



DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Pièce 05 : Conformité aux documents d'urbanisme

MM INVEST

ZAC de la Malterie 2,
36130 MONTIERCHAUME, France

Affaire 22-075/DDE/AG-AF/03-23

SOMMAIRE

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| I. DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR..... | 2 |
| I.1. REGLEMENT : TABLEAU DE CONFORMITE DU PROJET AU REGLEMENT D'URBANISME | 2 |
| I.2. EMPLACEMENTS RESERVES OU SERVITUDES | 10 |

Figures

| | |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 1 : Zonage PLUi (Source : PLUi Châteauroux Métropole)..... | 2 |
| Figure 2 : Plan des servitudes..... | 10 |

I. Documents d'urbanisme en vigueur

Le projet MM INVEST fait l'objet d'un dossier de permis de construire déposé auprès de la mairie de Montierchaume, conjointement à la présente demande. L'instruction sera effectuée en parallèle du présent dossier ICPE.

La commune de Montierchaume fait partie du territoire de Châteauroux Métropole, dont le PLUi a été approuvé le 13 février 2020. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document réglementaire qui fixe les règles applicables aux constructions sur chaque parcelle, publique ou privée, sur l'ensemble de la commune de Montierchaume.

La modification simplifiée n°1 du PLUi a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 10 mars 2022.

Un extrait du PLUi est joint en **Pièce 14, Annexe K**.

Le projet est concerné par la zone Uy, plus particulièrement dans le sous-secteur Uy2 correspondant à des sites d'activités d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale et dédiés principalement aux activités industrielles, logistiques et aéroportuaires.

