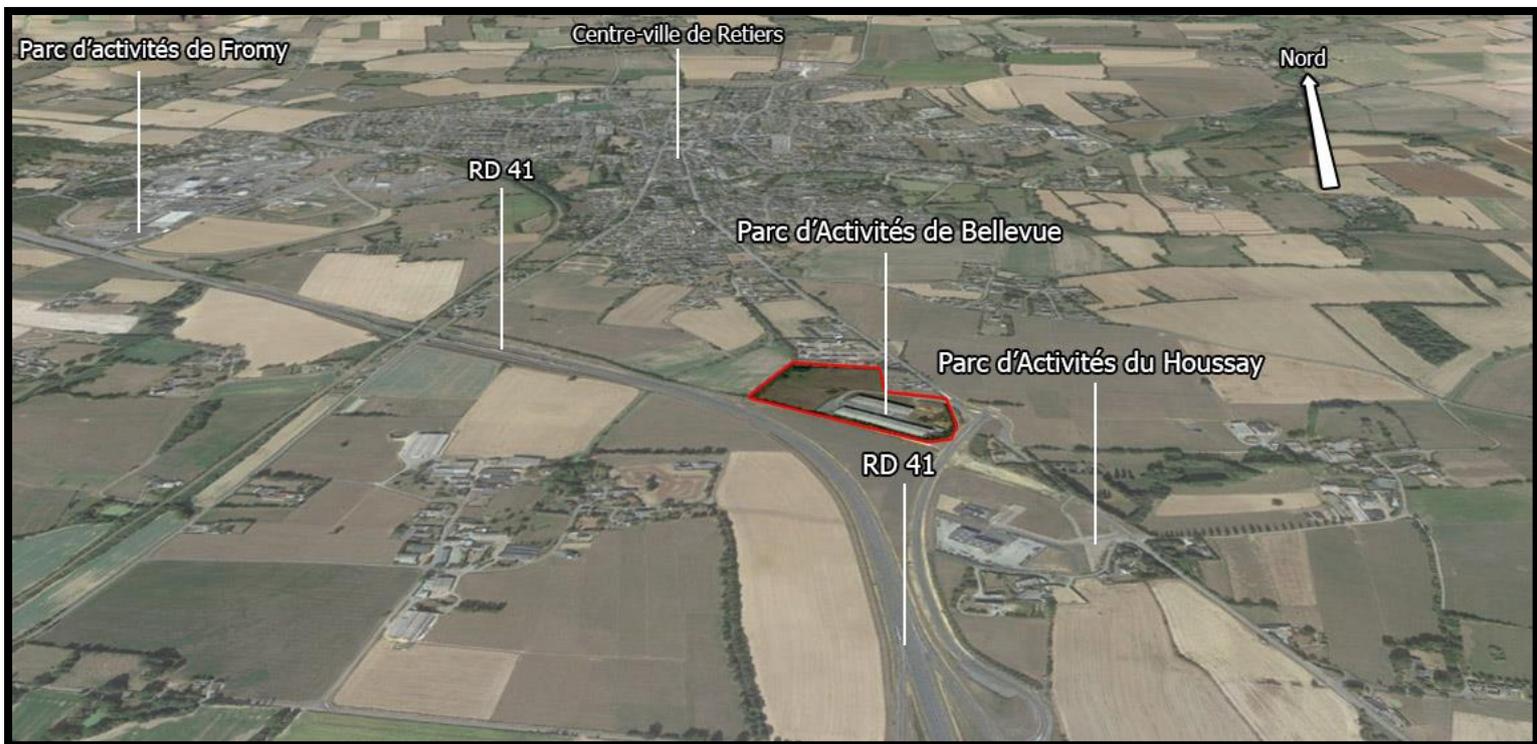


Étude loi Barnier

Parc d'activités de Bellevue

Version en date de février 2022



ROCHE AUX FÉES COMMUNAUTÉ
COMMUNE DE RETIERS

Table des matières

PREAMBULE	3
1. Diagnostic.....	5
1.1. Le contexte territorial.....	5
1.2. Le contexte réglementaire.....	8
1.3. L'état initial du site.....	11
1.4. Le constat et les enjeux du site	27
2. Détermination du projet.....	28
2.1. Le projet	29
2.2. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul de la RD 41	30
2.3. Les orientations et la compatibilité du recul	31
3. La traduction réglementaire dans le PLU	32
3.1. Le règlement écrit.....	32
3.2. Le règlement graphique	36
3.3. L'orientation d'aménagement et de programmation.....	37

PREAMBULE

OBJET DE L'ETUDE

Le Parc d'Activités de Bellevue, géré par Roche aux Fées Communauté, est implanté sur la commune de Retiers, au sud du bourg, entre la RD 41 et la RD 94.

Dans le PLU de Retiers, cet espace a vocation à recevoir des activités économiques.

Il est soumis partiellement à la réglementation relative à la loi du 2 février 1995, dite Loi Barnier, du fait de sa proximité avec la RD 41, classée voie à grande circulation par décret du 3 juin 2009.

Ce secteur se trouve soumis, au PLU en vigueur, à un recul minimum des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 41.

Roche aux Fées Communauté souhaite y déroger en réalisant une étude d'aménagement qui sera intégrée à la modification n°1 du PLU.

CADRE REGLEMENTAIRE

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du code de l'urbanisme (article L 111-6 du code de l'urbanisme), l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette loi a fait suite au constat de désordres urbains le long des voies routières aux entrées de ville, notamment lié au développement des zones d'activités commerciales ou économiques, avec leur effet « vitrine ».

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 précise les modalités d'application du texte.

Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés. La circulaire renvoie à la notion de parties actuellement urbanisées que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme, que l'on soit ou non en agglomération au sens voirie routière.

Les types de voies concernées sont :

- ✓ les autoroutes.
- ✓ les voies express au sens du code de la voirie routière.
- ✓ les déviations au sens du code de la voirie routière.
- ✓ les routes classées à grande circulation.

Néanmoins, des exceptions existent pour :

- 1° Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Les réseaux d'intérêt public. »

Par ailleurs, conformément aux articles L111-8 et L111-9 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger à cette règle dans certains cas :

- ✓ Lorsque la commune dispose d'un PLU, celui-ci peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- ✓ Lorsque la commune est dotée d'une carte communale, la commune ou l'EPCI peut, avec l'accord du Préfet, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans tous les cas, l'étude est jointe au document d'urbanisme.

Cette étude comprend :

- ✓ l'analyse des spécificités du site
- ✓ les nuisances
- ✓ la sécurité
- ✓ la qualité architecturale
- ✓ la qualité de l'urbanisme et des paysages
- ✓ les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

Enfin, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L111-6 avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

CONTENU DE LA PRESENTE ETUDE

La démarche et le contenu des études de "projets urbains" doivent être conformes aux dispositions de la circulaire du 13 mai 1996 et doivent faire ressortir clairement les prescriptions à intégrer aux pièces écrites et graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) concernés.

