



**Demande
D'Enregistrement
ICPE**

Pièce Jointe n°4

**Compatibilité aux documents
d'urbanisme**

TC ENVIRONNEMENT

**Création d'un centre de
collecte et de traitement de
pneumatiques usagés à
Cercy-la-Tour (58)**

Mars 2023

SOMMAIRE

1. Situation urbanistique du projet	3
2. Étude de la compatibilité du projet avec le règlement d’urbanisme	4
2.1 Étude de la compatibilité du projet avec le règlement d’urbanisme du PLU en vigueur de Cercy-la-Tour.....	5
2.2 Étude de la compatibilité du projet avec le règlement d’urbanisme de la version révisée en cours d’approbation du PLU de la commune de Cercy-la-Tour	20
3. Étude de la compatibilité du projet avec les servitudes d’urbanisme	28
4. Étude de la compatibilité du projet avec les OAP	29

FIGURES

<i>Figure 1 : Localisation du site du projet vis-à-vis du plan de zonage du PLU en vigueur de Cercy-la-Tour</i>	<i>3</i>
<i>Figure 2 : Localisation du site du projet vis-à-vis du règlement graphique de la version révisée du PLU en cours d’approbation de Cercy-la-Tour.....</i>	<i>4</i>
<i>Figure 3 : Localisation du site du projet vis-à-vis du Plan des servitudes d’utilité publiques de la version révisée du PLU en cours d’approbation de Cercy-la-Tour</i>	<i>28</i>
<i>Figure 4 : Localisation du site du projet au sein de l’OAP de la zone d’activité</i>	<i>30</i>
<i>Figure 5 : Localisation du site du projet au sein du Schéma général de l’OAP de la zone d’activités</i>	<i>30</i>

TABLEAUX

<i>Tableau 1 : Justification du respect du règlement d’urbanisme du PLU en vigueur de Cercy-la-Tour applicable à la zone 1AUe</i>	<i>5</i>
<i>Tableau 2 : Justification du respect du règlement d’urbanisme de la version révisée en cours d’approbation du PLU de Cercy-la-Tour applicable à la zone 1AUx.....</i>	<i>20</i>

1. Situation urbanistique du projet

Le projet est situé au droit de la commune de Cercy-la-Tour (58).

Le PLU en vigueur de Cercy-la-Tour a été approuvé le 12 février 2010, puis modifié par délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 2012, du 28 janvier 2014 puis du **25 septembre 2014**.

Le site du projet est localisé en **zone 1AUe** du PLU en vigueur de Cercy-la-Tour (cf. Figure suivante). Ce zonage correspond aux « Zones à urbaniser alternative à vocation d’activités économiques ».

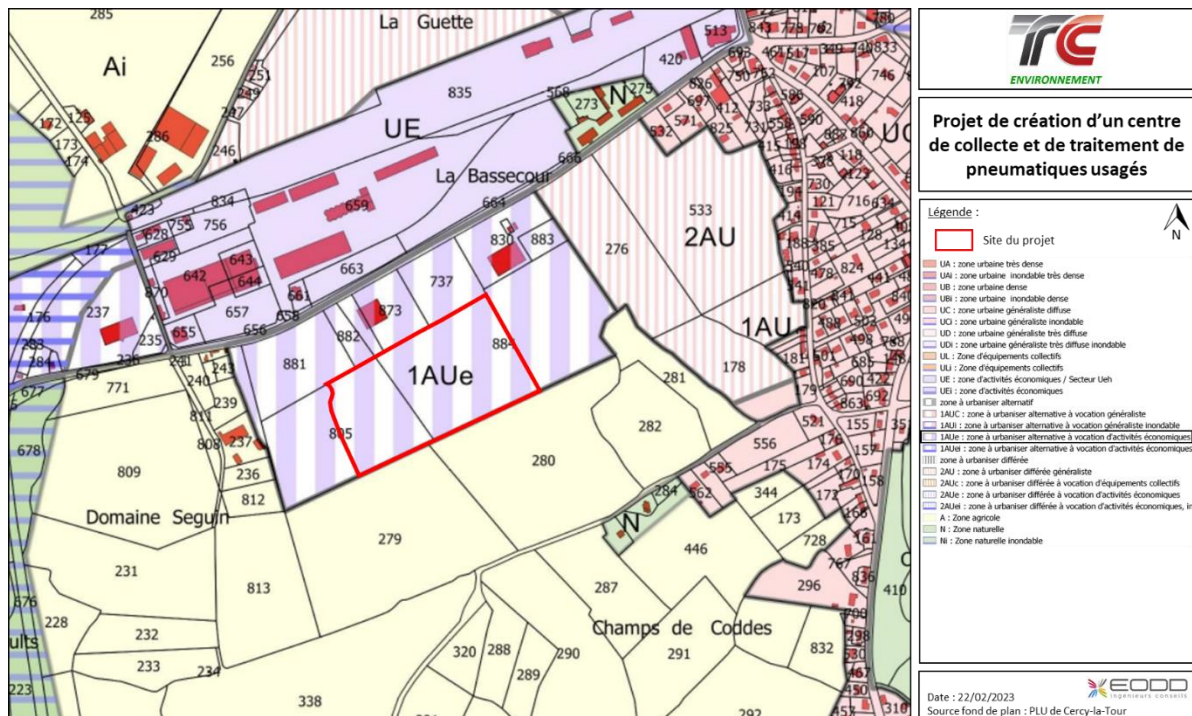


Figure 1 : Localisation du site du projet vis-à-vis du plan de zonage du PLU en vigueur de Cercy-la-Tour

En outre, **le PLU de Cercy-la-Tour est actuellement en cours de révision**. La phase d’enquête publique s’est déroulée de janvier à février 2023. Bien qu’elle ne soit pas encore approuvée, il a été demandé d’analyser également la conformité du projet avec cette version.

Le site du projet est localisé en **zone 1AUx** de la version révisée du PLU en cours d’approbation de Cercy-la-Tour (cf. Figure suivante). Ce zonage correspond aux « Zone à urbaniser alternative à vocation d’activités économiques ».

