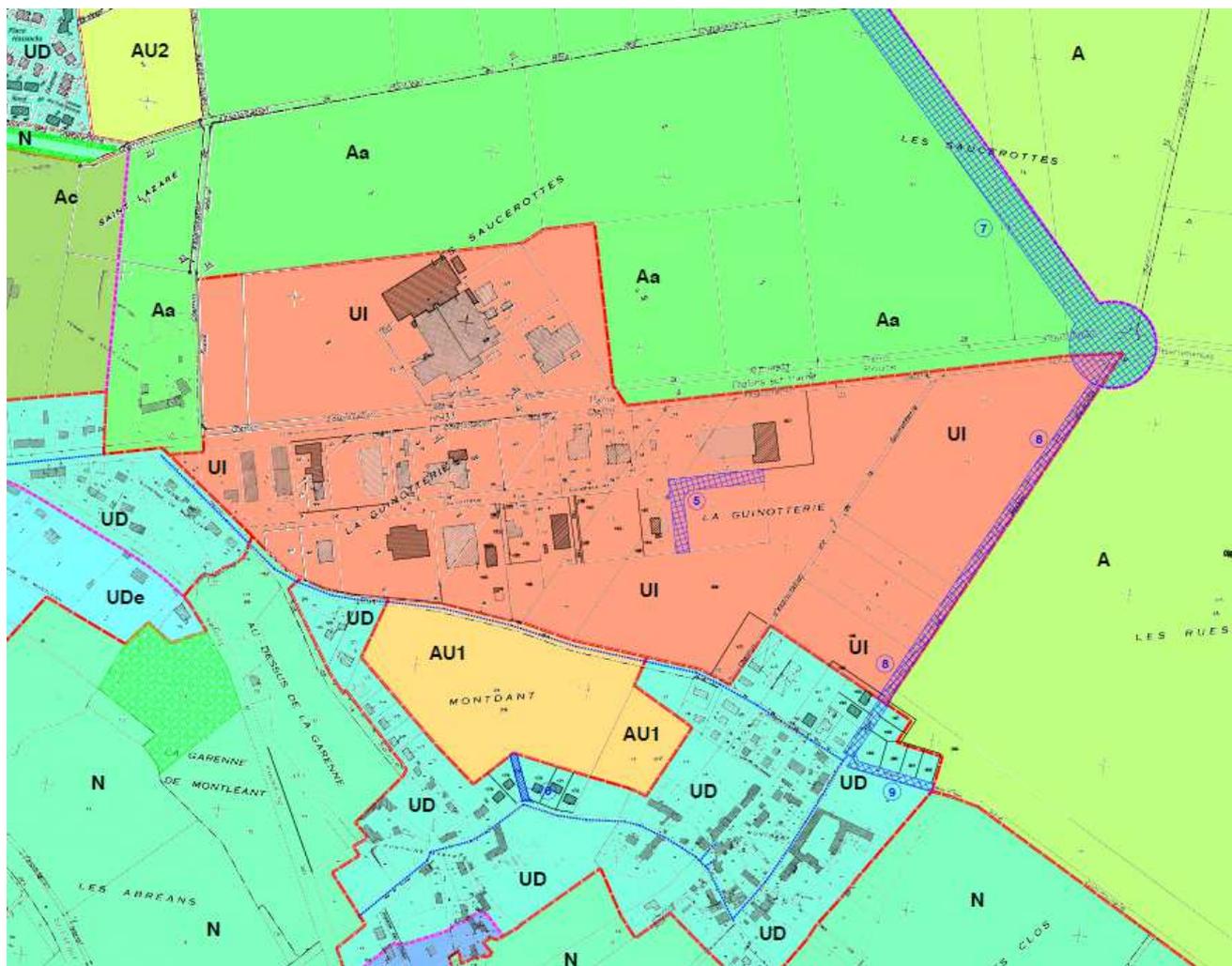
Par ailleurs, si certaines entreprises ne peuvent s'implanter ou se développer au sein de la ZI de Montdant, leur choix ne se reportera pas sur une autre commune de l'intercommunalité mais sur un développement extraterritorial.

Le projet actuel concerne 100 emplois direct et à court terme, ce qui représente donc un enjeu majeur pour le territoire. Au-delà du nombre d'emplois direct, l'aménagement de la zone permet une dynamique de territoire grâce à la complémentarité de l'ensemble des activités, traduit, par exemple, par l'implantation de la crèche pouvant répondre aux besoins des salariés de la zone.

L'intérêt général pour la commune de Montmirail, ses habitants, et plus généralement le bassin d'emploi est donc réel.

