



# Plan Local d'Urbanisme de CERNAY-LES-REIMS

**GRAND  
REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE



ADDITIF

## ***Document A***

### ***Rapport de Présentation***

Vu pour être annexé à la  
délibération du  
23 novembre 2017  
Approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme  
Pour la Présidente de la  
Communauté Urbaine du  
Grand Reims  
Pierre GEORGIN  
Vice-Président

**MODIFICATION N°5**



# Rapport de présentation

## **PROCÉDURES DANS LE CADRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU MONT DE BERRU :**

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Présentation du Plan Local d'Urbanisme.....</b>                     | <b>p. 1</b>   |
| <b>Partie 1. : Diagnostic territorial .....</b>                        | <b>p. 5</b>   |
| <b>Partie 2. : Analyse de l'état initial de l'environnement .....</b>  | <b>p. 29</b>  |
| <b>Les Servitudes d'Utilité Publique.....</b>                          | <b>p. 48</b>  |
| <b>Partie 3. : Justifications des orientations du PLU .....</b>        | <b>p.51</b>   |
| <b>Partie 4. : Incidences environnementales .....</b>                  | <b>p.73</b>   |
| <b>des orientations du PLU</b>   |               |
| <b>Partie 5. : Les adaptations sur le P.L.U. arrêté .....</b>          | <b>p. 79</b>  |
| <b>(suite à Consultation et Enquête Publique)</b>                      |               |
| <b>Partie 6. : Les adaptations suite au Contrôle de Légalité .....</b> | <b>p. 81</b>  |
| <b>Partie 7. : La 1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée .....</b>    | <b>p. 83</b>  |
| <b>Partie 8. : La 1<sup>ère</sup> Révision Simplifiée.....</b>         | <b>p. 85</b>  |
| <b>(sur la commune de BEINE-NAUROY)</b>                                |               |
| <b>Partie 9. : La 2<sup>ème</sup> Révision Simplifiée.....</b>         | <b>p. 89</b>  |
| <b>(sur la commune de BERRU)</b>                                       |               |
| <b>Partie 10. : La 1<sup>ère</sup> Modification .....</b>              | <b>p. 93</b>  |
| <b>(sur les 4 communes)</b>  |               |
| <b>Partie 11. : La 3<sup>ème</sup> Révision Simplifiée.....</b>        | <b>p. 99</b>  |
| <b>(sur la commune de NOGENT-L'ABBESSE)</b>                            |               |
| <b>Partie 12. : La 2<sup>ème</sup> Modification .....</b>              | <b>p. 105</b> |
| <b>(sur les 4 communes)</b>  |               |

## **PROCÉDURES DANS LE CADRE DE LA COMMUNES DE CERNAY-LES-REIMS :**

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Partie 13. : La 1<sup>ère</sup> Révision avec Examen Conjoint .....</b> | <b>p. 113</b> |
| <b>(du P.L.U. de CERNAY-LES-REIMS)</b>                                     |               |
| <b>Partie 14. : La 3<sup>ème</sup> Modification .....</b>                  | <b>p. 119</b> |
| <b>(du P.L.U. de CERNAY-LES-REIMS)</b>                                     |               |
| <b>Partie 15. : La 4<sup>ème</sup> Modification .....</b>                  | <b>p. 122</b> |
| <b>(du P.L.U. de CERNAY-LES-REIMS)</b>                                     |               |
| <b>Partie 16. : La 5<sup>ème</sup> Modification .....</b>                  | <b>p. 129</b> |
| <b>(du P.L.U. de CERNAY-LES-REIMS)</b>                                     |               |



## **PARTIE 16. : La 5<sup>ème</sup> Modification**

### **Préambule**

La commune de Cernay-les-Reims entend compléter l'offre de foncier économique présente sur son territoire, en lien avec la stratégie économique du Grand Reims et du SCoT de la région rémoise. Le PLU prévoit une zone d'extension future stricte au sein de la ZAC du parc d'activité de Cernay/Saint Léonard. Pour accompagner le développement de la partie nord du site, il convient d'ouvrir cette zone à l'urbanisation, et donc de modifier le PLU.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Le présent dossier est établi en application des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme et de l'article L153-38 du CU qui prévoit que : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Il comprend également une analyse des effets des changements apportés au PLU par cette modification, considérant l'article L104-3 du CU qui prévoit que sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE\* du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Dans le cas présent, le PLU de Cernay-lès-Reims n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, toutefois, eu égard au projet de Z.A.C., une étude d'impact a été réalisée ayant permis de déterminer les impacts sur l'environnement et les mesures associées d'évitement, de réduction, de compensation du projet sur le site ainsi que la mesure des incidences du projet sur les sites Natura 2000.

### **1. Les principaux objectifs et justifications de la procédure :**

L'aménagement du parc d'activités de Cernay-les-Reims/Saint-Léonard au Sud-Est de l'agglomération rémoise résulte d'une logique consistant à renforcer et compléter l'offre foncière destinée aux entreprises de la région. Ce nouveau parc d'activités, d'une superficie totale de 145 ha, à vocation industrielle, artisanale et logistique s'inscrit dans l'Ecoparc Reims Sud existant, dans la continuité de la ZAC de la Croix-Blandin.

L'ECOPARC Reims-Sud est composé de trois zones dédiées à l'activité économique. La ZA Farman à vocation dominante industrielle, la ZA Pompelle à vocation dominante industrielle et artisanale et la ZA Croix-Blandin à vocation dominante commerciale. L'ensemble de ces sites regroupent plus de 600 entreprises générant près de 12 000 emplois sur une superficie totale de 460 ha. Le projet de développement d'une zone d'activités Cernay/Saint-Léonard intervient dans le cadre de l'extension de l'ECOPARC Reims-Sud, véritable pôle économique et d'emplois, projet urbain d'échelle métropolitain.

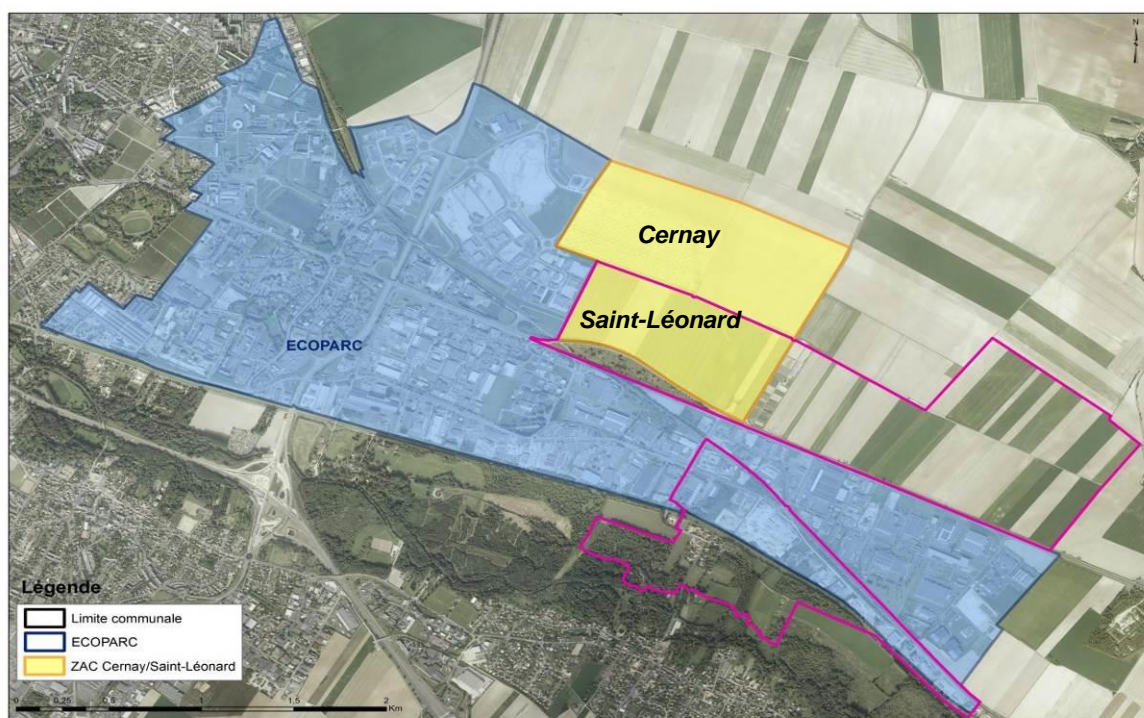
Avec ce nouvel aménagement, planifié, l'Est rémois représentera à terme, le plus grand bassin d'emplois à l'échelle de l'agglomération. Cette opération permettra de mettre sur le marché une assiette commercialisable d'environ 48.5 ha d'ici 2018, puis 40.7 ha d'ici 2025. Ces deux temps correspondent aux deux premières phases de la Z.A.C.. Une troisième phase, permettant de commercialiser 32.4 ha supplémentaires.

**87 ha de la ZAE sont situés sur la commune de Cernay-lès-Reims** et 58 ha sur Saint Léonard, sur des réserves foncières dédiées à l'activité économique.