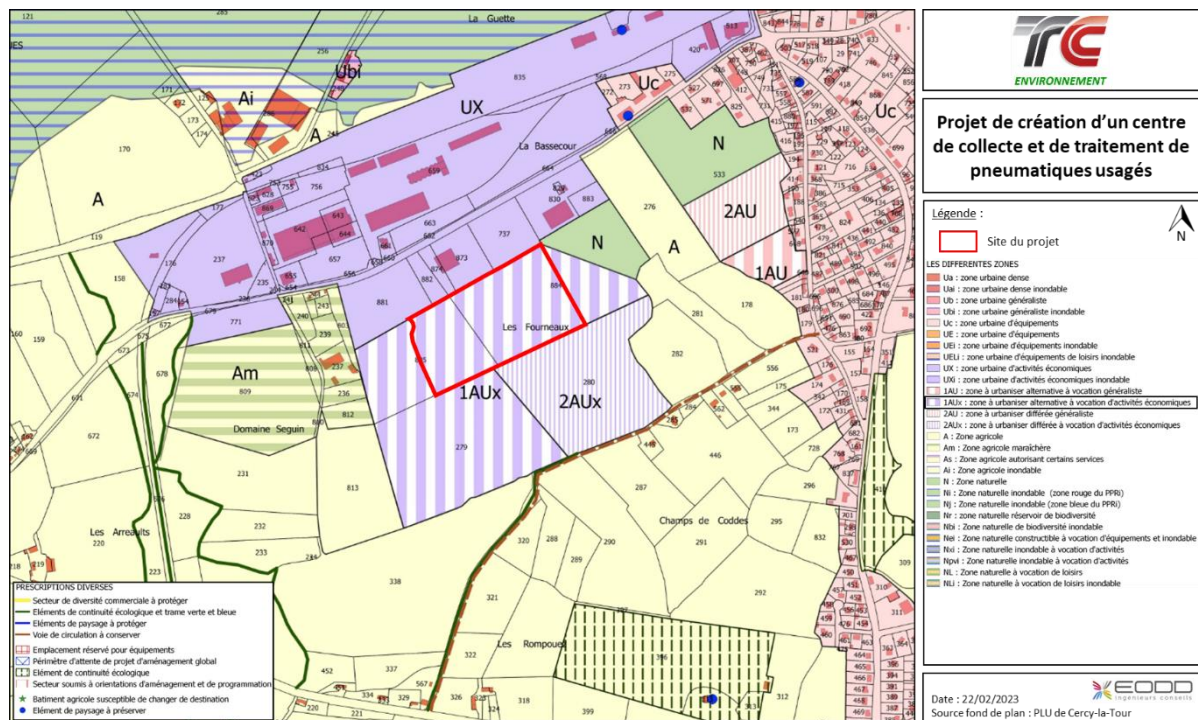


Figure 2 : Localisation du site du projet vis-à-vis du règlement graphique de la version révisée du PLU en cours d’approbation de Cercy-la-Tour

A noter que la commune de Cercy-la-Tour ne fait pas partie du périmètre d’un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

2. Étude de la compatibilité du projet avec le règlement d’urbanisme

Les paragraphes suivants justifient la conformité du projet vis-à-vis des règlements applicables à la zone d’implantation du projet issus :

- du PLU en vigueur de la commune de Cercy-la-Tour, approuvé le 12 février 2010 ;
- la version révisée en cours d’approbation du PLU de la commune de Cercy-la-Tour.

2.1 Étude de la compatibilité du projet avec le règlement d'urbanisme du PLU en vigueur de Cercy-la-Tour

Tableau 1 : Justification du respect du règlement d'urbanisme du PLU en vigueur de Cercy-la-Tour applicable à la zone 1AUe

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
VOCATION DE LA ZONE		
	<p>Vocation de la zone : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU se compose de plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les secteurs inondables 1AU1i (lit majeur) et 1AU2i (lit moyen) à vocation d'habitat sur le secteur de la Guette en extension du centre-ville, • le secteur 1AUc à vocation d'habitat le long de la route du Moulin de Chevillon, • les secteurs 1AUe, 1AUe1i (lit majeur) et 1AUe2i (lit moyen), à vocation d'activités économiques. <p>Dans l'ensemble de la zone 1AU, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement.</p> <p>L'extension de la zone d'activités de la Bassecour prévue en zone 1AUe et 1AUe1i ainsi que l'extension de la zone d'habitat 1AU1i jouxtent la zone UEz correspondant aux zones d'effets irréversibles de surpression par rapport au silo où toute nouvelle construction est interdite. Compte-tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et à la délimitation des distances d'effets, des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus au-delà des périmètres définis. Ainsi, il convient d'être vigilant sur les projets qui se situeraient en limite de zones d'exposition aux risques et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles comme les établissements recevant du public.</p>	<p>Le projet est en accord avec la vocation de la zone. En effet, il s'agit d'un projet de construction et d'exploitation d'un centre de collecte et de traitement de pneus usagés prenant place au droit d'une ZAE en cours de création. Les réseaux et voiries seront disponibles à proximité immédiate du site.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>
SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES		
1AU 1	<p>a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.</p> <p>b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.</p> <p>Dans les secteurs 1AU1i et 1AU2i, 1AUe1i et 1AUe2i sont en particulier interdits :</p> <p>a - nouveaux bâtiments à usage scolaire</p>	<p>L'article 2 autorise les constructions à usage d'activités industrielles et les ICPE.</p> <p>Le projet n'est concerné par aucune interdiction mentionnée dans le présent article.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
	<p>b - nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,</p> <p>c - nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,</p> <p>d - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.</p> <p>e - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.</p>	
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES		
1AU 2	<p>I- SUR LE SECTEUR 1AUc SONT AUTORISES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :</p> <p>a - Les constructions à usage d'habitation,</p> <p>b - Les équipements publics,</p> <p>c - Les constructions à usage de commerces et de services,</p> <p>d - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.</p> <p>I- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).</p> <p>II- SUR LE SECTEUR 1AUe, SONT AUTORISES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :</p> <p>a - Les constructions à usage d'activités tels les commerces, hôtels, bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts...</p> <p>b - Les dépôts de véhicules de + de 10 unités,</p> <p>c - Les aires de stationnement ouvertes au public,</p> <p>d - La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement,</p> <p>e - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone,</p> <p>f - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...),</p>	<p>Les constructions à usage d'activités industrielles ainsi que la création d'ICPE sont autorisées dans le secteur 1AUe. Le projet respecte les orientations d'aménagement de la zone.</p> <p>Le projet n'est concerné par aucune interdiction mentionnée dans le présent article.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
	<p>g - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone,</p> <p>h - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant,</p> <p>i - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes pour des affectations autorisées dans la zone,</p> <p>III- SUR LES SECTEURS 1AU1i ET 1AU2i, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LE SECTEUR 1AUc ET SUR LES SECTEURS 1AUe1i et 1AUe2i, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LE SECTEUR 1AUe SONT AUTORISES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LES CONDITIONS SUIVANTES :</p> <p>a - La reconstruction après sinistre de bâtiments existants régulièrement autorisés est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa c ci-dessous, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité du dit bâtiment.</p> <p>b - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales,...) et de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.</p> <p>c - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées, attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite la plus favorable entre :</p> <p>-d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés à l'article U 9 ;</p> <p>-d'autre part, les plafonds suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, • 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments. <p>d - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.</p> <p>e - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30% en 1AU1i et en 1AUe1i, 20% en 1AU2i et en 1AUe2i pour les constructions à usage d'habitation, • 40% en 1AU1i et en 1AUe1i, 30% en 1AU2i et en 1AUe1i pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou services, 	