Les étapes du processus, sont les suivantes :

- I. Le diagnostic du site
 - A. Le contexte territorial
 - B. Le contexte réglementaire
 - C. L'état initial du site
 - D. Le constat et les enjeux du site
- II. La détermination du projet
 - A. Le projet
 - B. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul
 - C. Les orientations et la compatibilité du recul
- III. La traduction réglementaire dans le document d'urbanisme

Les éléments principaux à prendre en compte sont les suivants :

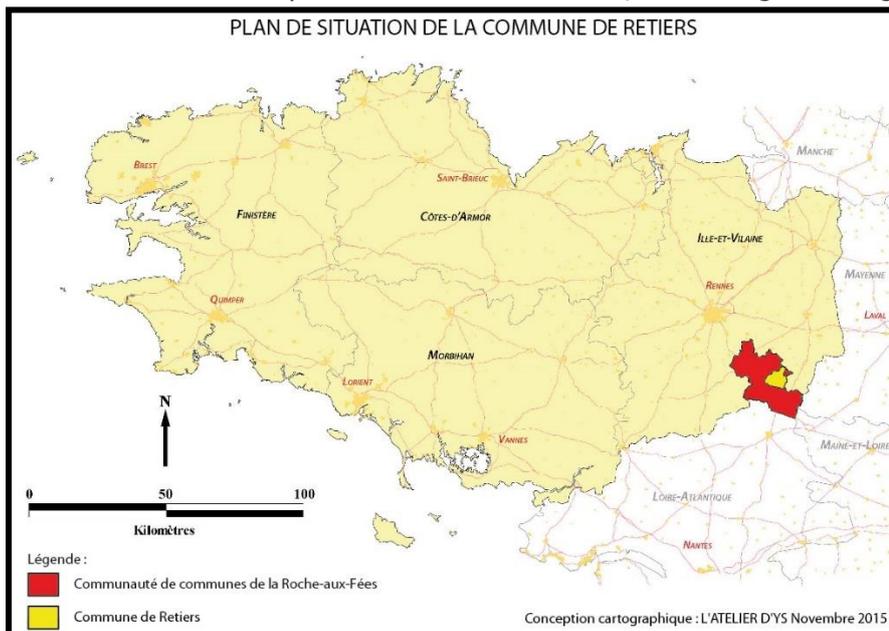
- ✓ Les nuisances,
- ✓ La sécurité,
- ✓ La qualité architecturale,
- ✓ La qualité de l'urbanisme et des paysages.

1. Diagnostic

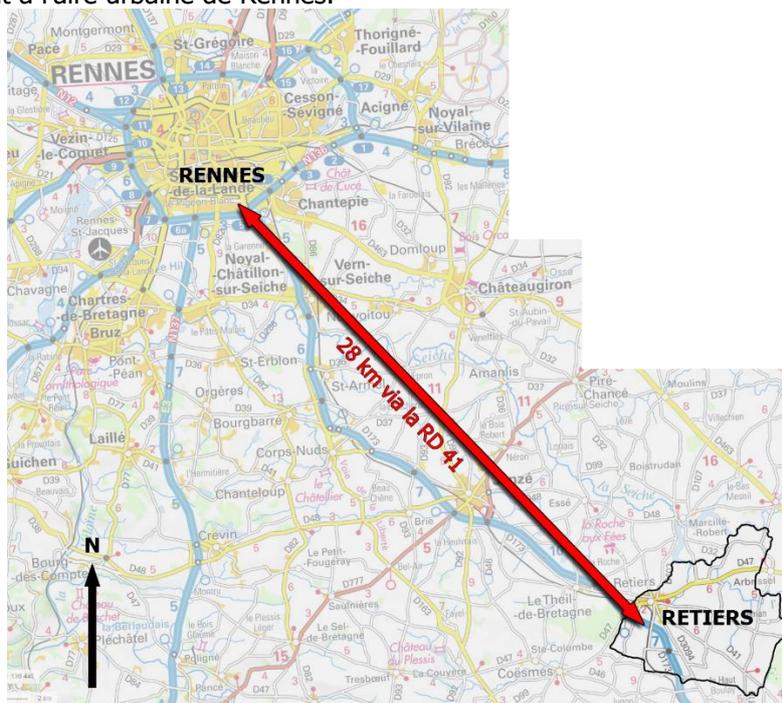
1.1. Le contexte territorial

1.1.1. Localisation générale

RETIERS se situe au sud-est du département de l’Ile-et-Vilaine, dans la région Bretagne.



À une trentaine de kilomètres au sud-est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 4 138 hectares. Sa population est de 4 357 habitants en 2017. Selon la codification de l'INSEE, RETIERS est une commune appartenant à l'aire urbaine de Rennes.



Localisation de Retiers

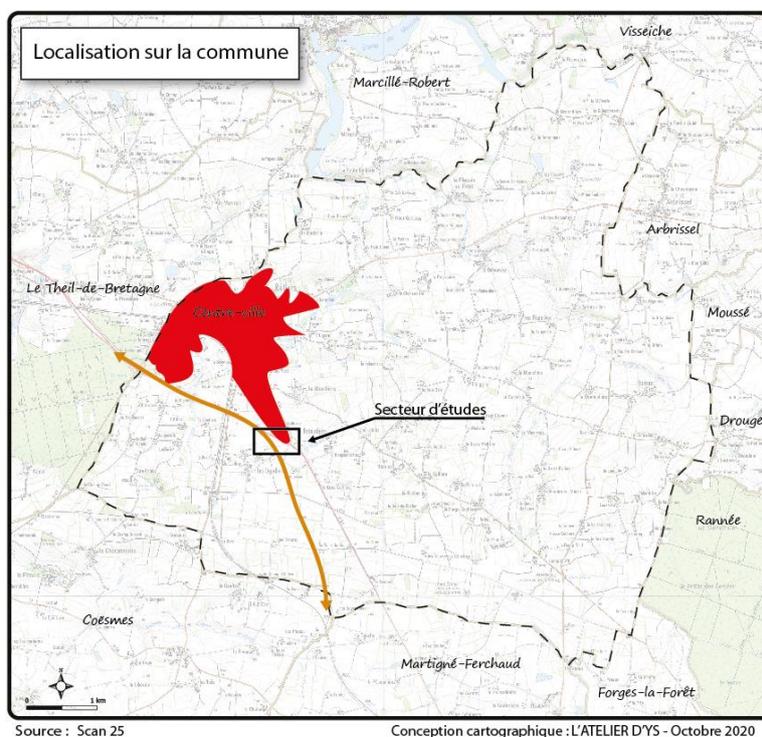
La commune est traversée dans sa partie sud-ouest par la RD 41. Cet axe routier majeur est aménagé en 2X2 voies depuis 2017.

La RD 41 est également une limite anthropique qui marque la transition entre les zones urbanisées et les espaces agraires.

Le secteur d'étude est situé le long de cette voie.