L'outil zone d'aménagement concertée (ZAC) a été adopté afin d'engager cette opération d'aménagement à l'initiative de la Chambre de Commerce et de l'Industrie Reims-Épernay (CCIRE). L'objectif du projet, « est d'aménager un parc d'activités dans un cadre paysager et environnemental affirmé, de consolider l'identité de l'ECOPARC Reims Sud dans son ensemble et d'accroître son attractivité »

Ainsi, outre la consolidation de l'offre foncière dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat et de la logistique, le nouveau parc d'activités de Cernay-les-Reims/Saint-Léonard est créé dans l'objectif d'apporter au cœur de ce bassin économique une véritable offre de services aux salariés et aux entreprises.

De plus, le projet doit s'accompagner d'un cadre paysager et environnemental affirmé. Dans cette perspective, un cahier de prescriptions techniques architecturales et paysagères a été élaboré comme le document garantissant la cohérence urbaine et architecturale du présent secteur Est de l'agglomération rémoise, en prenant compte les spécificités et l'identité des communes de Cernay-les-Reims et Saint-Léonard. Il constitue un guide de référence pour toute la durée de mise en place du projet d'aménagement qui sera annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrains. Les prescriptions et recommandations définies dans ce cahier sont complémentaires mais ne se substituent pas aux règlements des PLU.



**Périmètre de la ZAC Cernay / Saint-Léonard**



**Phasage prévisionnel de la ZAC Cernay / Saint-Léonard**



### 1.1. La Mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ce projet d'extension a été pris en compte dans le projet communal de Cernay-Lès-Reims, soutenant le développement économique à l'échelle de l'agglomération en définissant au sein du Projet d'Aménagement et de développement durable en fixant l'axe visant un développement économique maîtrisé notamment pour les activités industrielles et artisanales déjà localisées au travers les documents existants.

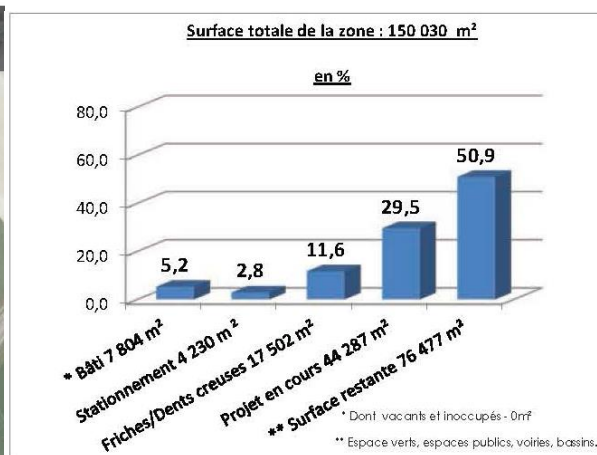
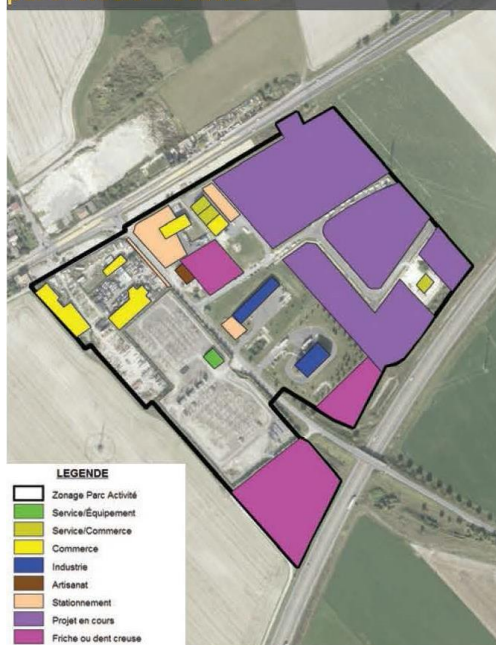
### 1.2. La nécessité d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation

Afin de justifier de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation un secteur, une étude a été réalisée afin de mesurer les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Les résultats de l'étude montre que :

- **Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées** de la zone des Didris située au Nord-Ouest de la A34, les potentialités foncières encore mobilisables autorisant une densification du tissu urbain pour l'accueil d'activités au sein de l'enveloppe urbaine, de la zone d'activités existante ouverte à l'urbanisation (UXb) couvrant (d'environ 15,03 hectares) correspondent à 50,9 % de la zone des Didris soit près de 76 477 m<sup>2</sup>. Les établissements implantés correspondent aux activités du secteur tertiaire avec 67% des établissements du secteur du commerce et 33% du secteur de services.

**Cartographie de la répartition de la surface par secteurs d'activités**



**Source : Extrait de l'atlas des zones d'activités économiques de Reims Métropole – Photographie – janvier 2016 – (réalisés en partenariat entre l'Etat-Reims Métropole – CCIRE- AUDRR)**

L'analyse quantitative et qualitative des surfaces mobilisables à l'échelle de la commune, montre que la demande des entreprises de parcelles de surface supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> ne peut être satisfaite sur le Parc d'Activités des Didris sur le long terme.

- **Au regard de l'offre foncière d'échelle intercommunale**

Le site retenu s'inscrit dans la continuité de l'Ecoparc Reims Sud en relation directe avec la zone d'activités existante de la Croix-Blandin, à proximité de la zone industrielle de la Pompelle et du Parc d'activités Farman.

A proximité de voies de circulation structurantes : RD944, A4/A34 et à proximité immédiate de l'ensemble des réseaux nécessaires au fonctionnement de la future zone d'activités.

Les zones d'activités à l'échelle de l'intercommunalité observent des taux de remplissages importants. En effet reste disponible sur le Parc d'Activités Sillery 3.7 ha, sur la 1<sup>ère</sup> phase du Parc d'activités de Witry Caurel reste disponible 1.2 ha de surface cessible, il en est de même sur les parcs d'activités de la Croix Blandin, de la Husselle ou l'offre foncière est inférieure 5 ha. Le Parc d'activités de Bezannes offre des surfaces plus importantes mais pour des activités liées au tertiaire haut de gamme. Le Parc d'activités de La Malle, situé sur la commune de Saint Brice Courcelles, a été aménagé en régie directe par Reims Métropole. Cette opération bénéficie d'un financement de la région et s'inscrit dans une démarche de développement durable avec des aménagements paysagers et cheminements doux reliés à la coulée verte. Sa superficie est de 18 ha et la surface libre est de 15.2 ha

Or, l'offre foncière proposée par l'agglomération rémoise sur les secteurs d'activités représente un peu plus de 3 ans de commercialisation, au rythme de cession moyen de 11.2 ha/an.

(Source : rythme de commercialisation moyen constaté par les CCI ces 3 dernières années / Hors MHCS).

Il est à noter que cette offre ne peut satisfaire des demandes de parcelles de taille importante au-delà des 10 000 m<sup>2</sup>.

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser est justifiée dans la mesure où le projet d'ouverture à l'urbanisation envisagé ne pourrait pas être réalisé dans ces secteurs dans des conditions de faisabilité proches.** En effet, les zones d'activités sur le territoire de l'agglomération rémoise présentent une grande diversité en termes de surfaces foncières. Néanmoins, certains secteurs d'activités sont plus développés que les autres, comme les secteurs de l'artisanat, de l'industrie et de la logistique.
- **Ce projet s'appuie sur l'objectif de répondre aux besoins et aux demandes des entreprises** en générant une offre foncière locale à vocation artisanale, industrielle, logistique et de services pour favoriser le maintien des emplois et des entreprises sur le territoire de l'agglomération. Et de générer une offre pouvant satisfaire des besoins exogènes au territoire rémois.
- **Le site retenu pour l'opération d'aménagement** a l'avantage de réunir l'ensemble des critères nécessaires à la réussite de ce projet : localisation, proximité des réseaux routiers, continuité de l'urbanisation... Le périmètre d'étude se situe dans une zone clairement identifiée par les documents d'urbanismes comme un espace dédié au développement économique.
- **Ce projet s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC Cernay Saint-Léonard.** L'aménagement et la commercialisation de cette ZAC de 145 ha sont planifiés sur une vingtaine d'année. En effet, conformément à l'arrêté préfectoral de réalisation de cette ZAC, la phase 3 ne pourra être commercialisée qu'à compter du remplissage des phases 1 et 2. Ce phasage permettra une rationalisation des aménagements.



## 2. Les adaptations portées au document

Les adaptations nécessaires à la réalisation de ce projet portent sur une mise en cohérence du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, au regard du projet.

### 2.1. Le rapport de présentation (document A)

- Il comprend le volet relatif à cette procédure de modification.