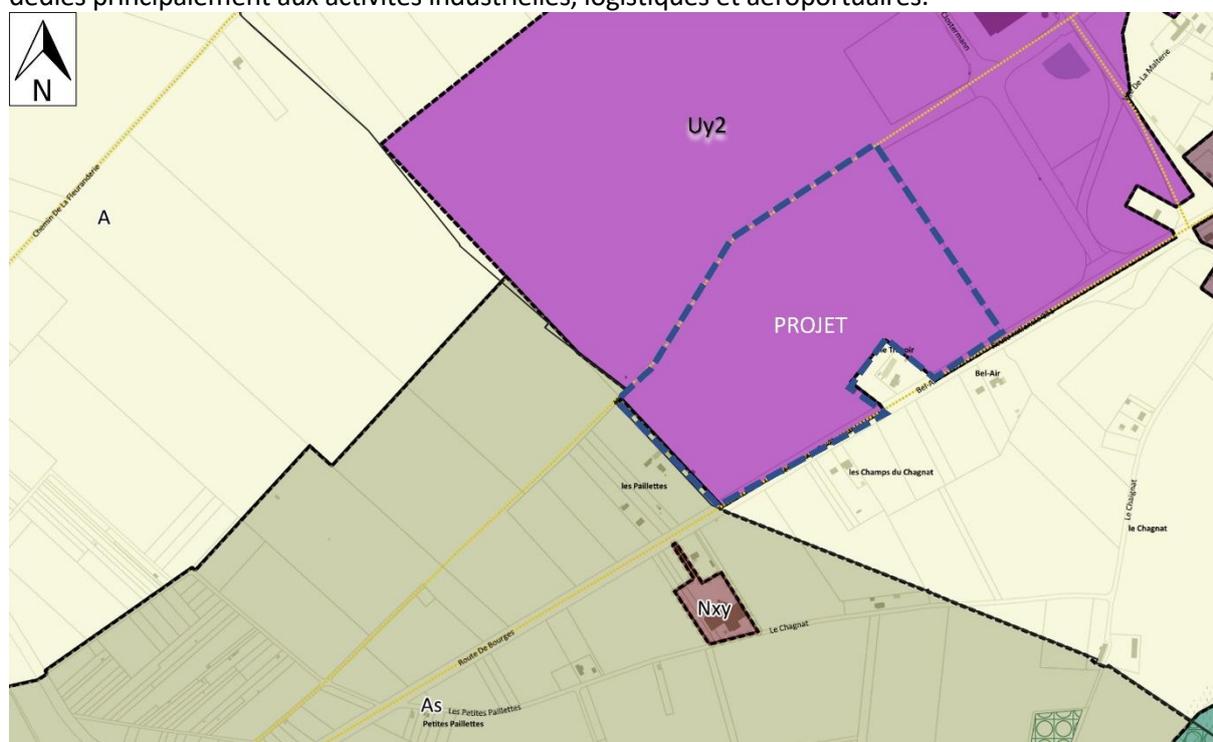


Figure 1 : Zonage PLUi (Source : PLUi Châteauroux Métropole)

I.1. Règlement : Tableau de conformité du projet au règlement d'urbanisme

Au vu du règlement du PLU et des éléments du projet, il est possible d'affirmer que **le projet est compatible avec l'usage des sols et respecte en tout point les prescriptions du PLUi**.

Le règlement de la zone Uy est étudié ci-après :

| Article | Conformité |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le secteur Uy correspond aux zones d'activités. Il comprend plusieurs sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un sous-secteur Uy1 correspondant à un site de développement économique d'intérêt international : Ozans. Ses vocations sont multiples : industrielles, logistiques et tertiaires (services aux entreprises...). - un sous-secteur Uy1a correspondant au château d'Ozans qui a vocation à constituer un lieu d'hébergement en entrée de zone d'activités. - un sous-secteur Uy2 correspondant à des sites d'activités d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale et dédiés principalement aux activités industrielles, logistiques et aéroportuaires. - un sous-secteur Uy3 correspondant aux zones de développement local, destinées prioritairement aux activités artisanales de petites et moyennes productions. - un sous-secteur Uy4, correspondant aux zones où une activité commerciale est autorisée (les espaces commerciaux de périphérie). - un sous-secteur Uy5, correspondant à la zone de GrandDéols faisant l'objet d'une procédure de ZAC et dont les dispositions sont présentées dans le chapitre suivant (II.10 bis). | <p>Le site MM INVEST fera partie du sous-secteur Uy 2.</p> <p>Le projet étant une plateforme logistique, il correspond tout à fait au type d'activités autorisées sur ce secteur.</p> <p>-> Conforme.</p> |
| <p>Article 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>X : Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</p> <p>La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.</p> <p>Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).</p> <p>Logement V*</p> <p><i>* Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'un logement de fonction, - la surface de plancher est limitée à 50 m², - le logement est intégré à une construction principale. ou constituer une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement. <p>Hébergement X</p> <p>Artisanat et commerce de détail X</p> <p><i>* Sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher,</i></p> | <p>Les entrepôts et les ICPE ne sont pas inclus dans le champ d'application du type d'occupation des sols interdits.</p> <p>-> Conforme.</p> |

* ou qu'il s'agisse :

> de show-rooms d'artisans,

> ou de magasins d'usine,

> ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

> ou d'une extension d'une cellule commerciale de moins de 300 m², dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,

> d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture.

Restauration V*

* La construction doit répondre à l'une des conditions suivantes :

- L'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone.

Hébergement hôtelier et touristique X

* L'activité participe au bon fonctionnement des entreprises de la zone.

Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle X

Cinéma X

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés V

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale X

Salles d'art et de spectacles X

Equipements sportifs X

Centre de congrès et d'exposition X

Exploitation agricole X

Exploitation forestière X

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet X

Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage X

Les affouillements et exhaussements de sol V*

* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation).

- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.

- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général.
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), etc.
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Les carrières X

Les déchets de toute nature, le stockage de Ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération V*

- *- Ils sont liés à une activité existante dans la zone,
- Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité,
- Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les installations et constructions liées à la production d'énergie renouvelable V*

- * Elles répondent à l'une des conditions suivantes :
- elles sont liées à une activité existante ou créée dans la zone et sont compatibles avec les activités existantes à proximité,
- lorsque les contraintes d'usage du terrain ne permettent pas d'autre valorisation et sont compatibles avec les activités existantes à proximité.