1.1.2. Localisation sur la commune

Situé dans le prolongement sud de la zone agglomérée de Retiers (à environ 1,5 km du centre-ville), le secteur d'étude était initialement implanté le long de la RD 41. La mise en 2X2 voies de cet axe a légèrement modifiée son tracé. Ainsi, depuis 2017, le Parc d'Activités de Bellevue ne longe plus que partiellement la RD 41.



Un périmètre d'étude dans le prolongement sud de la zone agglomérée

Le secteur d'étude est composé de 19 parcelles qui couvrent une superficie totale et d'environ 4,4 ha.



La cartographie ci-dessus présente un tronçon d'environ 500 mètres de long.

Comme indiqué précédemment, La RD 41 est située sur la partie sud-ouest du périmètre d'étude.

Cependant, le secteur ne jouxte pas directement la 2X2 voies mais un espace naturel récemment planté qui correspond à l'ancien tracé de la RD 41.

Le périmètre d'étude est également encadré par :

- ✓ La RD 94 dans sa partie est,
- ✓ Des habitations dans sa partie nord,
- ✓ Des parcelles agricoles dans sa partie ouest.



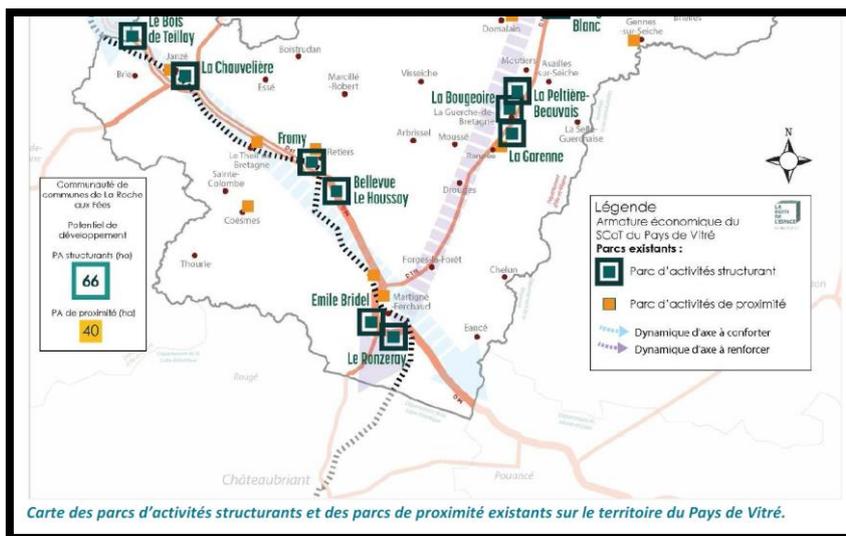
Localisation de l'ancien tracé

1.2. Le contexte réglementaire

1.2.1. Le SCOT

La commune est couverte par le SCoT du Pays de Vitré approuvé le 15 février 2018.

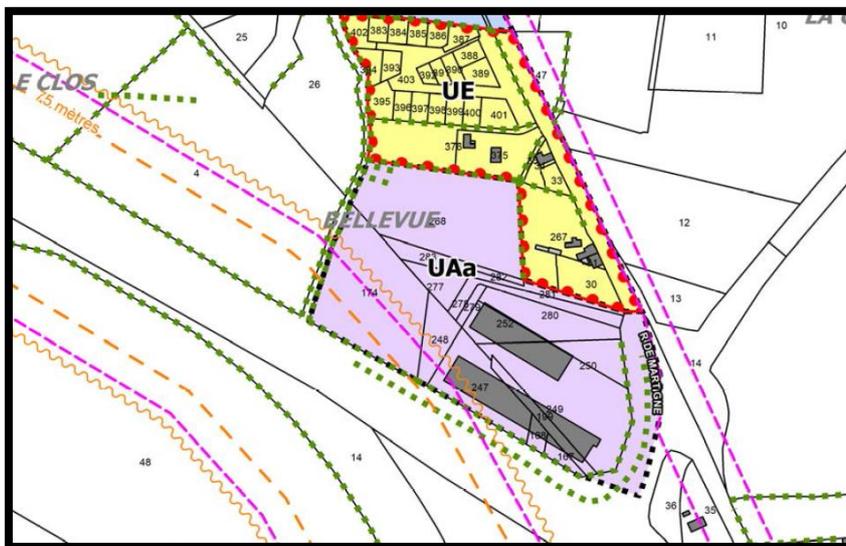
Le périmètre d'étude est classé en « parc d'activités structurant Bellevue – Le Houssay » dans le SCoT du Pays de Vitré (DOO, p. 29). L'urbanisation de ce secteur contribuera à pérenniser l'activité économique locale.



SCoT du Pays de Vitré, DOO, p. 29

1.2.2. Le PLU en vigueur

La commune de Retiers est actuellement couverte par un PLU approuvé le 14 octobre 2019.



Extrait du PLU en vigueur

ZONES URBAINES		PRESCRIPTIONS DIVERSES	
	UC (Centre ancien du bourg)		Limite communale
	UE (Extensions pavillonnaires)		Marges de recul sur routes départementales
	UL (Équipements collectifs)		Marges de recul résultant de l'application de l'article L.111-6 du C.U.
	UAa (Zones d'activités)		Classement sonore des infrastructures terrestres
	UAb (Zones d'activités)		Orientation d'aménagement et de programmation
	UAc (Zones d'activités)		Archéologie préventive
	UAd (Zones d'activités)		

PLU en vigueur – légende

Dans ce document, le secteur d'étude est classé en zone constructible à vocation d'activités économiques (UAa). Il est couvert par diverses prescriptions :

- ✓ Marge de recul de 75 mètres résultant de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme,
- ✓ Marge de recul de 100 mètres autour des voies départementales (cette marge sera supprimée dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU),
- ✓ Périmètre de nuisance sonore de 100 mètres aux abords des voies à grandes circulation,
- ✓ Éléments de paysage à préserver (L.151-23) - Haies

1.2.3. Les Servitudes d'Utilité Publique

Plusieurs servitudes d'utilité publique couvrent le territoire communal. Cependant aucune servitude n'impacte le périmètre d'étude.

1.2.4. Les marges de recul

La RD 41 génère une marge de recul résultant de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.* ».



Un secteur impacté par les marges de recul

Cette marge de recul a une incidence d'environ 1 840 m² sur l'urbanisation de ce secteur.