### 2.2. Les Orientations d'Aménagement (document C)

Considérant les enjeux pour le développement de ce secteur qui sont :

- o d'organiser et de programmer le développement de l'urbanisation des 87 hectares situés sur la commune de Cernay-lès-Reims.
- o d'aménager le parc d'activités dans un cadre paysager et environnemental affirmé.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été complétées en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, en précisant les dispositions portant sur l'aménagement, les transports et les déplacements. En effet, le PADD prévoit de « *maintenir la qualité des dynamiques urbaines constituées de deux axes forts qui sont les déplacements et le stationnement* ».

Ainsi, les OAP comprennent désormais le schéma d'aménagement des principales caractéristiques des voies et espaces publics, défini à partir d'une hiérarchisation du réseau viaire, pour lequel les profils de voiries ont été précisés ainsi que les principes d'aménagement des accès routiers aux parcelles et du stationnement, le traitement des eaux pluviales, en cohérence avec le dossier de création de ZAC.

Dans l'optique du développement de ce secteur dans un cadre paysager et environnemental affirmé, et en cohérence avec le PADD qui prévoit comme orientation de « *maintenir une image des territoires [...] la diversité des paysages de ce vaste territoire constituant un atout méritant d'être pris en compte* », des orientations d'aménagement et de programmation définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages. Celles-ci sont définies par des principes d'aménagement qui visent à la prise en compte le paysage existant pour composer une trame d'espaces verts, une gestion des eaux, un développement de communication notamment de liaisons douces liée à la coulée verte programmée dans les aménagements de la ZAC. Les principes d'aménagement de la coulée verte et bleue sont définis et les espaces concernés figurent au schéma d'aménagement. Ces orientations sont définies en adéquation avec le programme de la ZAC en tenant compte des incidences du projet sur l'environnement.

Des dispositions sont définies pour assurer une intégration architecturale et paysagère des constructions en complémentarité des dispositions réglementaires, des orientations précisent les aspects des constructions en proposant un panel de couleurs des bardages, menuiseries et toitures.

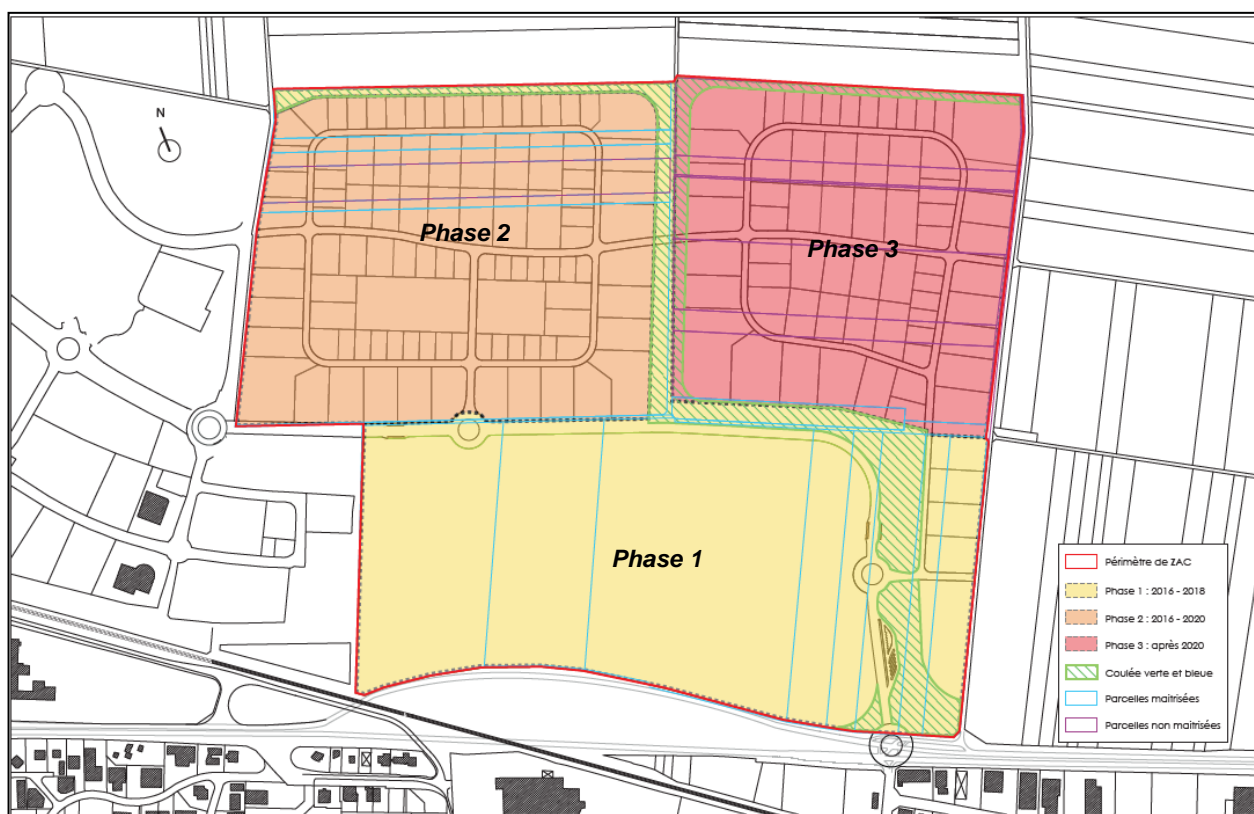
Ces principes d'aménagement intègrent également des dispositions en matière de développement durable, en termes d'économie d'énergie et de protection de l'eau mais également de performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements dans la perspective d'obtenir des aménagements et des constructions qualitatifs par l'application du label de qualité environnementale du Grand Reims.

Compte tenu du besoin de prévoir des lieux pour l'implantation d'activités de commerces et de services nécessaires aux entreprises et aux salariés, la création de pôle de vie est envisagée dans le cadre du dossier de création de ZAC. Ces pôles de vie sont décrits comme des centralités proposant aux entreprises et à leurs salariés l'ensemble des services et commodités, pouvant conduire à l'installation de services type restauration, guichet de banque, bureau de poste... Considérant la vocation dominante de ce parc d'activités qui est industrielle, artisanale et logistique et dans la mesure où le règlement autorise ces constructions à destination d'activités de commerces et services, mais que cette zone n'a pas vocation à développer sur son ensemble ce type destination, le schéma de principes des OAP précise le lieu d'implantation de ces constructions à destination et sous-destinations d'activités de commerces et services autorisées au règlement. Ainsi le pôle de vie devra être implanté dans la tranche 1 de la phase 2 de la ZAC et en compatibilité avec la localisation précisée au schéma.

En cohérence avec les orientations du PADD visant « un développement économique maîtrisé », et en adéquation avec le phasage de la ZAC, un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants a été introduit. Cet échéancier permet une ouverture à l'urbanisation progressive en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la phase 3 à la finalisation de la phase 2. **La phase 2 sera considérée comme achevée lorsque les équipements internes à la zone seront réalisés et les permis de construire auront été délivrés pour 75 % de la surface cessible.**

Cet échéancier est défini en cohérence avec le phasage opérationnel et le plan de commercialisation, de manière à conserver l'attractivité de la zone dans la dynamique de développement rémoise et à répondre aux besoins d'implantation des entreprises.

### PHASAGE DE LA ZAC



### ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La phase 3 sera ouverte à l'urbanisation lorsque la phase 2 sera achevée.

La phase 2 sera considérée comme achevée lorsque les équipements internes à la zone seront réalisés et les permis de construire auront été délivrés pour 75 % de la surface cessible.

### 2.3. Les Règlement Graphique (document 2)

Le plan de zones est ainsi modifié :

En adéquation avec le règlement écrit et les OAP, le plan de zones est sectorisé :

- Secteur AXc1 = correspond à la phase 2 de la ZAC

Au règlement : La destination de construction « commerce et activité de service » ne sera pas interdite hormis la sous-destination cinéma. Mais la localisation du pôle de vie est précisée dans les OAP.

+ aux OAP dans le schéma, un secteur (patatoïde) correspondant au pôle de vie, localise le lieu d'implantation des constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique. / En revanche le commerce de gros peut s'implanter sur tout le secteur AUXc1.