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		
ACCES ET VOIRIE		
1AU 3	<p>I - ACCES</p> <p>a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.</p> <p>c - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.</p> <p>d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>e - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.</p>	<p>Le site du projet sera desservi par une voirie d'accès interne à la ZAE Les Fourneaux, elle-même accessible par la RD 37 – Route de Décize. L'aménageur de la ZAE projette la création d'une voirie d'accès aux différents lots ainsi qu'un giratoire. Le trafic engendré par le projet a été pris en compte dans les conditions de créations de ces infrastructures routières. Les conditions d'accès seront sécurisées et largement dimensionnées.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>
	<p>II - VOIRIE</p> <p>f - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>g - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>h - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée en espace public.</p>	

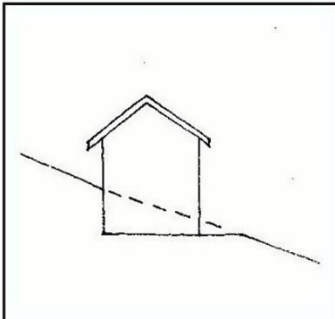
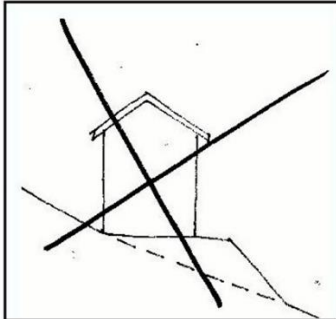
Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
DESSERTE PAR LES RESEAUX		
1AU 4	<p>I - EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.</p>	<p>Le projet sera raccordé au réseau d'adduction en eau potable communal. Le raccordement disposera d'un dispositif de disconnexion type clapet anti-retour.</p>
	<p>II - ASSAINISSEMENT</p> <p>1 - Eaux usées</p> <p>a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.</p> <p>b - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.</p> <p>c - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.</p> <p>2 - Eaux pluviales</p> <p>d - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.</p> <p>e - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.</p>	<p>Le projet sera raccordé au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation. Les eaux usées provenant du projet correspondront à des eaux usées sanitaires classiques (absence d'eaux de process).</p> <p>Les eaux pluviales seront collectées, traitées et rejetées au réseau EP de la ZAE, conformément à la réglementation.</p> <p>Les eaux pluviales de toiture seront éventuellement récupérées pour l'arrosage des espaces verts.</p>
	<p>III - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION</p> <p>f - La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain. En cas d'absence de réseau souterrain sur la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.</p> <p>g - L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé.</p>	<p>Le projet sera raccordé au réseau d'électricité et de télécommunication en souterrain, mis en place par l'aménageur de la ZAE et disponible en limite de site.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>