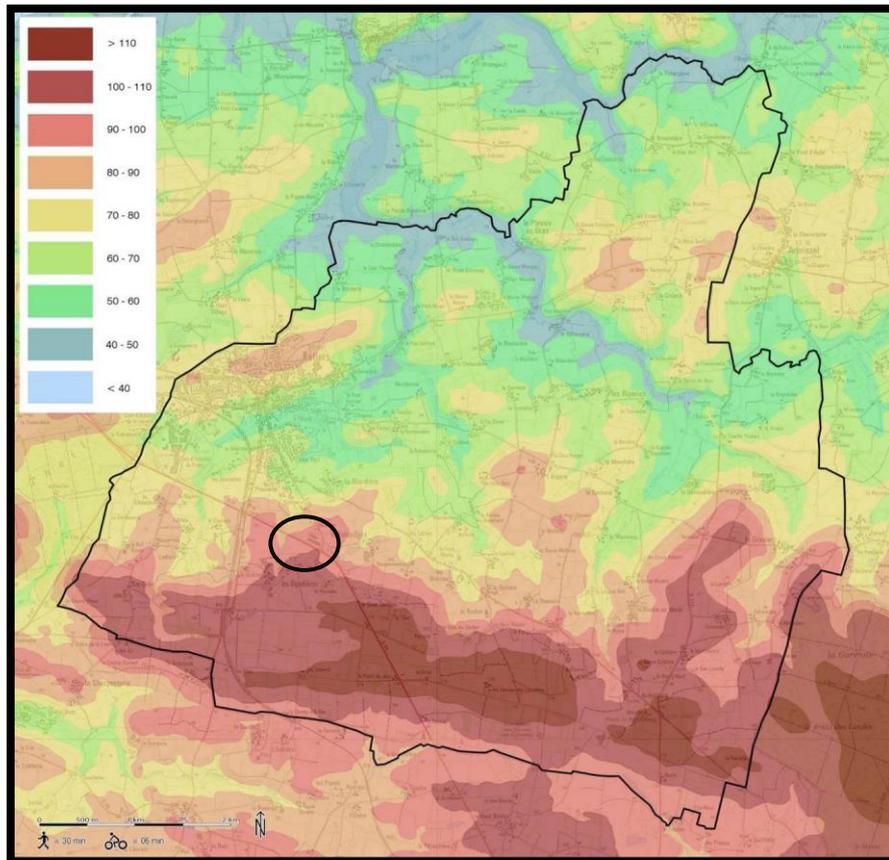
L'étude s'attachera donc à réduire la marge de recul générée par la RD 41, comme le permet l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

Cette réduction sera effective sous réserve de justifier que les nouvelles règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

1.3. L'état initial du site

1.3.1. Les éléments naturels

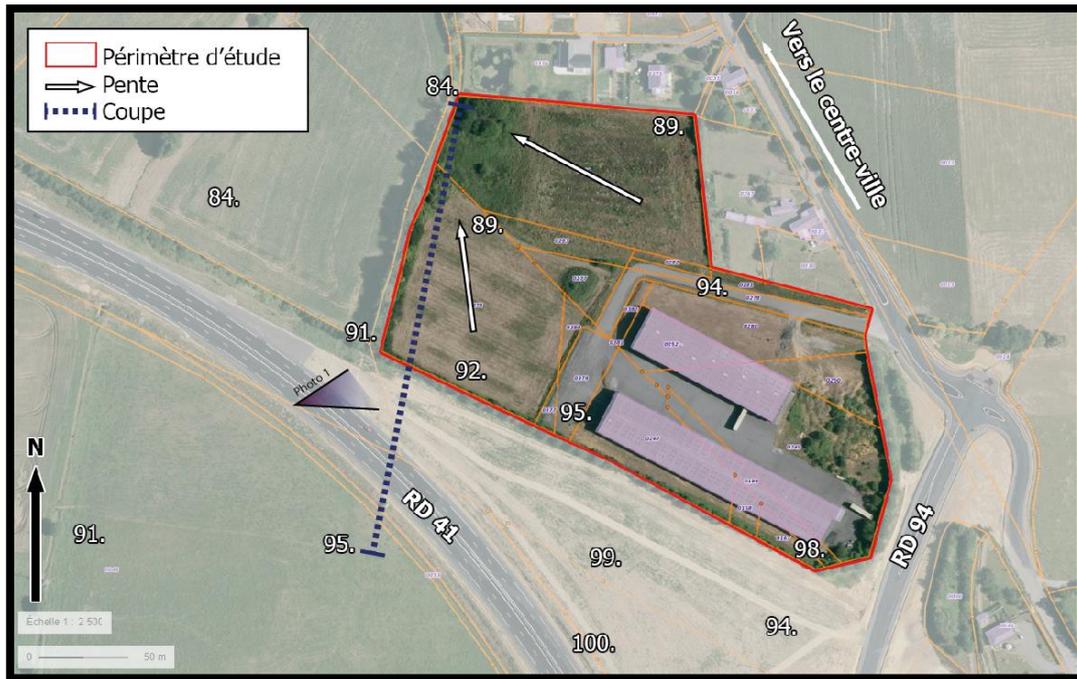
1.3.1.1. La topographie



Socle tellurique communal

La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune. On constate un dénivelé assez faible par rapport à la taille de la commune, de près de 60 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut. On remarque que le relief est assez animé, et majoritairement orienté vers le nord et la rivière de l'Ardenne.

Cette configuration du socle permet d'identifier 3 composantes géographiques : le plateau au sud, les coteaux et les fonds de vallées et de vallons.



Un relief peu marqué aux abords du site d'étude

Le périmètre d'étude présente un relief relativement calme. Du sud-est au nord-ouest, le dénivelé est d'en moyenne 4%. Le point haut (98 mètres) étant situé à l'extrémité sud-est du site.

La RD 41 est très légèrement surélevée par rapport au périmètre d'étude. Cependant, ces deux secteurs sont séparés par un léger merlon récemment planté.