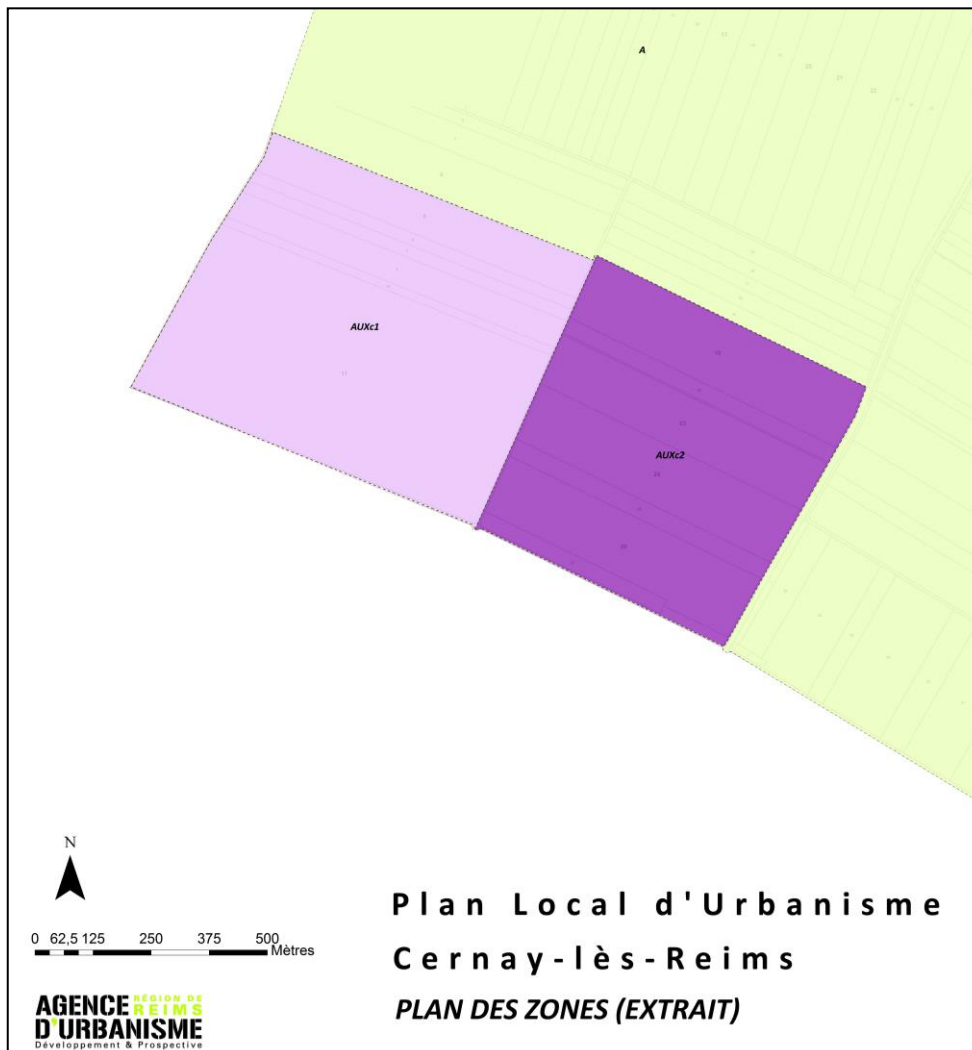
Ce pôle de vie sera inscrit dans la tranche 1 de la phase 2.

(Rappel : les OAP s'inscrivent en complémentarité avec le règlement et sont opposables aux autorisations d'urbanisme, en compatibilité et non en conformité)

- Secteur AUXc2 = correspond à la phase 3 de la ZAC

Au règlement : sont interdites les constructions dont la sous-destination correspond à la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique et le cinéma.

En conséquence sont autorisées dans la catégorie « commerce et activité de service » les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.



## 2.4. Le règlement littéral (document D2c) : compléments apportés et justifications

| AUX 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES   | JUSTIFICATIONS   |
|---|--|
| <p><b>Dans l'ensemble de la zone :</b></p> <p>1.1. Le stationnement de caravanes, hors des terrains aménagés.</p> <p>1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> <p>1.3. Les terrains de camping.</p> <p>1.4. Les terrains de caravanes.</p> <p>1.5. Les habitations légères et de loisirs.</p> <p>1.6. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.</p> <p>1.7. Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article AUX 2.</p> <p>1.8. Les installations classées générant des périmètres de protection touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat.</p> <p><del>1.9. Toute nouvelle construction dans une bande de 5m de part et d'autre du gazoduc.</del></p> <p><del>1.10. Toute construction appelée à recevoir plus de 100 personnes dans une bande de 120m de part et d'autre du gazoduc. Cf. AUX2.</del></p> <p><b>Dans le secteur AUXa :</b></p> <p>1.9. Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales et de services, ne rentrant pas dans une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>1.10. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12m de hauteur par rapport au terrain naturel.</p> | <p>Concernant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de Cernay-Les-Reims, la Direction Départementale des Territoires a adressé le 23 janvier 2017, aux communes et établissements de coopération intercommunale concernés, une copie de l'arrêté préfectoral instaurant des <b>servitudes d'utilité publique le long des canalisations de transport de gaz</b> appartenant à GRT Gaz. La ZAC « Cernay – Saint Léonard » est concernée par ses servitudes au niveau de sa partie Nord-Est longeant la RD 364. Le respect de cette servitude d'utilité publique relève d'une autorisation sous conditions, celles-ci sont définies à l'article AUX2.</p> <p>Le règlement est complété en application du R123-9 CU (ante ALUR), avec la possibilité de réglementer 9 destinations liées : à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt) et suivant les définitions des destinations définies par l'Arrêté du 10/11/2016.</p> <p><b>La vocation de ce secteur AUXc est d'accueillir des activités industrielles, artisanales, de logistique et de services nécessaires aux salariés et entreprises implantées localement.</b></p> <p>En conséquence, est interdite la sous-destination « exploitation agricole » qui recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>La sous-destination « exploitation forestière » qui recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière, est interdite.</p> <p>La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p> <p>La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p> <p>La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> |
| <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b></p> <p>1.11. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et celles liées à l'exploitation forestière.</p> <p>1.12. Les constructions à destination de cinéma.</p> <p><b>Dans le secteur AUXc2</b></p> <p>1.13. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.</p> <p>1.14. Les constructions destinées à la restauration.</p>   |  |

| AUX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL<br>SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES   | JUSTIFICATIONS  |
|---|---|
| <p><b>Dans les secteurs AUXa et AUXb:</b></p> <p>2.1. Sont admises les constructions à usage d'habitation, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il n'y en ait qu'une par bâtiment,</li> <li>- qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux,</li> <li>- qu'elle soit intégrée dans le bâtiment de l'entreprise.</li> </ul> <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b></p> <p>2.2. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être intégrées au bâtiment destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux dont la surface de plancher ne peut excéder 100m<sup>2</sup> et ne pas dépasser 10% de la surface de plancher totale construite, et à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'entreprise.</p> <p>2.3. Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être incluses dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'ensemble.</p> <p>2.4. Ce secteur est concerné par la servitude d'utilité publique (I3) liée à une canalisation de transport de gaz. L'occupation et l'utilisation des sols est soumise à conditions définies dans l'arrêté préfectoral n°2017-DIV-01 et ses annexes (cf. plan du tracé des canalisations et des zones de dangers SUP1 en annexes du PLU) et des restrictions supplémentaires peuvent être mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité suivant les caractéristiques du projet d'urbanisme.</p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone</b></p> <p>2.5. Les constructions à usage artisanal, d'entrepôts, et les installations classées, à condition qu'elles soient pourvues d'installations qui éliminent les nuisances et dangers éventuels pour le voisinage.</p> <p>2.6. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.</p> <p>2.7. Les aires de stationnement ouvertes au public.</p> <p>2.8. Les constructions, installations, installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement et à déclaration et les travaux installations et aménagements liés aux infrastructures routières.</p> <p>2.9. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article AUX 1.</p> | <p>Dans la mesure où ce secteur est à vocation d'activités, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous conditions limitatives.</p> <p>Le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et non au fur et à mesure de la réalisation des équipements.</p> <p>Justification ci-avant.</p> <p>La liste est complétée selon la nomenclature des installations classées pour l'environnement.</p> |

| AUX 3 | ACCÈS ET VOIRIE  | JUSTIFICATIONS   |
|-------|--|--|
| 3.1.  | <p><b>Accès :</b></p> <p><b>Dans le secteur AUXa et AUXb</b></p> <p>Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1.</p> <p>Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de long et d'une largeur de 4 m, visible de la chaussée.</p> <p>Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds.</li><li>- Les accès sur la voirie Primaire sont interdits.</li></ul> <p><b>3.2. Voirie :</b></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone</b></p> <p>Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.</p> <p>Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Le prolongement de cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservé. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.</p> | <p>Ces dispositions sont définies en cohérence avec la programmation de la ZAC et pour des raisons de sécurité liée à la desserte et à la circulation.</p> |
| AUX 4 | <p><b>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b></p> <p>4.1. Eau potable :</p> <p><b>Dans les secteurs AUXa et AUXb</b></p> <p>4.1.1. Le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.</p> <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b></p> <p>4.1.2. Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de distribution d'eau potable public peut être / est raccordée au dit réseau public si son propriétaire en fait / en a fait la demande, ce dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire du réseau, et dans les limites du schéma de desserte.</p> <p>Eau Potable – autres ressources :</p> <p>4.1.3. A défaut d'un réseau public existant, ou selon le choix du propriétaire, l'alimentation en eau potable pourra se faire partiellement ou totalement par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve des autorisations administratives correspondantes.</p>  |  |



4.1.4. Tout usager disposant, à l'intérieur des locaux ou de la propriété qu'il occupe, de canalisations alimentées par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique, doit en faire la déclaration en mairie.

