

Pièce jointe n°4

Un document permettant au préfet d'apprécier la compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue pour les secteurs délimités par le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme ou la carte communale

4° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement

La parcelle du projet se trouve dans la zone 1AUAc du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Martigné-Ferchaud approuvé en 2020.

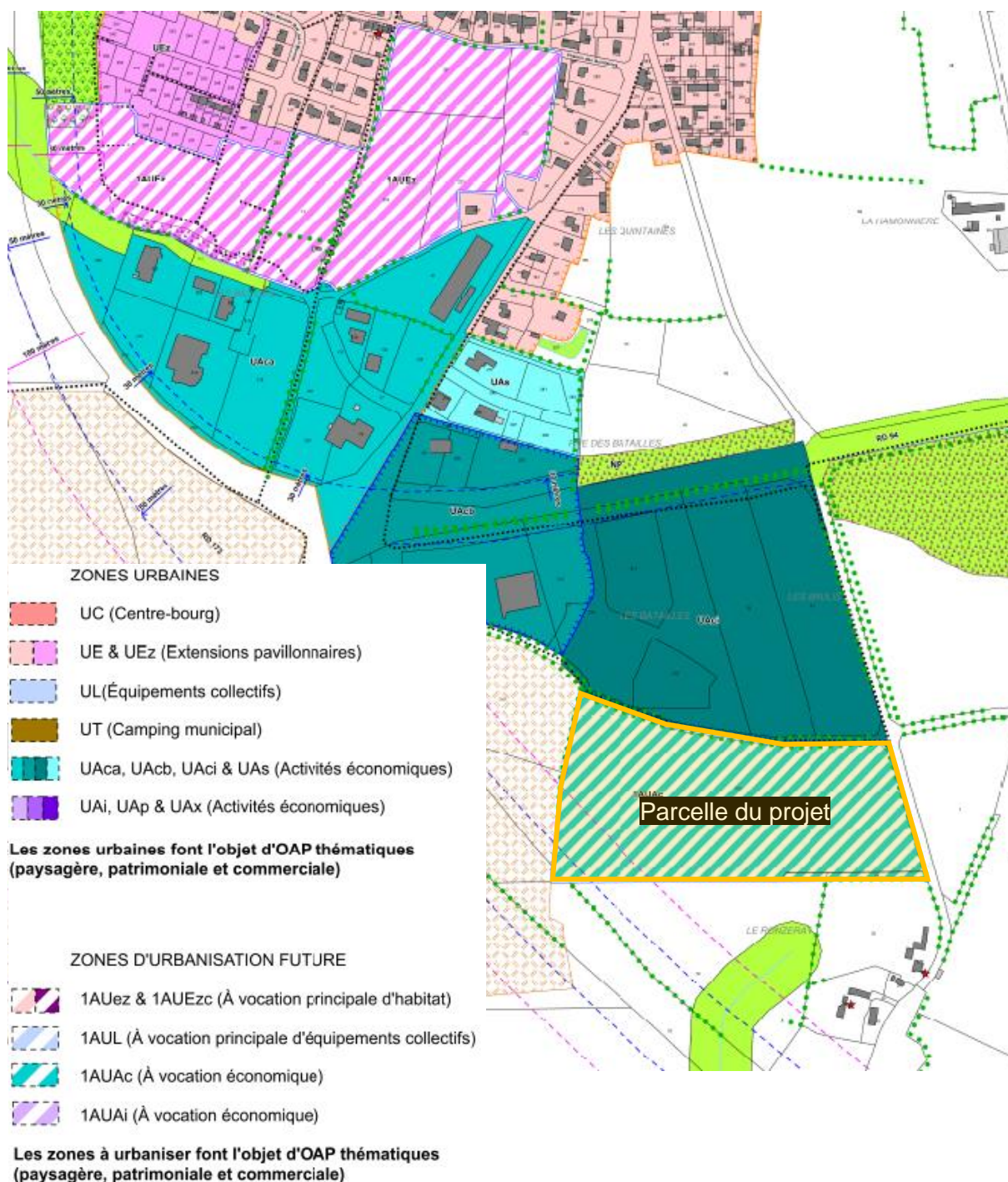


Figure 1 : Localisation du site de projet sur le règlement graphique du PLU

La zone 1AUAc correspond, selon le PLU, à « un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation et destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat ».

L'article 1.1 indique les « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comme étant des affectations autorisées. L'activité logistique entrant dans le cadre des activités tertiaires, elle est autorisée sur la zone 1AUAc. **L'activité projetée est donc compatible avec l'affectation prévue par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.**

Le tableau suivant met en regard les dispositions du PLU applicables à la zone 1AUAc et les mesures intégrées au projet.

| Prescriptions | Conformité du projet |
|---|--|
| <p>Paragraphe 1AUAc 1 - Destinations et sous-destinations</p> <p>1.1. Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. - Équipements d'intérêts collectif et services publics. | <p>Comme indiqué précédemment, le projet d'entrepôt est compatible avec l'affectation prévue au PLU.</p> |
| <p>Paragraphe 1AUAc 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <p>2.1. Sont interdits</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1AUAc 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe. - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines. - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs. - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées. - Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée. - Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public. | <p>Aucune de ces affectations n'est prévue sur le site.</p> |
| <p>2.2. Sont autorisés sous conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> - La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition : <ul style="list-style-type: none"> • qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité • que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m². - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone et liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales. - Les dépôts de véhicules, de matériaux et de matériels à condition d'une intégration environnementale, paysagère et urbaine satisfaisante et d'un aménagement végétal sur la parcelle permettant de dissimuler les dépôts. - Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement. | <p>Le projet nécessitera des mouvements de terre pour le nivellement du terrain, actuellement en pente marquée, et pour la création d'un bassin de régulation des eaux pluviales et de confinement des eaux d'extinction d'incendie.</p> |
| <p>Paragraphe 1AUAc 4 - Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>4.1. Hauteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 m au point le plus haut. | <p>La hauteur maximale des constructions sera de 13,70 m.</p> |