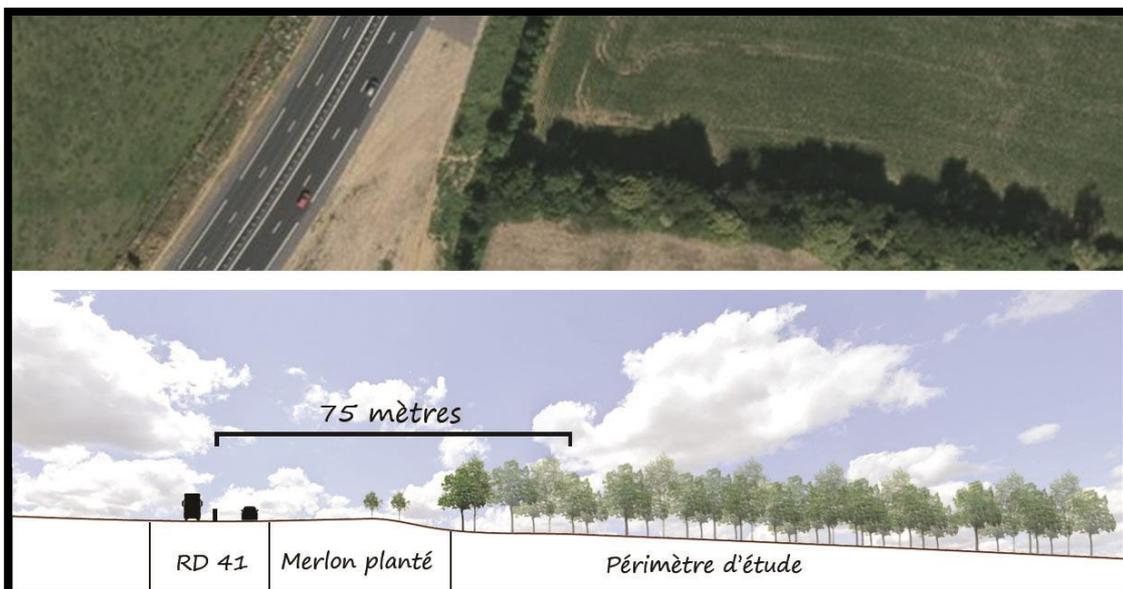


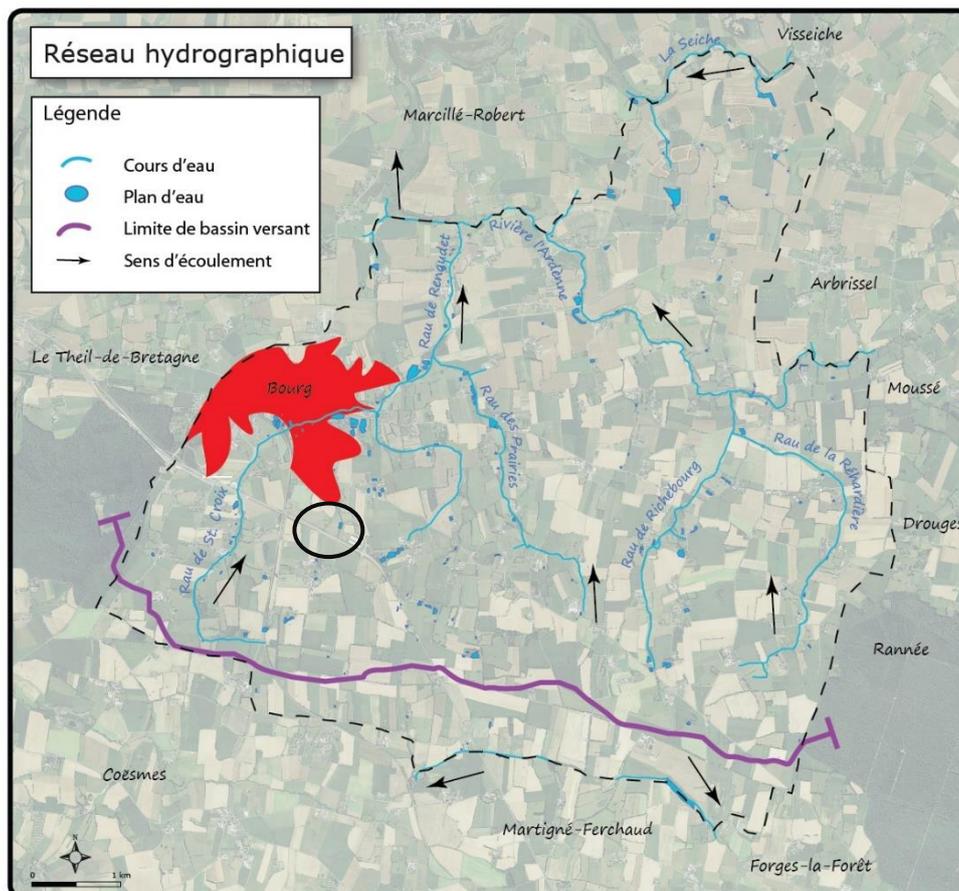


Photo n°1

1.3.1.2. L'hydrographie et les zones humides

La commune de RETIERS fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

Les eaux communales sont drainées en direction de deux sous-bassins versants : au nord en direction de la Seiche et au sud en direction du Semnon.



Source : Sicom du Bassin Versant de la Seiche - Cadastre 2015

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Septembre 2015

Les eaux précipitées sur le périmètre d'étude, s'écoulent dans le bassin versant de la Seiche. Aucun cours d'eau n'a été recensé sur le site. Un petit plan d'eau marque le point bas et la limite nord-ouest du site

La commune a fait l'objet d'un inventaire des zones humides. Aucune zone humide n'a été recensée sur le site.



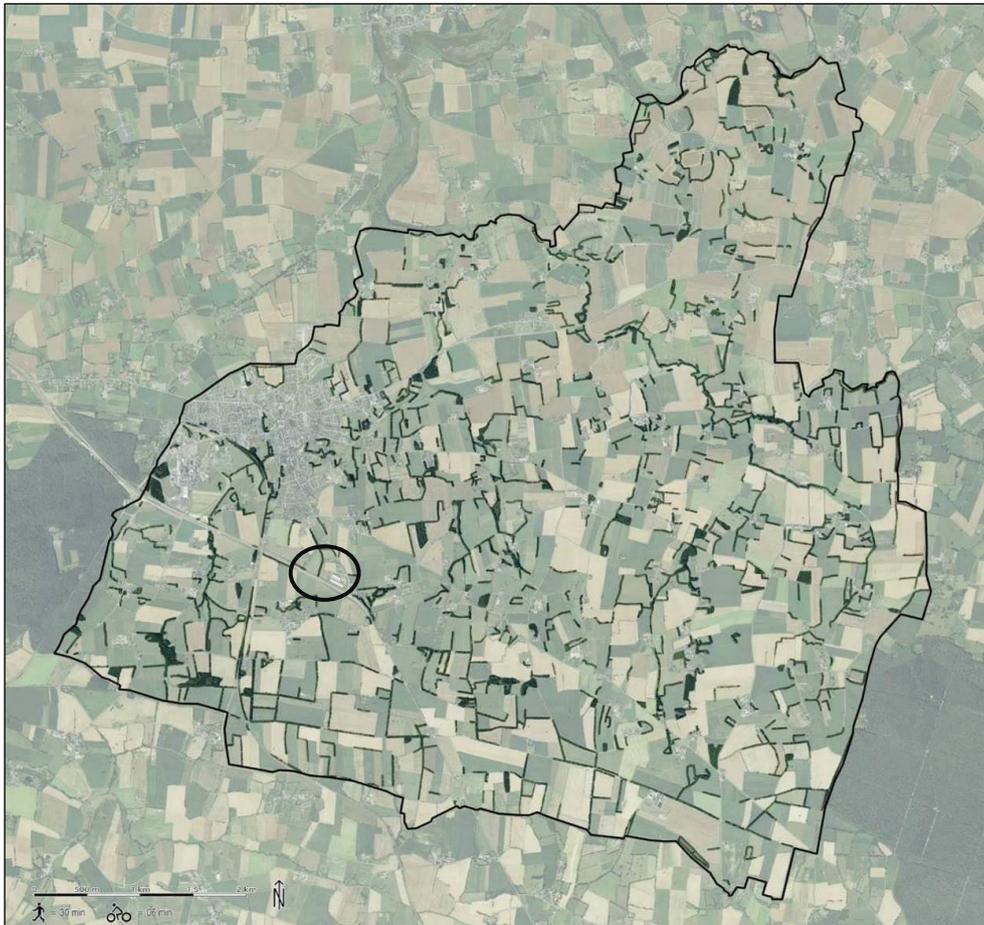
Localisation du plan d'eau



Photo n°2

1.3.1.3. La végétation

Les boisements de Retiers constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : quelques boisements, des haies bocagères et des ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux). À noter également la présence de quelques vergers qui ponctuent le territoire communal. Certains sont âgés et présentent un houppier assez haut, et un espacement significatif entre les arbres. Les plus récents sont plus denses, et les arbres sont feuillus depuis la base. Ces différences répondent à l'évolution des techniques culturales.