4.1.5. Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives alimentées par une autre ressource.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

**Dans les secteurs AUXa et AUXb**

4.2.1. Les eaux usées industrielles : les installations industrielles ne devront rejeter au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, dès que celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Les eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire, dès que celui-ci sera réalisé.

4.2.3. En l'attente du réseau public, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur

**Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2**

4.2.4. Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de collecte des eaux usées public a l'obligation de se raccorder au réseau public, ce dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire dudit réseau, dans les limites du schéma de collecte, et dans le respect du référentiel réglementaire.

4.2.5. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.6. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les ouvrages d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

4.2.7. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau d'assainissement public est soumise à l'acceptation de son gestionnaire qui en validera, sur déclaration, le caractère 'assimilable domestique' et les conditions de rejet.

Eaux Usées autres que domestiques :

4.2.8. Sont classées dans les eaux usées autres que domestiques les eaux industrielles ainsi que les eaux d'exhaure et assimilées.

4.2.9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à la délivrance d'une autorisation du gestionnaire du réseau qui fixera les modalités du rejet.

|   |   |
|---|---|
| <p><b>4.3. Eaux pluviales :</b><br/> <b>Dans les secteurs AUXa et AUXb</b><br/> 4.3.1. Les eaux pluviales issues des constructions ou installations feront l'objet d'une infiltration sur le terrain.<br/> 4.3.2. Les eaux pluviales issues des voies et aires de stationnement feront l'objet d'un traitement avant rejet au milieu naturel.</p> <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b><br/> 4.3.3. La gestion des eaux pluviales privées devra faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables dimensionnés sur une occurrence centennale,<br/> 4.3.4. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>Récupération des Eaux de Pluie :<br/> 4.3.5. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.<br/> 4.3.6. Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.</p> <p>4.3.7. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>4.3.8. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement sont interdits.</p> | <p>Ces dispositions sont introduites pour assurer une bonne gestion des eaux pluviales en cohérence avec les incidences environnementales mesurées dans l'étude d'impact du dossier de création de ZAC. Ces dispositions sont en complémentarité avec les OAP.</p>  |
| <p><b>AUX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</b><br/> Non réglementé.</p>  | <p>La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a modifié le code de l'urbanisme et a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).</p>   |
| <p><b>AUX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b><br/> <b>Dans le secteur AUXa et AUXb</b><br/> 6.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. La construction en limite pourra être autorisée.<br/> 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.</p> <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b><br/> 6.3. Les constructions situées le long de la voie primaire de la ZAC« Cernay/St-Léonard » doivent être implantées à <b>11 mètres</b> minimum de la limite de propriété.<br/> Cette bande ne comprendra pas :<br/> - D'espaces de stockage ;<br/> - De bassins étanches ;<br/> Cette bande comprendra :<br/> - 3m minimum de large d'espaces verts, intégrant notamment des haies basses afin de limiter l'impact visuel des</p>  | <p>Ces dispositions sont ajoutées dans l'objectif d'intégration architecturale et paysagère des constructions et en complémentarité avec les OAP et en cohérence avec le PADD qui prévoit comme orientation de « maintenir une image des territoires [...] la diversité des paysages de ce vaste territoire constituant un atout méritant d'être pris en compte ».</p> <p>Ces dispositions s'appuient également sur les recommandations paysagères définies dans le</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>véhicules ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parking VL (hors PL) à condition d'être paysagé.</li> </ul> <p>6.4. Les constructions le long des voies secondaires et tertiaires de la ZAC« Cernay/St-Léonard » doivent être implantées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A partir de 5 mètres minimum de la limite de propriété. Cette bande de 5 mètres sera réservée pour des aménagements paysagers (espaces verts, noue).</li> </ul>   | <p>cahier de prescriptions techniques architecturales et paysagères de la ZAC.</p>  |
| <p><b>AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone :</b></p> <p>7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.</p> <p><b>Dans le secteur AUXa :</b></p> <p>7.2. Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3m des limites périphériques du secteur.</p> <p><b>Dans le secteur AUXa et AUXb</b></p> <p>7.3. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. Toutefois, l'implantation en limite séparative sera autorisée, à condition que des écrans coupe-feu soient réalisés et sauf le long du poste transformateur d'énergie électrique.</p> <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b></p> <p>7.4. Les constructions doivent être implantées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance correspondant à la hauteur divisée par 2, au minimum, pour les bâtiments de plus de 10m de haut,</li> <li>- à 5 m minimum ou en limite de propriété pour les bâtiments de moins de 10m de haut.</li> </ul> <p>Dans cette marge de recul, une bande paysagée de 3 mètres de large devra être implantée, conformément au chapitre concerné. Aucun stationnement ni voirie ne sera admis dans cette bande de 3 mètres.</p> | <p>Ces dispositions sont ajoutées dans l'objectif d'intégration architecturale et paysagère des constructions et en complémentarité avec les OAP et en cohérence avec le PADD qui prévoit comme orientation de « maintenir une image des territoires [...] la diversité des paysages de ce vaste territoire constituant un atout méritant d'être pris en compte ».</p> <p>Ces dispositions s'appuient également sur les recommandations paysagères définies dans le cahier de prescriptions techniques architecturales et paysagères de la ZAC.</p> |
| <p><b>AUX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</b></p> <p>8.1. Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.</p> <p>8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.</p> <p>8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les établissements d'intérêt collectif et/ou de services : Pas de prescription particulière.</p>  |   |
| <p><b>AUX 9 EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Non réglementé</p>   |   |
| <p><b>AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>Dans le secteur AUXa :</b></p> <p>10.1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder</p>  |   |