| Prescriptions | Conformité du projet |
|--|---|
| <p>4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. | <p>L'entrepôt sera implanté à plus de 20 mètres des limites de propriété. Sa hauteur sera de 13,70 m.</p> |
| <p>4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>4.3.1. Dans les marges de recul</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU. - Dans ces marges de recul les extensions, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants). - Dans les marges de recul des voies à grandes circulation la règle s'applique conformément au code de l'urbanisme et des études loi Barnier le cas échéant. - Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment). <p>4.3.2. Le long des autres voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques. | <p>L'implantation du bâtiment respecte les marges de recul vis-à-vis de la route départementale (50 m).</p> <p>Le bâtiment sera implanté à plus de 5 mètres de toute voie publique.</p> |
| <p>Paragraphe 1AUAc 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>5.1. Aspect des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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. - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. | <p>Le projet vise un terrain destiné à un usage économique, situé entre une route départementale et une zone d'activités existantes. Son architecture s'intégrera donc aisément dans le paysage local.</p> <p>Les élévations en pièce jointe n°21 permettent de visualiser l'aspect esthétique du bâtiment.</p> |
| <p>5.2. Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage de couleur gris anthracite dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres et peuvent être doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement. - La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture. | <p>Le terrain sera fermé par une clôture métallique grise de 2 m de haut.</p> |

| Prescriptions | Conformité du projet |
|---|--|
| <p>5.3. Performances énergétiques et environnementales</p> <p>- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.</p> | <p>Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture et alimenteront l'entrepôt en électricité renouvelable.</p> |
| <p>Paragraphe 1AUAc 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p>6.1. Éléments de paysage à protéger</p> <p>- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • est soumise à déclaration préalable, • un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique, • lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe), • néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable. | <p>Le PLU identifie des haies comme éléments de paysage en limites Ouest, Nord et Est de la parcelle. Le projet n'impactera pas ces haies qui seront même renforcées par de nouvelles plantations (210 arbres au total) indiquées sur le plan d'ensemble en pièce jointe n°20.</p> |
| <p>6.2. Autres dispositions</p> <p>- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.</p> <p>- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.</p> <p>- Tout terrain recevant une construction doit être planté. 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et/ou plantée. Ces surfaces d'espaces verts devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espaces verts.</p> <p>- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées.</p> | <p>Aucune espèce invasive répertoriée en annexe du règlement du PLU ne sera plantée.</p> <p>Les plantations prévues comprennent des espèces allergisantes répertoriées en annexe du règlement, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 érables (potentiel allergisant modéré) ; - 55 bouleaux (potentiel fort) ; - 40 noisetiers (potentiel fort) ; - 15 châtaigniers (potentiel faible) ; - 50 chênes (potentiel modéré). <p>Les espaces verts représenteront 25,95 % de la surface totale. Un minimum de 167 arbres est imposé pour le projet. 210 arbres sont prévus.</p> <p>Il n'y aura pas d'aire de stockage extérieure.</p> |
| <p>Paragraphe 1AUAc 7 – Stationnement</p> <p>7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés</p> <p>- Le stationnement ainsi que les manœuvres des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.</p> <p>- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal.</p> | <p>Le site disposera de 82 emplacements de stationnement pour véhicules légers, dont 4 réservés aux PMR.</p> <p>Des emplacements d'attente pour les poids lourds sont également prévus.</p> <p>Le parking sera végétalisé (plantations et pavés drainant au sol).</p> |

| Prescriptions | Conformité du projet |
|---|---|
| <p>7.2. Règles relatives au stationnement des vélos</p> <p>Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher. - Pour les autres constructions le nombre de stationnement pour les vélos doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. | <p>Il n'y aura pas d'accueil de clientèle. Un abri destiné au stationnement de deux-roues est prévu au sein du parking.</p> |
| <p>Paragraphe 1AUAc 8 - Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>8.1. Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. | <p>La voirie d'accès au Nord sera aménagée pour permettre l'accès au site.</p> |
| <p>8.2. Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. - Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. - Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. | <p>L'accès au site se fera par le parc d'activités du Ronzeray.</p> |
| <p>Paragraphe 1AUAc 9 - Desserte par les réseaux</p> <p>9.1. Alimentation en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <p>Le site sera alimenté en eau potable</p> |

| Prescriptions | Conformité du projet |
|---|--|
| <p>9.2. Assainissement</p> <p>9.3.1. Eaux usées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. - Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé. <p>9.3.2. Eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur. - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. - Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés. | <p>Les eaux usées seront évacuées dans le réseau d'assainissement public. Il n'y aura que des eaux usées domestiques.</p> <p>Les eaux pluviales seront régulées sur le site et rejetées vers le fossé en voirie Est, conformément au SDAGE Loire-Bretagne (voir pièce jointe n°2 bis).</p> |
| <p>9.4. Réseaux divers</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur. | <p>Le site sera raccordé à tous les réseaux nécessaires (électricité, télécommunications).</p> |
| <p>9.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme. | <p>Tout raccordement haut et très haut débit sera réalisé en souterrain.</p> |

Tableau 1 : Conformité au PLU

Les caractéristiques du projet sont compatibles avec le règlement écrit du PLU.