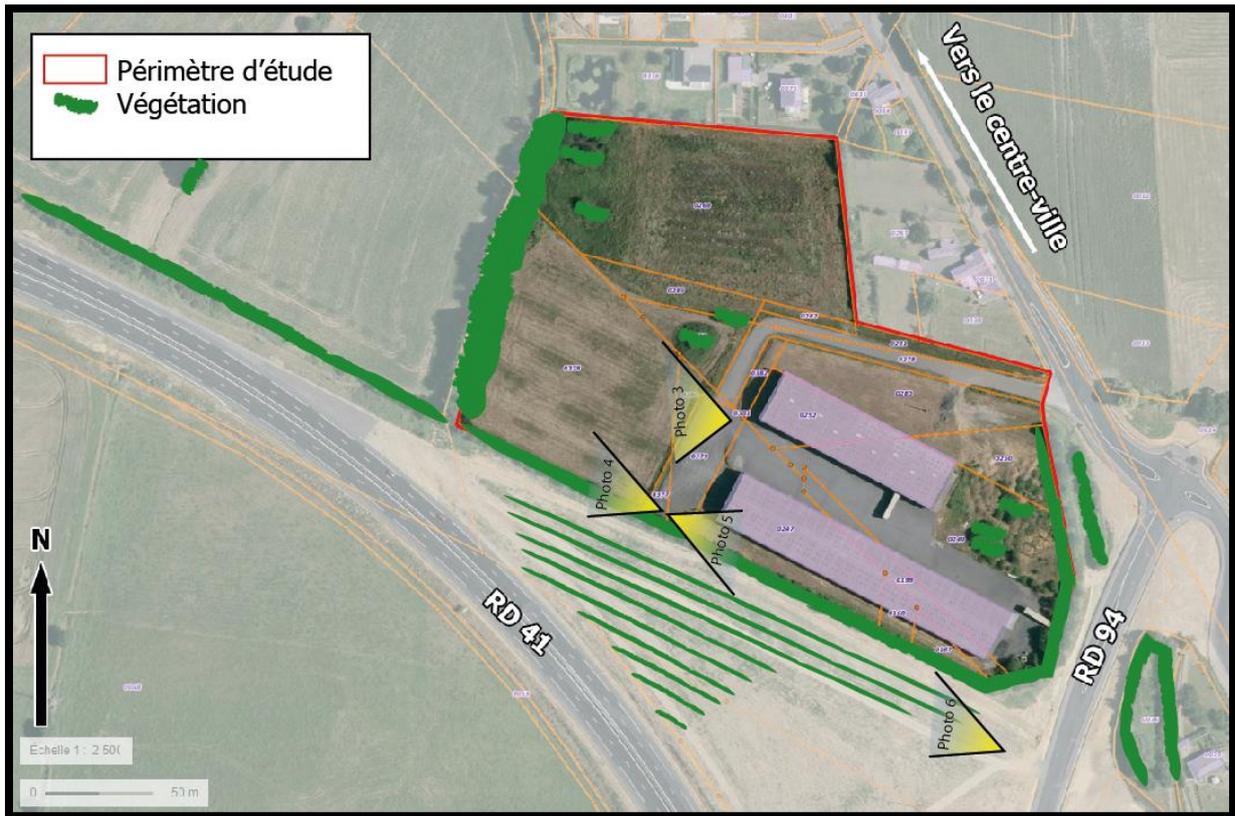
Une trame verte communale

Le périmètre d'étude est constitué d'une gaine boisée qui a pour particularité de le masquer presque intégralement. Plusieurs essences et strates arbustives composent ce linéaire qui peut atteindre près de 5 mètres d'épaisseur le long de la RD 41 et 12 mètres sur la frange ouest du site.

A noter également la présence sur le merlon sud de plantations récentes dans le cadre du réaménagement de la RD 41

Enfin, en cœur d'îlot, des plantations sporadiques et peu qualitatives peuvent être identifiées.

Ainsi, depuis la RD 41 le site est très peu visible.



Une gaine boisée ceinture le secteur



Photo n°3 – Vue en direction de la RD 41



Photo n°4



Photo n°5



Photo n°6

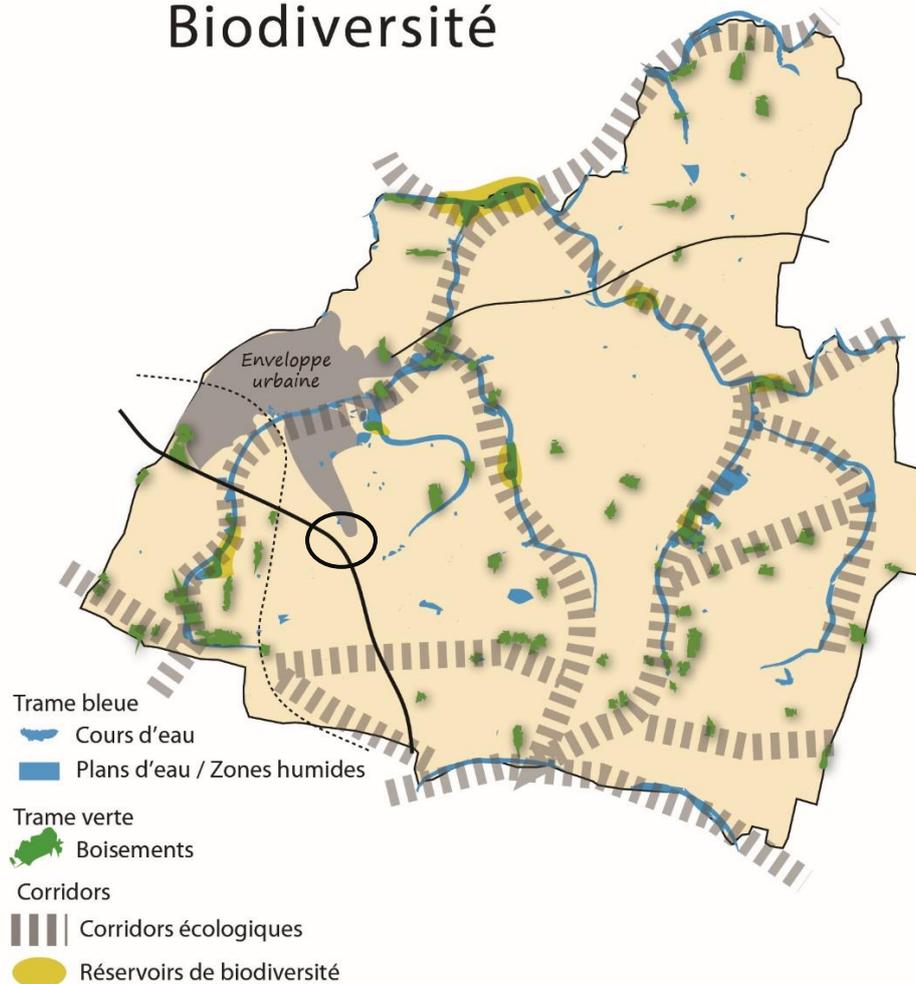
1.3.1.4. Les réservoirs de biodiversité & corridors écologiques

Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur le territoire communal.