#### 4. LE PROJET ET L'INCOMPATIBILITE DU PLU

La totalité du site est inscrite en zone UI du PLU, zone urbanisable à vocation d'activités. Bien qu'étant constructible, la présence de la RD 933, classée à grande circulation, entraîne une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autres.



Ainsi, l'ensemble du foncier ne peut être correctement valorisé, ce qui remet en cause la faisabilité du projet, compte-tenu des différentes demandes enregistrées, et les parcelles présentant le plus d'intérêt au regard de « l'effet vitrine » créé par la RD 933 perdent de leur attractivité.

De plus, sachant qu'une première tranche de la ZI est déjà implantée, la logique serait de pouvoir procéder à son extension dans les mêmes conditions foncières et réglementaires, notamment pour ce qui est du recul vis-à-vis de la RD 933.

Dans l'état actuel du PLU, le projet est donc partiellement impossible.



- un secteur UIb dans lequel ne seront autorisées que les extensions des établissements industriels existants, ou le changement d'activité ; - un secteur UIi où l'assainissement doit être traité individuellement en raison de l'absence de réseau public d'assainissement ;
- un secteur UIbi conjuguant les caractéristiques des secteurs UIb et UIi, à savoir : extensions des établissements existants ou changement d'activité et assainissement individuel.

#### ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UI et de ses secteurs, sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements artisanaux, industriels ou commerciaux.
- les exploitations de carrières ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement destinées à un usage agricole ;
- les constructions à usage agricole ;
- les silos agricoles ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;

Secteur UIb et UIbi :

En plus des interdictions mentionnées pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs, sont interdites toutes constructions qui ne sont pas faites dans l'un des buts suivants :

- l'entretien, l'aménagement, l'extension des constructions existantes ;
- les constructions nouvelles qui complètent l'activité existante ;
- le changement d'affectation sous réserve que le nouvel usage soit de type artisanal, commercial, industriel, de bureau ou de service comme le prévoit le caractère de la zone ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont admises à condition

- qu'elles soient implantées à plus de 25 mètres de la limite des zones réservées à l'urbanisation ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les dépôts de véhicules prévus aux articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient masqués par des plantations de haute tige.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées :

- à la distribution de détail de carburant automobile ;
- à la consommation domestique, ou encore aux besoins de l'activité exercée dans les constructions, ainsi qu'à la chaufferie collective d'immeubles ou d'ensemble de constructions ;
- à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;

et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, de pollution et d'éviter la propagation des liquides.

Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements artisanaux, industriels ou commerciaux, sont admises à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités.

Les affouillements et exhaussements définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition d'être nécessités par des travaux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

### **Zone industrielle de Mondant au lieudit « La Guinotterie » :**

En plus des conditions précédentes, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les conditions d'aménagement de la zone fixées dans le document « Orientations d'aménagement » du plan local d'urbanisme.

### ARTICLE UI 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### 1) Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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.

Toute construction doit donner directement sur un accès permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie : voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée et ne comportant ni virage d'un rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

#### **Zone industrielle de Mondant :**

**Les accès individuels directs sur la RD 933. Les accès sur la rue de Beaumont sont uniquement à partir du chemin de la Guinotterie.**

##### 2) Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :: - largeur minimale d'emprise : 12 mètres ;

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

#### **Zone industrielle de Mondant :**

**La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :**

**- largeur minimale d'emprise : 10 mètres ;**

**- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.**

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

#### ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

##### 2) Assainissement

Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau public d'assainissement des eaux pluviales existe, toutes les constructions ou aménagements de surface doivent être raccordés à ce réseau.

Eaux usées zone UI à l'exclusion des secteurs UIi et UIbi :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux usées secteurs UIi et UIbi :

À défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuel ou collectif conformes à la réglementation sanitaire en vigueur,

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

### 3) Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés. ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

#### ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Cette distance de retrait est de 5 mètres pour les constructions à usage de bureaux ou de service.

En bordure de la nouvelle déviation de la Route Départementale 933, le recul imposé est de 50 mètres pour toutes les constructions. Ces reculs s'appliquent à tout point de la construction.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux précédentes règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Zone industrielle de Mondant au lieudit « La Guinotterie » :**

**Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.**

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

#### ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative. À défaut, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux berges de cours d'eau.