Article 2 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4 :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum. Un retrait supérieur pourra être exigé dans le cadre de l'application d'une réglementation spécifique s'imposant au PLUi.

Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

- > lors de la construction d'un local accessoire,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- > lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Le bâtiment sera situé à plus de 10 m des limites de propriété.
-> **Conforme.**

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4 : Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de 5 mètres minimum. Cette marge de recul peut être réduite pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple...).</p> <p>2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE Non réglementé.</p> <p>2.4 LA HAUTEUR Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques. Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.</p> <p>2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN Non réglementé.</p> | <p>Le bâtiment sera situé à plus de 10 m des limites de propriété. -> Conforme.</p> <p>Le bâtiment aura une hauteur maximale de 16 mètres. Cette hauteur peut dépasser les 15 m indiqué dans la mesure où ce dépassement est lié à l'exigence fonctionnelle d'une hauteur de stockage de 12,5 m -> Conforme.</p> |
| <p>Article 3 - QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE</p> <p>3.1 GENERALITES C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Sauf impératif technique, les équipements liés aux réseaux (électricité, eau, énergie) doivent être intégrés au volume de la construction. L'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble et le bâtiment devra s'intégrer avec les extérieurs.</p> <p>3.2 FAÇADES L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être en cohérence avec l'environnement immédiat, de manière à limiter les contrastes de teinte.</p> | <p>Un large travail de paysagement a été réalisé pour ce bâtiment. De larges zones seront dédiées à de nouveaux boisements ce qui permettra un fort paysagement du site et une bonne intégration du bâtiment dans le paysage. -> Conforme.</p> <p>Ce bâtiment sera dans la continuité du bâtiment voisin en termes de couleurs.</p> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les matériaux de construction (briques, parpaings, etc.) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels. Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) seront privilégiés.</p> <p>3.3 BAIES Non réglementé.</p> <p>3.4 TOITURES Non réglementé.</p> <p>3.5 CLOTURES La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Elles devront être composées de matériaux de teintes sombres. Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE.</p> <p>3.6 LES ZONES DE STOCKAGE Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils seront masqués par un dispositif adapté (un muret, un panneau, une haie compacte).</p> | <p>-> Conforme.</p> <p>La clôture aura une hauteur de 2 m et sera réalisée en cohérence avec la zone. -> Conforme.</p> <p>Les cuves ainsi que le local sprinkler seront intégrés aux nouveaux boisements.</p> |
| <p>Article 4 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4 :</p> <p>Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 20% de surface perméable par rapport à la superficie du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des surfaces de pleine terre pour l'application de cette règle.</p> <p>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.</p> <p>La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant l'emprise foncière et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace constitutif de la trame verte et bleue. De même, la plantation d'écrans de verdure en bordure d'emprise publique, en limite séparative ou sur le terrain peut être exigée.</p> | <p>Le site présentera environ 46 % d'espaces verts. -> Conforme.</p> <p>Le parking VL ne pourra pas être planté dans la mesure où des ombrières photovoltaïques seront mises en place. En revanche, de nombreux arbres seront plantés, notamment dans les 14 000 m² de nouveaux boisements.</p> |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'Annexe VI.2 du présent règlement. Cette annexe précise également les espèces d'arbres locales à privilégier. Les espèces végétales dont la liste figure à l'Annexe VI.3 ne sont pas recommandées. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe VI.4).</p> | <p>Les espèces végétales qui seront mises en place, seront des espèces exclusivement locales.</p> |
| <p>Article 5 - STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement. En ce sens, les places de stationnement pourront être aménagées sur le terrain propre à l'opération ou seront justifiées au sein d'une ou plusieurs aires de stationnement mutualisées pour un ensemble de constructions.</p> <p>5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES</p> <p>Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4, il est demandé :</p> <p>Nombre de places minimum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux et services : 1 pour 25 m² de surface de plancher - Hébergement hôtelier : 1 place par chambre et un nombre de places adaptés aux besoins du personnel pour l'activité hôtelière <p>Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne pourra excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p>Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.</p> <p>Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont autorisés sous réserve de la présence d'un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales.</p> <p>Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'Annexe VI.5 du présent règlement.</p> <p>5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES</p> | <p>L'installation disposera d'un parking de 250 places pour véhicules légers et d'aires de stationnement pour véhicules lourds (6 places). -> Conforme.</p> <p>Pour une surface de 1 195 m², il est nécessaire de disposer d'au moins 48 places. Le site disposera de 250 places. -> Conforme.</p> |