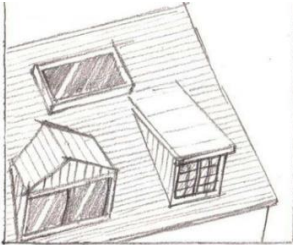
Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS		
1AU 5	Non réglementé.	Sans objet.
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES		
1AU 6	<p>I - PRINCIPE :</p> <p><u>- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs 1AUe, 1AUe1i et 1AUe2i :</u></p> <p>a - Au moins une construction principale doit implanter une de ces façades ou pignons entre l'alignement et 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p> <p>b - Les autres constructions (annexes...) peuvent s'implanter librement.</p> <p><u>- Dans les secteurs 1AUe, 1AUe1i, 1AUe2i :</u></p> <p>c - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p> <hr/> <p>II - EXCEPTIONS :</p> <p>a - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.</p> <p>b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).</p> <p>c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le même retrait.</p> <p>f - Dans le cadre d'une opération d'aménagement faisant apparaître une organisation d'ensemble des constructions.</p> <p>d - Pour des bâtiments ou installations dont la fonction justifie une implantation différente : accueil...</p>	<p>Les constructions projetées seront implantées à plus de 10 m de la voirie interne à la ZAE, située en limite Ouest du site (cf. PJ n°20).</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
1AU 7	<p>I - PRINCIPE :</p> <p>a - A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres).</p> <p>b - Sur le secteur 1AUe, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ($L = H/2 > 5$ mètres).</p> <p>II - EXCEPTIONS :</p> <p>c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).</p> <p>d - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.</p>	<p>Les constructions projetées ne dépasseront pas 8 m de hauteur et seront situées à environ 20 m des limites séparatives.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE		
1AU 8	Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.	Sans objet.
EMPRISE AU SOL		
1AU 9	<p>- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs inondables : Non réglementé.</p> <p>- Dans les secteurs 1AU1i, 1AU2i, 1AUe1i et 1AUe2i :</p> <p>1 - PRINCIPE</p> <p>a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible.</p> <p>b - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30% en 1AU1i et en 1AUe1i, 20% en 1AU2i et en 1AUe2i pour les constructions à usage d'habitation, • 40% en 1AU1i et en 1AUe1i, 30% en 1AU2i et en 1AUe1i pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou services, 	<p>Le site du projet n'est pas situé en zone inondable (cf. PJ n°8).</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
	<p>2 - TOUTEFOIS, UNE EMPRISE SUPERIEURE PEUT ETRE ADMISE :</p> <p>c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.</p> <p>d - Pour l'extension des constructions existantes, conformément à l'article 1AU 2 –2 : dans la limite la plus favorable entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part, le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol des constructions neuves, fixés au 1 du même article ; - d'autre part, les plafonds suivants : <ul style="list-style-type: none"> • 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, • 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments. 	
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS		
1AU 10	<p>III - HAUTEUR MAXIMALE</p> <p>a - La hauteur maximale des constructions est fixée par rapport à l'égout du toit, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 10 mètres en 1AU1i et 1AU2i, - à 7 mètres en 1AUc, - à 12 mètres en 1AUe, et 1AUei. <p>b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires aux activités.</p> <p>IV - EXCEPTIONS :</p> <p>c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).</p> <p>d - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.</p>	<p>Les constructions projetées ne dépasseront pas 8 m de hauteur.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
ASPECT EXTERIEUR		
1AU 11	<p>I – Généralités</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement</p> <p>(Rappel du rapport de présentation)</p> <p>- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires...</p> </div> <p>a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>b - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.</p> <p>c - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-dessous sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, les projets architecturaux ou bioclimatiques élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère.</p> <p>d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).</p> <p>e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.</p>	<p>L'ensemble des mesures prises visant à éviter, réduire, voire compenser les incidences chroniques du projet sont présentées dans la Notice d'incidence environnementale (cf. PJ n°8).</p> <p>L'orientation, l'implantation et la conception des bâtiments projetés sont étudiés dans des objectifs de haute qualité environnementale. Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture des bâtiments.</p> <p>La qualité architecturale des constructions et l'intégration paysagère du site dans son ensemble sont prévues dans le cadre du projet.</p> <p>Le projet est compatible avec le titre I de cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
	<p>II – Implantation – volumétrie</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement</p> <p style="text-align: center;">(Rappel du rapport de présentation)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels, notamment par rapport aux voies de desserte. Ainsi, les bâtiments éviteront de s'installer sur des pentes trop fortes, favorisant la partie la moins pentue du terrain, afin de limiter les remblais et déblais. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments traditionnels afin de respecter la silhouette globale du bâti. - La construction doit s'adapter au relief, par des décrochements de volumes ou en s'aidant, seulement si nécessaire, d'un système de remblai et déblai qui devra être limité à ce qui est strictement nécessaire à la construction et ses abords proches. - La longueur des rampes d'accès à un garage enterré ou semi-enterré sera aussi limitée que possible en plaçant le garage le plus près possible de la voie. </div> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; margin: 10px 0;">   </div> <ul style="list-style-type: none"> a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis. b - Sur les terrains en pente, les constructions doivent s'insérer dans la pente (décaissement). c - Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,40 mètre. d - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. 	<p>La qualité architecturale des constructions et l'intégration paysagère du site dans son ensemble sont prévues dans le cadre du projet.</p> <p>Les constructions projetées seront adaptées aux installations existantes locales et à la configuration du site (notamment la topographie).</p> <p>Le site du projet n'est pas situé en zone inondable (cf. PJ n°8).</p> <p>Le projet est compatible avec le titre II de cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
	<p>III – Toitures</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement</p> <p>(Rappel du rapport de présentation)</p> <p>- Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera si possible de les placer sur une face visible de la voie.</p> </div> <p>1 - Pour les constructions à usage d'habitation</p> <p>a - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié ou de toiture végétalisée pour lesquels le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles. En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.</p> <p>c - Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'un seul pan. Les toitures-terrasses sont admises si elles sont végétalisées.</p> <p>d - Sauf dans le cadre de projet de création architecturale étudié, les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Ils seront non jointifs, leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.</p> <p>e - Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>Lucarne à la capucine</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Lucarne pendante</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>À proscrire</p> </div> </div> <p>2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)</p> <p>a - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.</p>	<p>Les panneaux photovoltaïques seront implantés avec harmonie en toiture.</p> <p>Aucune habitation n'est projetée au sein du site.</p> <p>Les matériaux utilisés pour les constructions projetées seront adaptés aux installations existantes locales et la couverture ne sera pas brillante ou réfléchissante.</p> <p>Le projet est compatible avec le titre III de cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
	<p>IV – Façades</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement</p> <p style="text-align: center;">(Rappel du rapport de présentation)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bardage bois est recommandé pour les constructions à usage d'activité ou de loisirs. - Les enduits ciment-gris sont à proscrire car ils empêchent la façade de respirer et peuvent produire, à terme, des problèmes d'humidité. - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs. </div> <p>1 - Pour les constructions à usage d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Matériaux et couleurs des façades <ul style="list-style-type: none"> a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel. b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs. d - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat). e - Le blanc et les couleurs vives sont interdits. <ul style="list-style-type: none"> - Percements des façades <ul style="list-style-type: none"> a - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges. - Menuiseries, ferronneries, bardage <ul style="list-style-type: none"> a - Les volets roulants sont admis. b - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur naturel du bois (brut, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat). 	<p>Les constructions projetées sont concernées par la réglementation ICPE. Des bardages en bois augmenteraient les risques incendie et ne sont donc pas retenus dans le cadre du projet.</p> <p>Aucune habitation n'est projetée au sein du site.</p> <p>Le bardage métallique des constructions projetées sera traité pour s'insérer pleinement dans l'environnement.</p> <p>Le projet est compatible avec le titre IV de cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
	<p>c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.</p> <p>d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :</p> <p>k - des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...</p> <p>l - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries. e - Les couleurs vives sont interdites.</p> <p>2 - Pour les autres constructions (activités, loisirs...)</p> <p>a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Ton ocre. Blanc et ciment gris interdit) ou masqué.</p> <p>b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.</p> <p>c - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).</p> <p>d - Le bardage métallique brut est interdit.</p> <p>e - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.</p> <p>f - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.</p>	
	<p>V – Clôtures</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement</p> <p>(Rappel du rapport de présentation)</p> <p>- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.</p> </div> <p>a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).</p>	<p>La mise en place de clôture est obligatoire dans le cadre du projet, conformément à la réglementation ICPE.</p> <p>La clôture grillagée, simple, sera accompagnée d'une haie d'essences locales feuillues diverses.</p> <p>Le site du projet n'est pas situé en zone inondable (cf. PJ n°8).</p> <p>Le projet est compatible avec le titre V de cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
	<p>b - Si une clôture est installée, elle sera formée d'une haie d'essences locales feuillues diverses (essences résineuses interdites), éventuellement doublée d'un grillage qui sera, à terme, masqué par la haie, d'un mur plein (sans système à claire-voie) ou d'un mur rehaussé d'une grille.</p> <p>c - La clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.</p> <p>d - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple. Les piliers en matériaux étrangers à la région sont interdits.</p> <p>e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.</p> <p>f - Les haies seront composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes) pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.</p> <p>g - Dans les secteurs inondables spécifiés par un « i », les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés, ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m.</p>	
STATIONNEMENT DES VEHICULES		
1AU 12	<p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.</p> <p>Il est demandé deux places de stationnement par construction à usage d'habitation.</p>	<p>De nombreuses places de stationnement sont projetées au sein du site du projet. Leur nombre et leurs dimensions couvrent largement les besoins du site.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
1AU 13	<p>a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.</p> <p>b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.</p> <p>c - Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) ne devront pas dépasser 70% de la surface de la parcelle.</p>	<p>Le site du projet se situe au droit d'un tènement non aménagé de la ZAE Les Fourneaux, actuellement occupé par des parcelles agricoles (Prairie permanente et Prairie en rotation longue) faisant l'objet de pâturage par des bovidés.</p> <p>Aucune haie, ni aucun arbre isolé ou en alignement repérés au plan comme éléments du</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
	<p>d - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. On préférera des matériaux drainants (enrobé drainant, evergreen).</p> <p>e - Les aires de stationnement pour véhicules légers à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. Lorsqu'elles comportent plus de 4 places, elles doivent être masquées par des haies d'arbres ou d'arbustes. Les surfaces de stationnement importante (plus de 20 places) seront cloisonnées par des haies, limitant les vues d'ensemble.</p>	<p>paysage à préserver n'est localisé au sein ou à proximité directe du site du projet.</p> <p>Les surfaces imperméabilisées du projet représentent moins de 70 % de la surface totale de la propriété.</p> <p>De nombreux espaces verts seront aménagés au sein du site. Les voiries devront être imperméables de manière à s'assurer de l'absence de pollution du milieu naturel en cas de déversement de liquides dangereux tel que les eaux d'extinction incendie (contrainte ICPE).</p> <p>La plantation d'arbres de haute tige est prévue dans le cadre du projet.</p> <p>Des haies seront mises en place sur la périphérie du site.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>