Secteur UIa :

En plus des règles précédentes, lorsque les limites de propriété coïncident avec les limites des zones voisines UD ou AU, une marge de recul minimum de cinq mètres sera observée par rapport à ces limites.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux précédentes règles de recul.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol maximale.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

#### ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service ne pourront dépasser 15 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur pourra être majorée en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels liés à certaines activités, dans la mesure où cette majoration de hauteur sera compatible avec une bonne insertion dans l'environnement

Pour les bureaux, la hauteur maximale ne peut dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

##### 1) Revêtements

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

##### 2) Façades :

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes présentera une certaine unité.

#### **Dans la zone de la Guinotterie :**

**- pour les parcelles donnant sur la RD 933, les bâtiments doivent présenter au moins 2 aspects ou 2 couleurs différents,**

**- les dispositifs publicitaires doivent être adossés au bâtiment. Seuls les drapeaux sur mât peuvent être implantés indépendamment à condition de ne pas présenter une hauteur supérieure à 20 mètres.**

3) Clôtures

Lorsqu'une clôture sera établie, elle devra être constituée :

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres.

**Dans la zone de la Guinotterie :**

**Lorsqu'une clôture sera établie, elle devra être constituée :**

- **d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,**
- **d'un muret de 0.8 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie**

**La hauteur totale est limitée à 2 mètres maximum.**

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions, installations et activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige, 5% au moins de la surface de la parcelle seront aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un minimum de : - d'un arbre pour trois places de stationnement, pour un stationnement linéaire d'une file ; - d'un arbre pour six places de stationnement, pour des places situées en vis-à-vis.

**Pour la zone de la Guinotterie, les espaces bordant la RD 933 et la rue de Beaumont doivent l'objet d'un traitement paysager privilégiant les essences locales.**

Secteur UIa :

En plus des prescriptions énoncées précédemment, lorsque les limites de propriété coïncident avec les limites d'une des zones voisines UD ou AU, les constructions devront respecter une marge de recul minimum de cinq mètres. Cette marge devra être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par tranche de 30 m<sup>2</sup>.

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

**Les autres pièces du PLU ne sont pas amendées.**

**5.1.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complétées par le schéma de composition de la zone.

## 5.2. INTEGRATION DE L'ÉTUDE D'ENTRÉE DE VILLE

### 5.2.1. Au regard des nuisances

La RD 933 présente une zone de bruit (arrêté préfectoral) de 100 mètres de part et d'autres. Le projet étant destiné uniquement à l'accueil d'activités économiques, aucune habitation ne sera soumise à cette nuisance, d'autant que même en cas d'habitation de gardiennage, la règle de recul de 75 mètres est maintenue.

Par contre, concernant les nuisances éventuellement générées par les futures activités, le développement de la zone se faisant dans le prolongement de la zone actuelle, aucune habitation n'est directement concernée.

Le projet intègre les zones pavillonnaires situées au Sud en disposant dans ce secteur, la crèche et l'espace destiné à la gestion des eaux pluviales créant ainsi un espace tampon.

### 5.2.2. Au regard de la sécurité

L'évolution des emplacements réservés répond à la composition du projet, à savoir un aménagement du carrefour RD 933- rue de Beaumont afin d'envisager un accès sécurisé par un système de tourne-à-gauche et de voies de décélération/accélération.

Par ailleurs, la vitesse sera ramenée à 70 kms/h en amont de cet aménagement et aucun accès individuel ne sera possible sur la RD 933.

Enfin, l'ER n°5 existant au PLU permet d'envisager un bouclage avec la rue de la Guinotterie permettant de bien séparer les circulations poids-lourds des véhicules légers utilisant préférentiellement la rue de Beaumont.

### 5.2.3. Au regard de l'architecture et l'urbanisme

S'agissant d'une seule et même zone, l'extension de la ZI se fera en continuité et cohérence avec les règles observées pour la première tranche. Par ailleurs, des dispositions particulières sont intégrées pour les parcelles qui donnent directement sur la RD 933.

### 5.2.4. Au regard des paysages

En imposant un traitement paysager le long de la RD 933 et de la rue de Beaumont, le PLU permet une bonne insertion paysagère de bâtiment dont la hauteur est par ailleurs limité afin de conserver la silhouette actuelle de la ZI.

Par ailleurs, à terme, le chemin d'exploitation n'aura plus d'utilité. La commune prévoit l'achat de ce chemin qui pourra alors être le support d'aménagements paysager afin de prolonger l'existant situé le long de la zone existante.

### 5.2.5. Au regard de l'activité agricole

L'impact de l'urbanisation de toute cette zone UI est de l'ordre de 9ha/130 pour un premier exploitant et de 1ha/230 pour un second.

### 5.2.6. Bilan des surfaces constructibles

Le projet ne présente aucun impact en termes de répartition des surfaces de zones du PLU.