|   |  |
|---|--|
| <p>10m au faîtage par rapport au terrain naturel.</p> <p>10.2. Dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.</p> <p>10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière hormis pour les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques qui, elles, sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.</p> <p><b>Dans le secteur AUXb :</b></p> <p>10.4. Pas de prescription particulière.</p> <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b></p> <p>10.5. La hauteur maximale sera mesurée au faîtage ou à l'acrotère des toits terrasses depuis le niveau de référence altimétrique qui sera le point d'accès des véhicules <u>à la parcelle</u>.</p> <p>10.6. Dans tous les cas, la base du bâtiment ne sera jamais à plus d'un mètre au-dessus du niveau d'accès.</p> <p>10.7. La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12 mètres mesurés au faîtage et 18 mètres pour ceux classés ICPE. Cette hauteur ne s'applique pas aux éléments ponctuels du projet (antenne, cheminée, élément architectural, besoins techniques liés à l'activité sur une partie limitée du bâtiment).</p> <p>10.8. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques, etc. ainsi que de tout élément technique (de type cage d'ascenseur, aérateur, antennes, cheminées, etc.) nécessaire au fonctionnement de l'activité, le dépassement de cette hauteur est autorisé dans la limite maximale de 4 mètres.</p> | <p>Ces dispositions sont renforcées en tenant compte, notamment de l'étude d'impact sur le paysage mesuré dans le cadre du projet de ZAC, en agissant sur la hauteur des constructions projetées sur ce secteur visible depuis l'entrée de ville et compte tenu de la topographie des lieux.</p> <p>Afin de clarifier la manière de mesurer, le point de référence altimétrique est précisé.</p> |
| <p><b>AUX 11 ASPECT EXTÉRIEUR</b></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone :</b></p> <p>11.1. Bâtiments et clôtures :<br/>Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).<br/>Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.</p> <p>11.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.</p> <p><b>Dans le secteur AUXa :</b><br/>Hormis les éléments techniques (fenêtre de toit, conduit, panneau solaire...), il n'y aura pas plus de trois coloris pour un même bâtiment. Les teintes seront mates et de nuances neutres en façade et en toiture (les couleurs vives et le blanc sont interdits).</p> <p>11.3. Toiture :<br/>Les inclinaisons de couverture n'excéderont pas 25%.</p> <p>11.4. Clôtures devront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2m de hauteur. Les haies seront composées d'essences variées et locales avec au moins 50% à feuilles caduques.</p> <p>11.5. Autres :<br/>Les éléments techniques (climatisation, machinerie, lanterneaux, extracteurs...) seront intégrés aux volumes des bâtiments.</p>  | <p>Ces dispositions sont renforcées en tenant compte, notamment de l'étude d'impact sur le paysage réalisée dans le cadre de la ZAC.</p> <p>Ces dispositions sont ajoutées dans l'objectif</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>Les panneaux publicitaires seront interdits, et la signalétique sera apposée contre la clôture sans être supérieure en hauteur à celle-ci et ne devra pas utilisée de néon ni de couleur criarde, les enseignes pouvant être indirectement éclairées par des spots à lumière blanche.</p> <p>11.6. Les constructions et installations existantes ne répondant pas aux règles ci-dessus pourront être reconstruites et/ou étendues aux mêmes caractéristiques qu'à celles existantes.</p> <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b></p> <p><b>11.7. TOITURE :</b><br/> Les appareils techniques en toiture devront être masqués par des pare-vues. Ils seront autant que possible regroupés en toiture.<br/> Les tuiles sont interdites.<br/> Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures.</p> <p><b>11.8. FACADES :</b><br/> Une attention particulière sera donc apportée aux façades disposant d'un effet de vitrine sur la voirie primaire de la ZAC « Cernay/St-Léonard » et sur les voiries de desserte interne de la ZAC « Cernay/St-Léonard », particulièrement visibles à partir des espaces publics, en privilégiant notamment les parois vitrées, parements métalliques et bois.<br/> Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales ou tout au moins en harmonie avec elles.<br/> Les constructions annexes seront édifiées en harmonie avec le bâtiment principal, par identité de matériaux ou de dessin des ouvertures.</p> <p>Les percements seront traités :<br/> - Soit par un ordonnancement régulier de préférence horizontal, renforçant la perception de la volumétrie générale,<br/> - Soit par un dispositif aléatoire travaillé pour insuffler un mouvement à la façade,<br/> - Soit en créant une faille horizontale ou verticale dans le volume,<br/> - Soit en les rythmant avec des jeux d'occultations.</p> <p>Les grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP et autres détails techniques visibles en façades seront intégrés à l'ensemble de la construction (volumétrie, teinte, matériau).<br/> Les portes d'accès (livraisons, issues des secours) seront traitées avec le même matériau et la même teinte utilisés en façade de façon à les "fondre" dans l'ensemble.</p> <p>Les menuiseries extérieures, appuis <del>ou logos</del> sur le volume principal, et tous les autres détails architecturaux, seront dans le même coloris et même matériau que la façade. Les variations de luminosité, les nuances ou les tons complémentaires sont admis.</p> <p><b>11.9 CLOTURES :</b></p> <p><b>Entrées des parcelles :</b><br/> Un muret d'entrée sera réalisé à charge de l'acquéreur, avec les dimensions minimales et maximales et couleurs suivantes :<br/> Hauteur : 1 à 1,5m ; Longueur : 2,5m à 3m</p> | <p>d'intégration architecturale et paysagère des constructions et en complémentarité avec les OAP et en cohérence avec le PADD qui prévoit comme orientation de « maintenir une image des territoires [...] la diversité des paysages de ce vaste territoire constituant un atout méritant d'être pris en compte ».</p> <p>Ces dispositions s'appuient également sur les recommandations paysagères définies dans le cahier de prescriptions techniques architecturales et paysagères de la ZAC. Les détails architecturaux des principaux aspects des constructions ainsi normés devraient être en mesure de garantir une qualité architecturale renforcée et une intégration paysagère.</p> <p>Les dispositions relatives à l'aspect des clôtures sont renforcées dans la mesure où celles-ci entrent également dans la perception paysagère de l'urbanisation, et participant à la qualité et au cadre de vie.</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Les portails :</b></p> <p>L'aspect des portails doit être simple et discret. Ils seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Métalliques ajourés à barreaudage simple vertical ou horizontal ;</li> <li>- Coulissants sur rails ;</li> <li>- Sans débattement ;</li> <li>- En acier galvanisé peinture par thermo-laquage (la couleur du portail, portillon et clôture sera de manière générale cohérente avec la couleur principale du bâtiment, pour participer à son intégration) ;</li> <li>- Hauteur fixée à 2.00m maximum / Largeur à 6.00m minimum.</li> </ul>  |  |
| <p><b>AUX 12 STATIONNEMENT</b></p> <p><b>Dans le secteur AUXa et AUXb :</b></p> <p>12.1. Il devra être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.</p> <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b></p> <p>Il sera prévu sur le domaine privé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SDP.</li> <li>- Pour les constructions à d'habitation (gardiennage) : 2 places par logement.</li> <li>- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de SDP.</li> <li>- Pour les constructions à usage de bureaux, de services et tertiaires : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de SDP.</li> <li>- Pour les activités de logistiques : 1 place pour 500m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul> <p>Les aires de stationnement des véhicules légers (&lt; 3,5 t) seront perméables.</p> <p>Le long de la voirie primaire, le stationnement est autorisé, hors poids lourds, dans la bande des <b>11m</b> non constructibles à condition qu'il soit intégrés dans un traitement paysager de qualité.</p> <p>Sur les axes secondaires et tertiaires, les parkings seront systématiquement plantés afin de participer à leur intégration depuis l'espace public et dans la parcelle.</p> <p>Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 100m<sup>2</sup>.</li> <li>- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m<sup>2</sup> pour une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>Dans l'ensemble de la zone :</b></p> <p>12.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.</p> | <p><b>JUSTIFICATIONS</b></p> <p>Ces dispositions visent à renforcer les exigences en matière de stationnement en adéquation avec la variation des besoins de stationnement exprimés suivant l'usage des constructions et en cohérence avec le PADD qui prévoit de « maintenir la qualité des dynamiques urbaines constituées de deux axes forts qui sont les déplacements et le stationnement ».</p> <p>Les normes de stationnement sont devenues un élément incontournable de toute une série de politiques. Parmi elles, bien sûr les politiques de déplacement, puisqu'en pesant sur ces places, on encourage plus ou moins le recours aux transports collectifs. Mais aussi, on joue sur le coût des réalisations en raison des surfaces mobilisées par cette occupation, et c'est enfin un levier sur la capacité d'agir sur le domaine public, puisque l'absence de places en nombre suffisant dans les constructions génère immanquablement un report sur le domaine public.</p> <p>Dans ce contexte, le règlement fixe les normes à même de satisfaire les besoins des usages admis.</p> <p>Toujours dans le cadre des objectifs de rééquilibrage de la place de l'automobile, le PLU s'est employé à définir, les besoins en stationnement des vélos.</p> |
| <p><b>AUX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</b></p> <p><b>Obligation de planter :</b></p> <p>Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone :</b></p>  | <p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>   |



|   |   |
|---|---|
| <p>13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.</p> <p>13.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.</p> <p><b>Dans le secteur AUXa :</b></p> <p>13.4. Les aires de stationnement et les espaces interstitiels devront être plantés et végétalisés. La végétation sera arbustive et/ou de basse futaie composée d'essences variées et locales dont 50% à feuilles caduques.</p> <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b></p> <p>On recherchera autant que possible à masquer des voies publiques les aires de manœuvre, de stockage et de stationnement de poids lourds.</p> <p>Les espaces techniques de stockage et de présentation de benne à ordures devront être fermés (étanches) sur leurs côtés par un mur végétal ou minéral.</p> <p>Trois dispositifs sont autorisés à cet effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement d'une haie végétale, composée d'au moins 70% d'essences à feuillage persistant ou marcescent,</li> <li>- La réalisation d'un mur maçonné en harmonie avec le bâti,</li> <li>- Une continuité de l'enveloppe bâtie permettant de masquer ces aires.</li> </ul> <p>Toutes les clôtures grillagées seront doublées de manière continue par une haie.</p> <p>Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées.</p> <p>Les marges de recul imposées dans tous les secteurs devront être plantées.</p> <p>Une surface minimale égale à 20% minimum de l'unité foncière doit être réservée aux espaces verts et traitée de manière perméable.</p> | <p>Ces dispositions sont ajoutées dans l'optique du développement de ce secteur dans un cadre paysager et environnemental affirmé et en complémentarité avec les OAP et en cohérence avec le PADD qui prévoit comme orientation de « maintenir une image des territoires [...] la diversité des paysages de ce vaste territoire constituant un atout méritant d'être pris en compte » .</p> <p>Ces dispositions s'appuient également sur les recommandations paysagères définies dans le cahier de prescriptions techniques architecturales et paysagères de la ZAC.</p> <p>Ces dispositions renforcent le caractère qualitatif du verdissement et la qualité paysagère et environnementale des aménagements, notamment pour la gestion des eaux pluviales.</p> |
| <p><b>AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p>Non réglementé.</p>   | <p><b>JUSTIFICATIONS</b></p> <p>La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a modifié le code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>AUX15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES des constructions, travaux, installations et aménagements</b></p> <hr/> <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b><br/> Les constructions devront présenter des caractéristiques dans le traitement des formes, des hauteurs, des dispositions réciproques mais aussi vis-à-vis des gabarits et de la végétation des espaces non bâti ; répondant aux normes d'une conception bioclimatique.</p> | <p><b>JUSTIFICATIONS</b></p> <hr/> <p>Cet article est ajouté,<br/> <i>En application de l'Article L123-1-5 CU qui prévoit que le règlement peut :</i><br/> <i>« 14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. »</i></p> <p>L'objectif est de tendre vers la conception de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (en termes de consommation énergétique, émissions de gaz à effet de serre, de taux minimal de matériaux biosourcés ...) ( <i>R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation</i>)<br/> (<i>R. 151-42 3°CU</i>)<br/> Et d'obtenir des aménagements et des constructions qualitatifs par l'application du label de qualité environnementale du Grand Reims</p> |
| <p><b>AUX16 OBLIGATIONS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b></p> <hr/> <p><b>Dans les secteurs AUXc1 et AUXc2</b><br/> Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.</p>   | <p><b>JUSTIFICATIONS</b></p> <hr/> <p>Cette disposition est introduite de manière à prévoir dans les aménagements la desserte des terrains en réseau de communication électronique.</p>  |

### 3. Analyse des effets de la modification du PLU sur l'environnement

Considérant le Décret du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme : les communes comportant une zone NATURA 2000 ont l'obligation de conduire une évaluation environnementale. La commune est concernée par un site NATURA 2000 La ZSC « **Marais et pelouse du tertiaire du Nord de Reims** » désigné en tant que ZSC12 (Directive habitat) par arrêté du ministre de l'écologie en date du 17 octobre 2008. Le P.L.U. dont la révision a été approuvée en 2009 n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, considérant les adaptations du PLU souhaitées, considérant le fait que ce secteur était fermé à l'urbanisation, il convient de mesurer si les changements liés à l'ouverture à l'urbanisation sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE\* du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 (L104-3 CU), à l'appui des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences. Il s'agit particulièrement de mesurer les effets sur l'état de conservation des milieux et des espèces ayant justifié l'inscription de ce site au réseau NATURA 2000.