2.2 Étude de la compatibilité du projet avec le règlement d'urbanisme de la version révisée en cours d'approbation du PLU de la commune de Cercy-la-Tour

Tableau 2 : Justification du respect du règlement d'urbanisme de la version révisée en cours d'approbation du PLU de Cercy-la-Tour applicable à la zone 1AUx

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet																																																																																																
VOCATION DE LA ZONE																																																																																																		
	<p>Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » (...).</p> <p>La zone 1AUx est située à l'arrière de la zone UX, sur le secteur des Fourneaux. L'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une urbanisation d'ensemble, en plusieurs phases, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.</p>	<p>Le projet est en accord avec la vocation de la zone. En effet, il s'agit d'un projet de construction et d'exploitation d'un centre de collecte et de traitement de pneus usagés prenant place au droit d'une ZAE Les Fourneaux en cours de création. Les réseaux et voiries seront disponibles à proximité immédiate du site.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>																																																																																																
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES																																																																																																		
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION																																																																																																		
1AUx 1	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations et sous destinations</th> <th>Interdites</th> <th>Autorisées sous conditions</th> <th>Autorisées</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Exploitation agricole et forestière</td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole</td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Habitation</td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Commerces et activités de services</td> </tr> <tr> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de services avec accueil de clientèle</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td> </tr> <tr> <td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salle d'art et spectacles</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Équipements sportifs</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées	Exploitation agricole et forestière				Exploitation agricole	✓			Exploitation forestière	✓			Habitation				Logement		✓		Hébergement	✓			Commerces et activités de services				Artisanat et commerce de détail		✓		Restauration		✓		Commerce de gros		✓		Activités de services avec accueil de clientèle		✓		Équipements d'intérêt collectif et services publics				Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓		Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓		Salle d'art et spectacles		✓		Équipements sportifs		✓		Autres équipements recevant du public		✓		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				Industrie		✓		Entrepôt		✓		Bureau		✓		Centre de congrès et d'exposition		✓		<p>Les constructions à usage d'activités industrielles sont autorisées sous conditions dans le secteur 1AUx.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>
Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées																																																																																															
Exploitation agricole et forestière																																																																																																		
Exploitation agricole	✓																																																																																																	
Exploitation forestière	✓																																																																																																	
Habitation																																																																																																		
Logement		✓																																																																																																
Hébergement	✓																																																																																																	
Commerces et activités de services																																																																																																		
Artisanat et commerce de détail		✓																																																																																																
Restauration		✓																																																																																																
Commerce de gros		✓																																																																																																
Activités de services avec accueil de clientèle		✓																																																																																																
Équipements d'intérêt collectif et services publics																																																																																																		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓																																																																																																
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓																																																																																																
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓																																																																																																
Salle d'art et spectacles		✓																																																																																																
Équipements sportifs		✓																																																																																																
Autres équipements recevant du public		✓																																																																																																
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire																																																																																																		
Industrie		✓																																																																																																
Entrepôt		✓																																																																																																
Bureau		✓																																																																																																
Centre de congrès et d'exposition		✓																																																																																																

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
AUTRES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES		
1AUX 2	a - L'ouverture de carrières ; b - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ; c - Les centrales photovoltaïques au sol.	Le projet n'est concerné par aucune interdiction mentionnée dans le présent article. Le projet est compatible avec cet article.
LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS		
1AUX 3	Les constructions, installations et aménagements autorisées à l'article 1, sont permises sous réserve de remplir les conditions énoncées : - Être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, - Ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone en termes de desserte et de réseaux, - Ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles, non desservis. De plus, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition : o d'être intégrées aux bâtiments d'activités, o d'être destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.	La compatibilité du projet avec les OAP est étudiée au Paragraphe 4. Le projet prend place au sein d'un tènement choisi en concertation avec l'aménageur de la ZAE. Une voie d'accès à la partie Est du site du projet est projetée. Aucune habitation n'est projetée au sein du site. Le projet est compatible avec cet article.
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES		
1AUX 4	a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, b - Toutefois, une implantation différente peut être admise pour : o un bâtiment d'accueil o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLU, en reprenant le retrait existant, o des raisons de sécurité (visibilité, circulation, lutte contre l'incendie...).	Les constructions projetées seront implantées à plus de 5 m de la voirie interne à la ZAE, située en limite Ouest du site (cf. PJ n°20). Le projet est compatible avec cet article.