Par ailleurs, de multiples corridors écologiques, assurant des connexions entre les nombreux réservoirs de biodiversité communaux et intercommunaux, ont également été identifiés.

Du fait de sa situation, enclavé entre la RD 41 et la RD 94, et l'absence de trame bleue, le périmètre d'étude n'accueille pas de réservoir de biodiversité et n'est pas traversé par des connexions écologiques.

Biodiversité



1.3.2. La composante urbaine

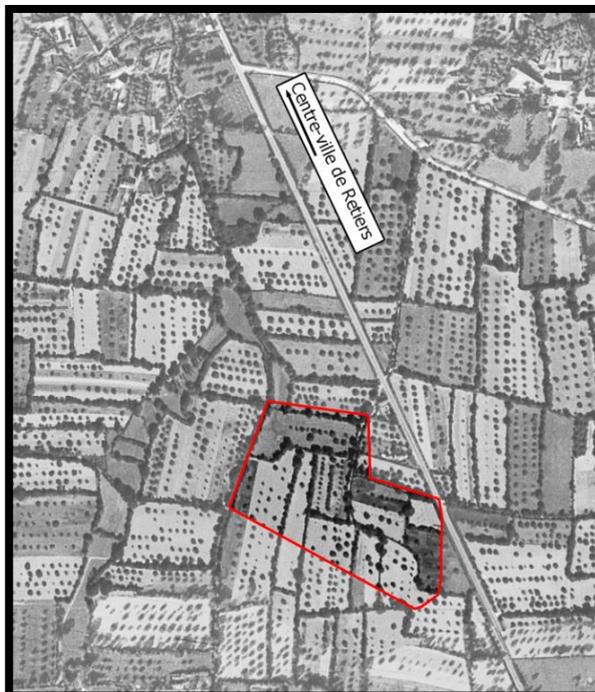
1.3.2.1. L'évolution du site

1950

En ce milieu du XXe siècle, le bourg de Retiers est encore relativement concentré.

Mais déjà, les prémices d'une urbanisation linéaire commencent à se manifester (notamment le long de la route de Bellevue).

Le périmètre d'étude est situé en campagne, entre bocage et vergers.



1990

Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat ont permis au bourg de Retiers de s'étoffer, notamment en direction du sud et de l'est.

La route de Bellevue accueille de nouvelles constructions sous forme de mitage et d'urbanisation linéaire.

Bien que l'urbanisation se rapproche, le périmètre d'étude est toujours situé en campagne.



2000

Le secteur d'étude a profondément évolué.
De nouveaux aménagements structurants ont été inaugurés (l'ancienne RD 41 longe le périmètre d'étude).
La moitié est du site n'a plus de vocation agricole et accueille deux grands hangars.



2019

Un lotissement s'est achevé dans la continuité nord du site.
La RD 41 a fait l'objet d'un réaménagement en 2X2 voies. Cet axe ne longe plus le périmètre d'étude.
Sous l'ancien tracé, un merlon planté est aménagé.
Les aménagements paysagers dissimulent presque intégralement le secteur d'étude.



1.3.2.2. L'accessibilité au site

Le site n'est desservi que par une unique voie.

Cette voie d'environ 8 mètres de large permet un accès sécurisé dans le Parc d'Activités de Bellevue.
Bien qu'un chemin rural longe la partie ouest du site, aucune liaison douce sécurisée ne l'irrigue.



Une desserte limitée à un accès



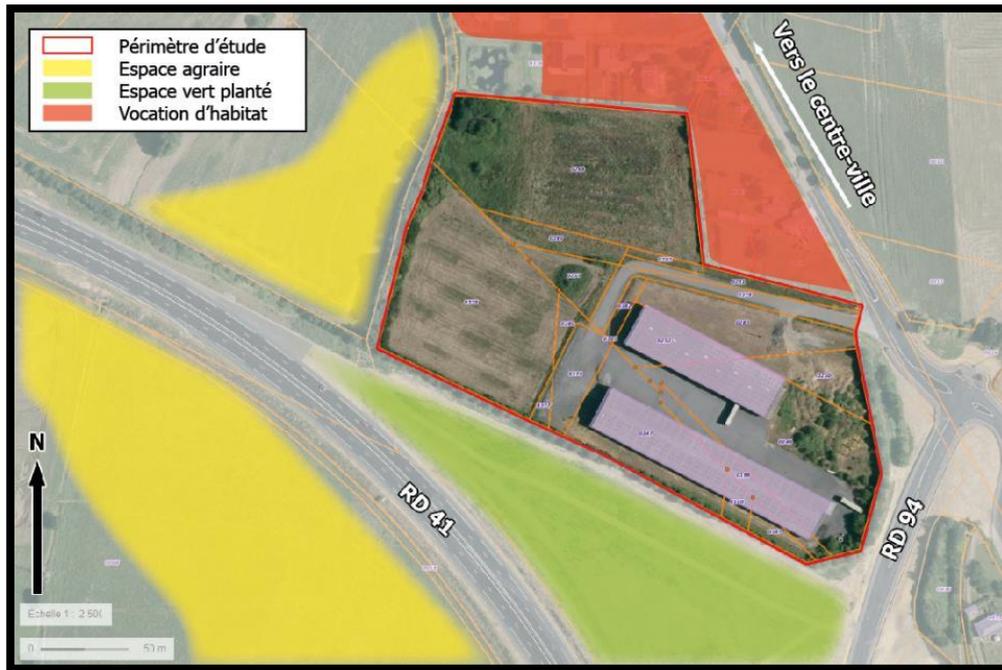
Photo n°7

1.3.2.3. L'usage des sols

Bien qu'elle puisse ponctuellement avoir un usage agricole, les parcelles non bâties ne sont pas enregistrées au registre parcellaire agricole.

Comme indiqué précédemment, deux hangars sont implantés sur les parcelles est.

Les parcelles avoisinantes ont diverses affectations (habitat, agriculture, espace vert planté).