Dans le cadre de la création de la ZAC de Cernay-lès-Reims/Saint Léonard, le projet a fait l'objet d'une étude d'impact au titre des articles L122-1 et suivant, et de l'article R122-1 du Code de l'environnement. L'autorité administrative compétente en matière d'environnement a émis un avis au titre des articles L122-1 et suivants du code de l'environnement en date du 11/07/2014.

La mesure des effets sur l'environnement a été réalisée dans l'étude d'impact, requise dans le cadre du dossier de création de ZAC. Les éléments exposés ci-après résument les principaux aspects résultant de cette étude d'impact et les mesures ou compléments d'études réalisés suite à l'étude d'impact et présente la manière dont la modification du PLU prend en compte ces différents aspects et prévoit des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

#### 3.1. Principaux aspects de l'analyse de l'état initial de l'environnement réalisée dans l'étude d'impact

L'étude d'impact a analysé en détails l'état initial des différentes composantes de l'environnement.

Dans l'ensemble, il a été relevé que les enjeux sont assez faibles. Ils concernent principalement :

- l'eau : la nappe de la craie est présente dans le sous-sol du site, entre 10 et 50 mètres de profondeur. La perméabilité du sol, importante par endroits, la rend vulnérable aux pollutions;
- le paysage : le projet se situe à l'interface entre un paysage de large plaine agricole et le paysage urbain de Reims, à proximité des voies de circulation. La topographie du secteur le rend particulièrement visible de loin et la proximité d'éléments bien identifiables du patrimoine naturel (Mont de Berru, vallée de la Vesle) et culturel (cathédrale de Reims, palais du Tau) nécessitent une prise en compte des éventuelles co-visibilités.
- l'activité agricole : elle est importante sur le site, essentiellement représentée par les grandes cultures (céréales, oléoprotéagineux) ;
- la circulation : le site est bien desservi par les infrastructures de transport : la RD944, l'autoroute A34, la voie ferrée Reims - Châlons-en-Champagne et le canal de l'Aisne à la Marne passent à proximité. Néanmoins, l'étude montre que les axes routiers, en particulier la RD944 qui longe le site du projet, sont saturés aux heures de pointe. Plusieurs points de blocage sont identifiés, dont certains sont jugés dangereux. En outre, cette route génère un bruit important dans la partie sud de la future ZAC.

La faune et la flore ont fait l'objet d'inventaires sur le terrain. Le site abrite principalement des terrains cultivés, caractérisés par une végétation banale et peu variée. Seuls quelques talus et une parcelle en friche à l'ouest du site présentent une diversité d'espèces intéressante, mais ne comportent aucun habitat naturel rare ou remarquable. Une seule plante très rare, inscrite sur la liste rouge des espèces menacées en Champagne-Ardenne, le Pavot hybride, a été recensée. L'étude relève la présence de plusieurs espèces animales remarquables, notamment d'oiseaux (Bruant proyer, Cochevis huppé, Perdrix grise) et de chauve-souris (Pipistrelle de Nathusius et Murin à oreilles échancrées). Elle note toutefois que, si certaines de ces espèces présentent un caractère patrimonial, aucune n'est réellement dépendante du site du projet pour l'accomplissement de son cycle biologique : l'enjeu que représente la faune est donc jugé faible.

Les continuités écologiques du secteur sont également étudiées dans l'étude d'impact. Les principaux réservoirs de biodiversité des environs sont le site du Mont de Berru, au nord-est du projet, et la vallée de la Vesle au sud. Cette dernière abrite le site d'importance communautaire « Marais de la Vesle en amont de Reims », à environ 900 mètres du projet. Entre ces deux espaces, la future zone d'activités renferme peu de corridors biologiques fonctionnels : seules les quelques bandes enherbées bordant les cultures peuvent servir de support aux déplacements de la petite faune.

### **3.2. Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures d'atténuation**

L'étude d'impact a fait une analyse proportionnée des effets du projet sur l'environnement, compte tenu des incertitudes qui subsistent à ce stade sur la nature précise des activités qui s'implanteront sur la zone.

Pour chaque impact identifié, des mesures d'évitement ou de réduction (indistinctement dénommées « mesures compensatoires ») sont proposées. Ces mesures prennent, pour la plupart, la forme de suggestions ou de recommandations. Ces mesures sont complétées dans le dossier réalisé au titre de la Loi sur l'Eau.

#### **Concernant la qualité environnementale du secteur.**

La ZAC Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard se situe sur les communes de Cernay-lès-Reims et Saint-Léonard. L'emprise de la ZAC, occupée couvre au total une superficie de 145 ha. Cette emprise est délimitée à l'ouest : par la zone d'activités de la Croix Blandin ; à l'est : la route RD364 et au sud : la route de RD944. Située à l'entrée sud-est de la ville de Reims et le long de la RD944, la future ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard vient en continuité de la ZAC de la Croix Blandin. Cette ZAC se situe en entrée de ville aux abords de la RD 944. Une étude d'entrée de ville a été réalisée dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 située sur la commune de St Léonard. Dans le cadre de cette procédure, le secteur ouvert à l'urbanisation, situé sur la commune de Cernay-lès-Reims, n'est pas concerné par cette étude d'entrée de ville.

#### **Impact sur le paysage**

Afin de permettre au public d'apprécier l'efficacité de mesures paysagères, **un cahier de prescriptions architecturales paysagères et techniques a été créé** pour compléter le dossier dans ce sens tel un guide de référence et sera annexé au cahier de cession des terrains. Ces recommandations ont une valeur informative. Seuls le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU sont opposables aux autorisations d'urbanisme. En conséquence, certaines recommandations ont été traduites réglementairement dans le règlement écrit ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU afin de renforcer le projet sur certains aspects.

Dans l'étude d'impact, il est indiqué que l'organisation de la future ZAC doit tenir compte de la topographie et de la situation particulière du site en entrée de ville : les activités logistiques, qui nécessitent les bâtiments les plus imposants, seront implantées à proximité de la RD944, dans la partie la plus basse du site, tandis que les abords de la zone agricole seront réservés aux bâtiments de taille plus modeste.

Les adaptations portées au PLU dans le cadre de ce projet de modification ne remettent pas en cause ce principe et introduisent des règles, s'inspirant de préconisations définies dans le cahier de prescriptions techniques architecturales et paysagères, portant sur l'aspect des constructions en termes de hauteur, d'aspects des constructions ou encore d'implantation des constructions et de règles de verdissement et des orientations d'aménagement et de programmation, afin de favoriser la cohérence et la bonne intégration du site dans son contexte urbain et paysager.

#### **Impacts sur le milieu naturel**

Les principaux effets attendus sur les habitats naturels, la faune et la flore sont :

- la destruction partielle et l'enclavement des friches situées à l'ouest du site ;
- la destruction d'individus et le dérangement des oiseaux qui fréquentent le site ;
- la destruction de la station de Pavot hybride.

Les formations végétales présentant l'intérêt le plus fort, à savoir la friche post-culturelle et la haute friche héliophiles à composées épineuses, sont situées en bordure immédiate du site, mais en dehors du

périmètre du projet, par conséquent l'évitement de ces zones est par définition prévu dans la conception même du projet. Pour réduire l'impact de la dégradation des habitats naturels, le projet prévoit la création de zones de friche sur la bordure nord du site, à l'interface avec les milieux agricoles, ainsi que le long du talweg central, afin de former une « coulée verte ». L'étude d'impact indique que la destruction de l'unique pied de Pavot hybride est inévitable. Une mesure de sauvegarde est envisagée, consistant à prélever de la terre aux abords de la station observée (contenant probablement des graines de l'espèce) pour la réimplanter en dehors de l'emprise des travaux. Cette mesure est de nature à permettre le maintien de l'espèce sur le site, voire à favoriser son développement ; sa réussite reste néanmoins très incertaine. Une étude complémentaire a été réalisée (22/06/2016) pour la mise en œuvre d'un déplacement d'espèce végétale remarquable. Il a été proposé d'opérer un déplacement de la station située sur la marge externe du chemin de desserte agricole n°67, dit de la Croix Chaudron via une récolte des semences et le transport de la banque séminale du sol par des prélèvements de substrat sur l'emprise des stations localisées en 2016.