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
	<ul style="list-style-type: none"> o Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. o éviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux en zone inondable. 	
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
1AUX 5	<ul style="list-style-type: none"> a - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2 > 3$ mètres). b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de : <ul style="list-style-type: none"> o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait. o Un bâtiment d'accueil o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 20 m². o Éviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux en zone inondable. 	<p>Les constructions projetées ne dépasseront pas 8 m de hauteur et seront situées à environ 20 m des limites séparatives.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS		
1AUX 6	<ul style="list-style-type: none"> a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres à l'égout du toit. b - Les constructions à usage d'habitation doivent comporter un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues. c - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de : <ul style="list-style-type: none"> o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur. o Éléments techniques nécessaires à la construction. 	<p>Les constructions projetées ne dépasseront pas 8 m de hauteur.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		
1AUX 7	<ul style="list-style-type: none"> a - L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en dehors des secteurs inondables. b - Dans les secteurs inondables, l'emprise au sol des constructions devra respecter les seuils fixés par le règlement du PPRI. 	<p>Le site du projet n'est pas situé en zone inondable (cf. PJ n°8).</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES		
1AUX 8	<p>a - 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. Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...</p> <p>b - Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est conseillé de prévoir un système individuel de récupération et stockage des eaux pluviales.</p>	<p>L'ensemble des mesures prises visant à éviter, réduire, voire compenser les incidences chroniques du projet sont présentées dans la Notice d'incidence environnementale (cf. PJ n°8).</p> <p>L'orientation, l'implantation et la conception des bâtiments projetés sont étudiés dans des objectifs de haute qualité environnementale. Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture des bâtiments.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
1AUX 9	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>RAPPEL</p> <p>- Article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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 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 ».</p> </div> <p>Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'ensemble de l'article 1AUX 9 peuvent être admises pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les services publics ou d'intérêt collectif, - les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus, - l'harmonisation de la construction avec celles environnantes, - un projet architectural innovant tenant compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel il s'insère, - une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques, - les vérandas, serres et piscines. <p>a - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.</p> <p>b - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture.</p>	<p>La qualité architecturale des constructions et l'intégration paysagère du site dans son ensemble sont prévues dans le cadre du projet.</p> <p>Aucun monument historique n'est situé à proximité du site du projet (cf. PJ n°8).</p> <p>Le projet est compatible avec le titre I de cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
	<p>II - TOITURES</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement</p> <p>- Des panneaux solaires pourront être installés sur les toitures des bâtiments d'activités et sur les ombrières des parkings.</p> </div> <p>a - Les types de matériaux ne sont pas réglementés.</p> <p>b - La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec le site et la couverture des autres bâtiments environnants. Le bac-acier teinté et le zinc sont autorisés.</p>	<p>Les panneaux photovoltaïques seront implantés avec harmonie en toiture.</p> <p>Aucune habitation n'est projetée au sein du site.</p> <p>Les matériaux utilisés pour les constructions projetées seront adaptées aux installations existantes locales et la couverture ne sera pas brillante ou réfléchissante.</p> <p>Le projet est compatible avec le titre II de cet article.</p>
	<p>III - FAÇADES</p> <p>a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.</p> <p>b - Le bardage métallique brut est interdit.</p> <p>c - Les bardages blancs ou de couleur vive sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.</p> <p>d - Une attention particulière sera portée au soubassement dont la hauteur sera limitée et qui sera enduit ou masqué.</p> <p>e - En cas d'isolation par l'extérieur, on retrouvera la couleur des enduits traditionnels ou de ceux des constructions environnantes.</p>	<p>Le bardage métallique des constructions projetées sera traité pour s'insérer pleinement dans l'environnement.</p> <p>Le projet est compatible avec le titre III de cet article.</p>
	<p>IV - CLOTURES</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.</p> </div> <p>a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.</p> <p>b - La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur.</p> <p>c - En zone inondable, les murs bahuts ou pleins sont interdits.</p> <p>d - Le grillage ou tout autre dispositif à claire-voie sera doublé d'une haie.</p>	<p>La mise en place de clôture est obligatoire dans le cadre du projet, conformément à la réglementation ICPE.</p> <p>La clôture grillagée, simple, sera accompagnée d'une haie d'essences locales feuillues diverses, permettant le passage de la petite faune.</p> <p>Le site du projet n'est pas situé en zone inondable (cf. PJ n°8).</p> <p>Le projet est compatible avec le titre IV de cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
	<p>e - Les nouvelles clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> o un grillage à maille lâche (supérieur à 100x100 mm, type grillage à mouton), o un espace libre de 20 cm au-dessus du sol, o des ouvertures régulières (tous les 5 à 10 m) de 100x100 mm ou 120 mm de diamètre, au ras du sol dans les murs ou grillages. 	
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		
1AUX 10	<p>a - Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier de manière à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Ils seront en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.</p> <p>b - Les projets de constructions doivent respecter au maximum le principe de la conservation des éléments paysagers existants et des plantations présentant un intérêt, en particulier les haies et les arbres d'essences locales. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale ou adapté au changement climatique.</p> <p>c - S'il n'y a pas de végétation haute sur le terrain, au moins un arbre de haute tige devra être planté. Un arbre permet d'apporter de l'ombre en été et de limiter les vis-à-vis en été tandis que l'hiver, la perte de feuilles permet de ne pas limiter l'ensoleillement.</p> <p>d - Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Les espaces libres autour des constructions (dont les allées, stationnement, terrasses...) doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie par des éco-aménagements sous la forme d'espaces verts de pleine-terre, de sol poreux et perméables (gravillons, béton drainant, dalles alvéolaires type « evergreen », pavés à joints enherbés...). L'imperméabilisation d'une parcelle ne doit pas être supérieure à 70% de la surface totale, hors construction principale.</p> <p>e - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles. (Voir conseil en annexe).</p> <p>f - Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite avec la zone agricole ou naturelle, des éléments tels que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales seront plantés de façon à constituer une transition harmonieuse avec le milieu naturel, en particulier le bocage environnant et une lisière intéressante pour le domaine bâti.</p>	<p>Les nombreux espaces verts projetés au sein du site feront l'objet d'un entretien raisonné. Ils participeront à insérer le site dans son environnement.</p> <p>Le site du projet se situe au droit d'un tènement non aménagé de la ZAE Les Fourneaux, actuellement occupé par des parcelles agricoles faisant l'objet de pâturage par des bovidés. Aucune haie, ni aucun arbre isolé ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver n'est localisé au sein ou à proximité directe du site du projet.</p> <p>La plantation d'arbres de haute tige est prévue dans le cadre du projet.</p> <p>De nombreux espaces verts seront aménagés au sein du site. Les voiries devront être imperméables de manière à s'assurer de l'absence de pollution du milieu naturel en cas de déversement de liquides dangereux tel que les eaux d'extinction incendie (contrainte ICPE).</p> <p>Les surfaces imperméabilisées du projet représentent moins de 70 % de la surface totale de la propriété.</p> <p>La clôture grillagée, simple, sera accompagnée d'une haie d'essences locales feuillues diverses.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
STATIONNEMENT		
1AUX 11	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.	De nombreuses places de stationnement sont projetées au sein du site du projet. Leur nombre et leurs dimensions couvrent largement les besoins du site. Le projet est compatible avec cet article.
III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX		
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES		
1AUX 12	<p>I – Accès</p> <p>a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.</p> <p>c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.</p> <p>II – Voirie</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	Le site du projet sera desservi par une voirie d'accès interne à la ZAE Les Fourneaux, elle-même accessible par la RD 37 – Route de Décize. L'aménageur de la ZAE projette la création d'une voirie d'accès aux différents lots ainsi qu'un giratoire. Le trafic engendré par le projet a été pris en compte dans les conditions de créations de ces infrastructures routières. Les conditions d'accès seront sécurisées et largement dimensionnées. Le projet est compatible avec cet article.