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Un abri pour les vélos sera mis en place.

I.2. Emplacements réservés ou servitudes

D'après le règlement graphique de la zone du projet, aucun des éléments suivants ne concerne le projet :

- Eléments relatifs à la mise en œuvre des projets : **ne concerne pas la zone du projet.**
 - o Emplacement réservé
 - o Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - o Bâtiment susceptible de changer de destination,
- Eléments relatifs à la trame verte et bleue : **ne concerne pas la zone du projet.**
- Eléments relatifs au patrimoine bâti : **ne concerne pas la zone du projet.**
- Eléments relatifs à la diversité commerciale : **ne concerne pas la zone du projet.**

Seuls les emplacements **liés aux éléments relatifs aux déplacements** concernent la zone du projet. Un zonage en pointillé jaune indique que la parcelle du projet est entourée de « voies de circulation à créer, modifier ou conserver » :

- En effet, les voies qui jouxtent le projet sont en cours d'aménagement pour en améliorer la desserte.

Le projet est compatible avec les emplacements réservés du PLU.

Concernant les servitudes d'utilités publiques, le site est soumis uniquement à la servitude PT2 : protection contre les obstacles, liée à la présence de l'aéroport de Châteauroux.

Cette servitude a pour seule prescription la limitation de la hauteur des bâtiment et construction diverses (métalliques notamment). Ces hauteurs limites sont largement supérieures à la hauteur du site, à savoir de l'ordre de plusieurs dizaines de mètres. La hauteur du site sera bien en deçà de ces hauteurs. **Absence d'impact des servitudes d'utilité publique sur le site.**

Ci-après la carte des servitudes :

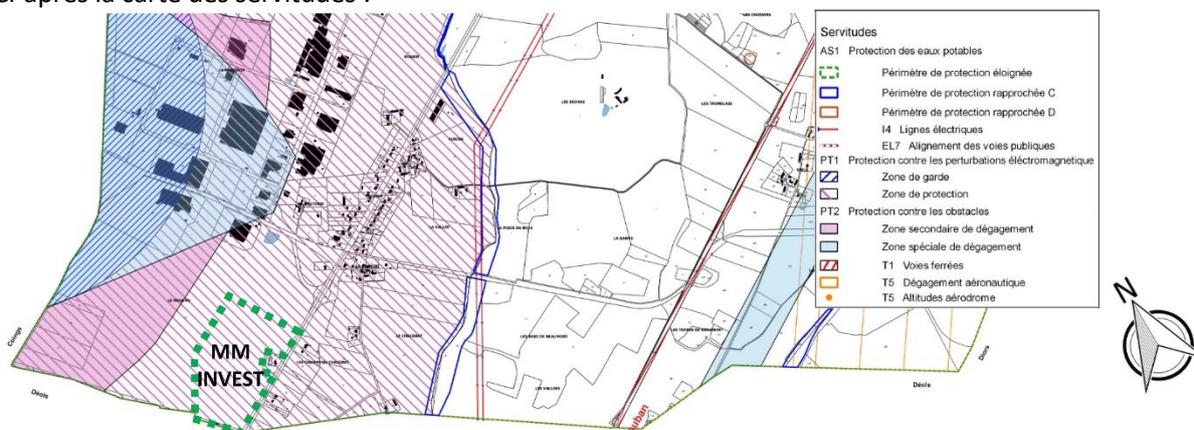


Figure 2 : Plan des servitudes