Ce principe d'aménagement de coulée verte et bleue est repris dans les orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre du projet de modification du PLU.

#### Impacts sur l'eau

**Un dossier au titre de la Loi sur l'Eau** lié à une demande d'autorisation au titre des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement a été réalisé en juillet 2015 concernant l'aménagement de la ZAC Cernay-les-Reims / Saint-léonard, et les aménagements pour la gestion des eaux pluviales qui lui sont associés. Ce dossier comprend une étude d'incidences sur le site qu'il impacte et définit des mesures d'atténuation, d'accompagnement et de compensation de manière à limiter les incidences potentielles du projet, notamment en période de chantier.

L'aménagement du site va entraîner la création de surfaces imperméabilisées supplémentaires par rapport à la situation actuelle (toitures, voiries, parkings) à fort coefficient de ruissellement, à la place de terrains actuellement occupés par des terres agricoles. Cette incidence peut être considérée comme négligeable au vu du principe de gestion des eaux pluviales mis en œuvre sur la ZAC qui consiste en l'infiltration totale des eaux de pluie jusqu'à l'occurrence centennale. Dans les mesures de réduction des impacts sur les milieux naturels liés à la gestion des eaux pluviales, est prévue une maîtrise quantitative et qualitative des rejets. Le ruissellement des eaux de pluie entraînera les polluants déposés sur ces surfaces et pourra, en cas d'épisode pluvieux important, provoquer l'écoulement de grandes quantités d'eau. Des équipements de collecte, d'assainissement et d'infiltration des eaux ont pour objectif de supprimer ces effets au niveau des voiries.

Pour l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées, la ZAC sera raccordée aux réseaux publics.

Dans le projet de modification du PLU, ces éléments ont été traduits réglementairement notamment au travers les articles 4 et 13 et les OAP.

**Dans le Dossier au titre de la Loi sur l'Eau, une note complémentaire sondages zone humide** a été élaborée en décembre 2015. Dans cette étude L'observation de la végétation ne s'avérait pas pertinente sur ce site. En effet, l'intégralité du site est cultivée ne permettant pas l'observation des cortèges floristiques naturels. Pour apprécier le caractère humide ou non des sols, nous avons donc réalisé une campagne de reconnaissance pédologique a été réalisée. Les observations se sont déroulées le 14 décembre 2015 sur 6 sondages à la tarière manuelle. Les critères observés sont ceux relatifs aux caractéristiques d'hydromorphies, tels que développés dans le paragraphe précédent ; la classification GEPPA étant utilisée pour caractériser le caractère humide de chaque sondage. Il a été constaté une grande homogénéité d'un sondage à l'autre. Le premier horizon correspond à un horizon labouré de Limons riche en éléments calcaires de petites tailles. Cette horizon est présent jusqu'à 30 cm et aucune trace d'hydromorphie n'est repérée. L'horizon suivant est un horizon S/C de limons à gravier de craie ne présentant pas de traces d'hydromorphie. Un refus de tarière a été systématiquement obtenu avant 50 cm en raison de la présence d'éléments grossier importants. Les rapports géotechniques font état d'un horizon de craie fracturée à partir de 0.70 cm de profondeur. Les sondages n'ont montré aucunes traces d'hydromorphies dans les différents horizons et une sécheresse importante pour cette période de l'année. En conclusion, étant donné les observations pédologiques et le rapport géotechnique sur les sondages profond, le site est caractérisé par une absence de zone humide y

compris dans ces talwegs. En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur dans le cadre de cette procédure de modification du PLU n'a pas d'incidence directe sur les zones humides.

**Dans le projet sont évoquées des mesures de réduction des impacts sur les milieux naturels qui concerneront essentiellement les oiseaux, et plus particulièrement les espèces des milieux agricoles** tels le Cochevis huppé, le Bruant proyer et la Perdrix grise. Sont prévues des mesures temporaires qui consisteront en la réalisation de prairies - friches, présentant les caractéristiques de celles actuellement présentes à l'ouest du projet. Les mesures pérennes prévoient une conception écologique des aires d'infiltrations de la coulée verte et de la noue agricole nord. La conception du projet prévoit la création d'une coulée verte centrale sur le tracé du talweg existant. Cette espace, au départ rendu nécessaire pour la gestion des eaux pluviales et la création de bassin sec de rétention, a été pensé pour être la structure centrale du projet, sa conception a pour objectif une valorisation écologique mais aussi paysagère. Les principes d'aménagement de cette coulée verte ont été repris dans les OAP de ce projet de modification du PLU.

#### **Impacts sur les transports et la mobilité**

L'étude d'impact estime l'augmentation du trafic liée au projet à environ 1 580 véhicules par heure pendant l'heure de pointe du matin et 3 480 véhicules/ heure pendant celle du soir. En l'absence de chiffres comparables relatifs à la situation actuelle et à son évolution prévisible à l'horizon 2030, il est difficile d'appréhender l'ampleur de cette augmentation, que l'étude qualifie de « considérable ».

Au regard de la situation actuelle déjà difficile, l'étude prévoit une saturation du giratoire Farman et des échangeurs permettant l'accès à l'A34. En outre, cette hausse du trafic induira une augmentation non négligeable des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

L'étude d'impact met en avant les effets positifs présumés du projet : reliées à la RD944 au sud, à la RD364 à l'est et à la ZAC de la Croix Blandin à l'ouest, les voiries traversant la ZAC offriraient un itinéraire alternatif permettant de soulager les points de blocage actuels. Elle évoque également la desserte du site par les transports en commun : la mise en place d'une ligne de bus est prévue et la création d'une halte sur la ligne ferroviaire voisine serait envisageable.

Afin de répondre à ces enjeux, les principes d'aménagement ont été repris dans les OAP de ce projet de modification du PLU en reprenant le schéma de hiérarchisation du réseau viaire, des règles d'accès et de stationnement ont été ajoutées au règlement.

#### **Impact sur l'activité agricole**

Le projet provoquera la disparition de 145 ha de surface agricole d'ici à 2030. L'étude relativise cette superficie, en indiquant que le projet ne représente que 3 % de la surface agricole utile de la commune de Cernay-lès-Reims et 0,026 % de celle du département de la Marne.

Quatre exploitations seront particulièrement affectées par le projet.

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans les OAP de ce projet de modification du PLU va permettre de maîtriser la consommation d'espace agricole et l'urbanisation dans le temps, dans le respect du phasage opérationnel.

### **3.3. Les incidences du projet sur le site NATURA 2000,**

L'étude d'impact intègre une évaluation des incidences du projet sur les sites NATURA 2000. Celle-ci conclut à l'absence d'incidence notable, dans la mesure où il ne semble pas exister de lien écologique entre le site du projet et les sites Natura 2000 les plus proches.

Considérant cet absence de lien et les aspects du projet de la modification du PLU, il n'y a pas d'incidence notable sur le site NATURA 2000.

### **3.4. Effets cumulés avec d'autres projets connus**

L'étude d'impact comprend une évaluation du cumul des effets du projet avec ceux d'autres projets connus dans le secteur. Les projets pris en compte dans cette analyse sont l'extension du parc d'activité de Witry-Caurel, à environ 10 km au nord est du site, et la création des parcs d'activité « Sohettes » et « Val-des-Bois », à environ 15 km. Ces projets, également portés par la CCIRE, sont comparables au projet de ZAC et auront des effets similaires, en particulier la consommation d'espace (l'ensemble des trois projets entraînera la disparition de 369 ha de terres agricoles).



Bien que les trois projets soient situés à proximité de l'autoroute A34, l'étude indique que la distance qui les sépare est suffisamment importante pour éviter un cumul de leurs effets sur la saturation des axes de circulation.

Considérant les aspects du projet de la modification du PLU, il n'y a pas d'accentuation des effets cumulés constatés.

### **3.5. Conclusions**

- Concernant l'évaluation des incidences sur l'environnement du PLU pour lequel une évaluation est nécessaire conformément à la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992, le projet de modification du PLU n'a pas d'incidences notables sur l'environnement concernant l'état de conservation des milieux et des espèces ayant justifié l'inscription du site dans le réseau NATURA 2000.
- Le projet de modification du PLU intègre des considérations environnementales, en vue de promouvoir un développement durable. Le projet de modification du PLU tient compte des enjeux environnementaux soulevés et des résultats de l'étude d'impact, ainsi que des études complémentaires ayant été réalisées, du cahier de prescriptions techniques, architectural et paysagères, en les traduisant dans des dispositions réglementaires ou des orientations d'aménagement et de programmation, en cohérence avec le PADD.

**En conséquence, les changements apportés liés au projet ayant motivé la procédure de modification du PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE\* du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.**