Article	Contenu de l'article	Analyse de la compatibilité du projet
DESSERTE PAR RESEAUX		
1AUX 13	<p>I – Eau potable</p> <p>Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.</p>	<p>Le projet sera raccordé au réseau d'adduction en eau potable communal. Le raccordement disposera d'un dispositif de disconnection type clapet anti-retour.</p>
	<p>II – Assainissement</p> <p>1 - Eaux usées</p> <p>a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.</p> <p>b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.</p> <p>c - Dans le cas de rejets non domestiques, un pré-traitement des eaux usées pourra être demandé avant le rejet dans le réseau collectif.</p> <p>2 - Eaux pluviales</p> <p>a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.</p> <p>b - Seul le surplus en cas de fortes pluies (pluie décennale) sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.</p> <p>3 – Défense incendie</p> <p>La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p>	<p>Le projet sera raccordé au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation. Les eaux usées provenant du projet correspondront à des eaux usées sanitaires classiques (absence d'eaux de process).</p> <p>Les eaux pluviales seront collectées, traitées et rejetées au réseau EP de la ZAE, conformément à la réglementation.</p> <p>Les eaux pluviales de toiture seront éventuellement récupérées pour l'arrosage des espaces verts.</p> <p>La défense incendie du site sera conforme à la réglementation ICPE applicable.</p> <p>Le projet est compatible avec cet article.</p>

A noter que concernant les dispositions générales, aucune contrainte particulière n'est relevée au droit du site du projet. Ce dernier est compatible avec ces dispositions.

3. Étude de la compatibilité du projet avec les servitudes d'urbanisme

Concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), le site du projet n'est pas concerné par une servitude d'urbanisme issue du PLU en vigueur ni de la version révisée du PLU en cours d'approbation de la commune de Cercy-la-Tour (cf. Figure suivante).

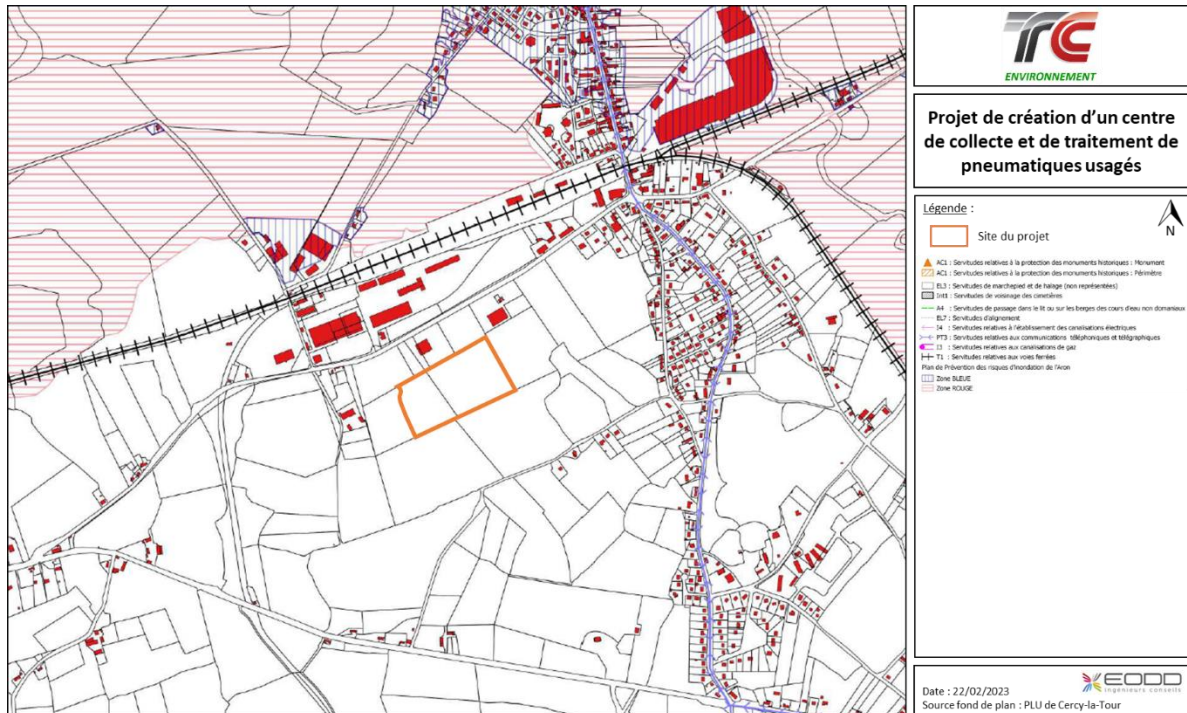


Figure 3 : Localisation du site du projet vis-à-vis du Plan des servitudes d'utilité publiques de la version révisée du PLU en cours d'approbation de Cercy-la-Tour

4. Étude de la compatibilité du projet avec les OAP

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le site du projet n'est pas concerné par une OAP issue du PLU en vigueur de la commune de Cercy-la-Tour.

Cependant, le projet est concerné par l'OAP de la zone d'activités issue de la version révisée du PLU en cours d'approbation de la commune de Cercy-la-Tour.

Le site du projet est localisé au sein d'une « extension déjà prévue » (cf. Figure suivante). Le projet de PLU prévoit d'urbaniser ces terrains qui font l'objet d'un permis d'aménager. Le PLU prévoit l'extension de la zone d'activité à l'arrière de ces derniers, pour l'accueil d'autres entreprises, en deux phases.

Les enjeux pour l'aménagement de ces terrains sont :

- Desserte :
 - Veiller à un accès sécurisé au terrain
 - Desservir l'ensemble des terrainsCes enjeux sont portés par l'aménageur de la zone ;
- Paysage :
 - Traiter l'entrée de ville de manière qualitative
 - Gérer les limites avec les parcelles agricoles
 - Limiter les nuisances visuelles pour les secteurs bâtis

La qualité architecturale des constructions et l'intégration paysagère du site dans son ensemble sont prévues dans le cadre du projet. ;

- Environnement :
 - Vérifier l'absence de zones humides
 - S'insérer dans les continuités écologiques existantes
 - Limiter les ruissellements et recueillir les eaux pluviales

Un diagnostic zone humides a été réalisée et une compensation a été prévu par l'aménageur de la zone (cf. PJ n°8). Aussi, le projet n'est pas concerné par une continuité écologique (cf. Figure 2). Les eaux pluviales seront collectées, traitées puis rejetées à un débit maîtrisé dans le cadre du projet, conformément à la réglementation ICPE.

À noter qu'il est recommandé d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures et les ombrières de parking. Or, le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments.

Le projet est compatible et s'inscrit pleinement dans cette OAP.

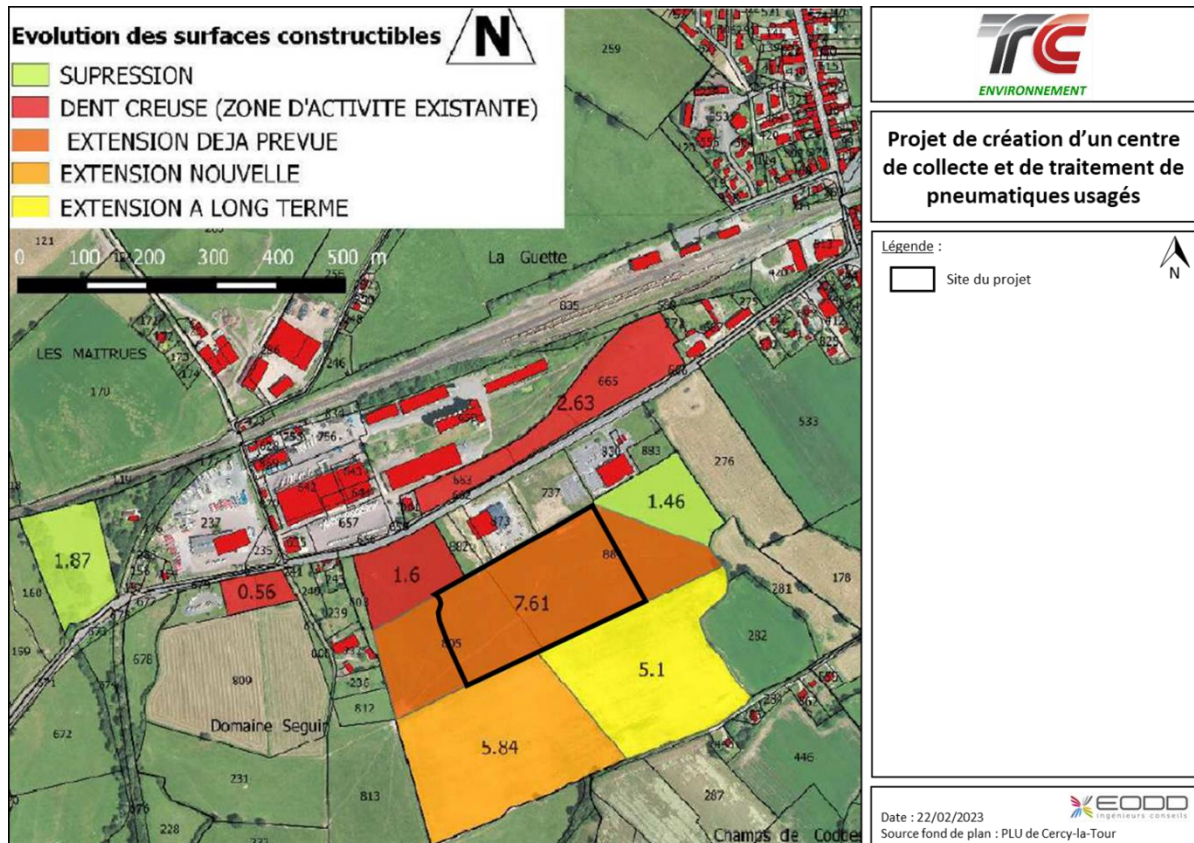


Figure 4 : Localisation du site du projet au sein de l'OAP de la zone d'activité

Le schéma général de l'OAP de la zone d'activité est présenté sur la figure suivante.

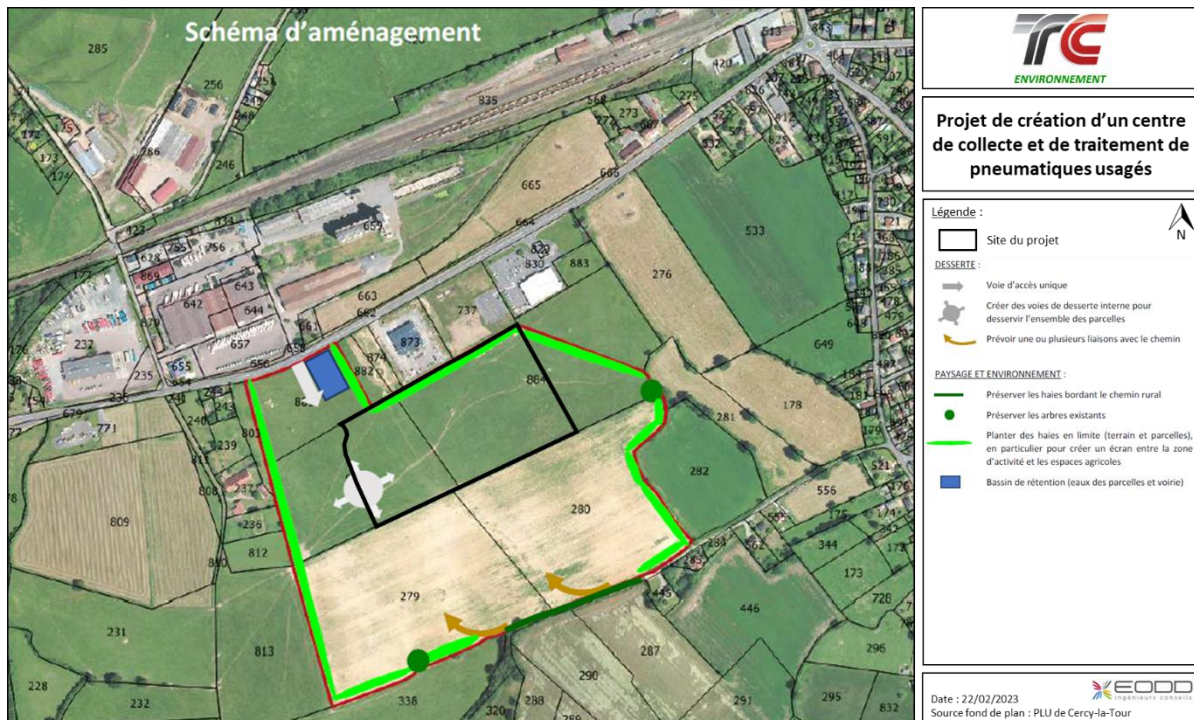


Figure 5 : Localisation du site du projet au sein du Schéma général de l'OAP de la zone d'activités