1.3.2.4. Le bâti existant

A l'exception des deux hangars présents sur le site, il existe très peu de constructions à proximité immédiate du périmètre d'étude.

Les deux hangars ont une hauteur d'environ 7 mètres au faitage. Ils sont implantés à plus de 75 mètres de l'axe de la RD 41.

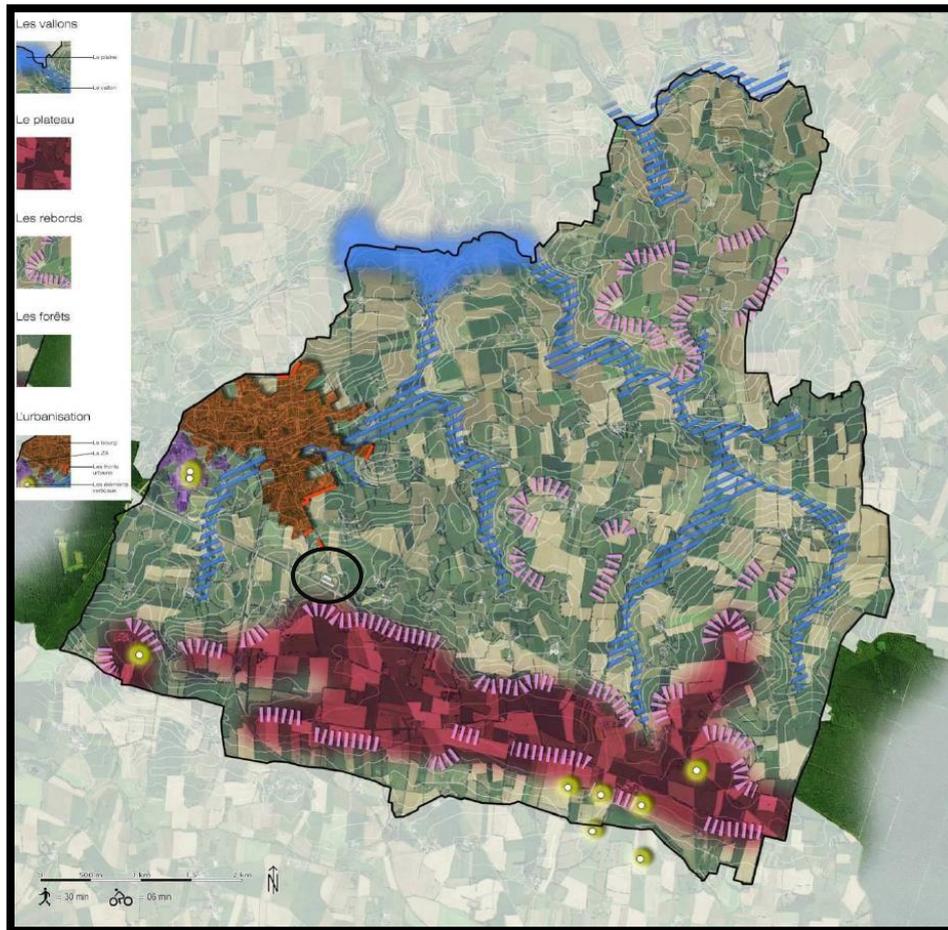
Au nord du site, les rares habitations existantes sont invisibles depuis la RD 41.



Peu de constructions avoisinantes

1.3.3. Les composantes paysagères

1.3.3.1. Le grand paysage



En termes de grand paysage, les vues sur le site sont très limitées, étant donnée la présence de boisements tout autour.

1.3.3.2. Vues depuis la RD 41

En provenance de l'ouest



Photo n°8

Le léger surplomb de la RD 41 couplé avec la présence d'un « mur » végétal, haut de près de 6 mètres, annihilent toute covisibilité entre ces deux sites.



Photo n°9

En se rapprochant du site, la végétation restreint toujours les possibilités de covisibilité.

On distingue à peine le hangar vert haut d'environ 7 mètres.



En provenance du sud



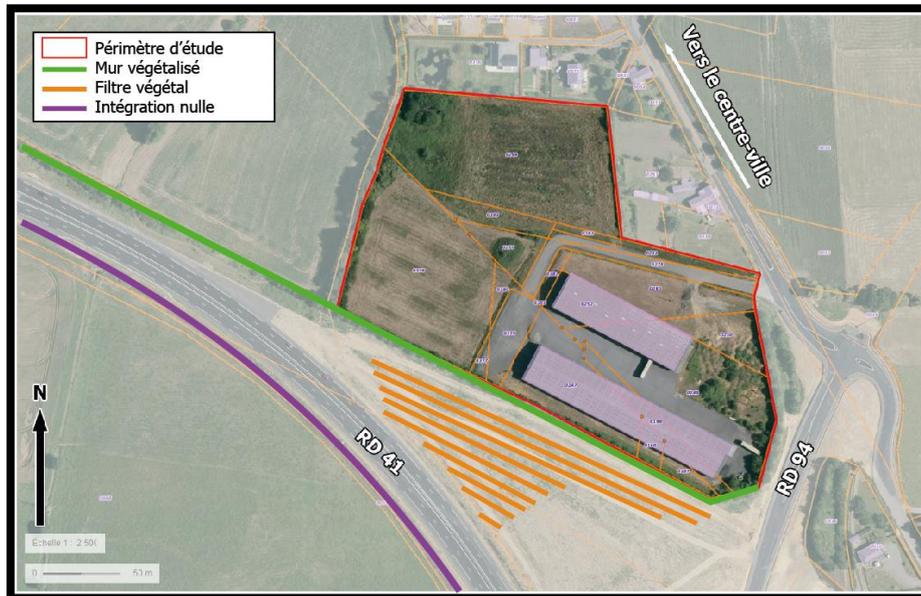
Photo n°10

En provenance du sud, le site est toujours difficilement perceptible. Il convient de noter que seule la toiture du grand hangar est visible. Au premier plan, le merlon récemment planté limitera encore plus les co-visibilités



1.3.3.3. Traitement des interfaces voisines

Les parcelles voisines possèdent des traitements paysagers inégaux.



Des traitements inégaux

Les espaces périphériques nord sont filtrés par du bocage, les espaces sud sont entièrement ouverts.

1.4. Le constat et les enjeux du site

A la lecture de ce diagnostic, le constat est le suivant :

- ✓ Un site implanté en limite sud de la zone agglomérée de Retiers.
- ✓ Un site peu impacté par la marge de recul de la RD 41 depuis son réaménagement.
- ✓ Un site niché dans un écrin boisé, lui conférant beaucoup de confidentialité.
- ✓ Un site peu visible depuis le grand paysage et la RD 41.
- ✓ Un merlon récemment planté qui limitera dans un futur proche la co-visibilité entre le site et la RD 41.
- ✓ Des constructions voisines peu nombreuses et peu visibles depuis la RD 41.
- ✓ Un site peu irrigué par des voies de communication.
- ✓ Un site non desservi par des liaisons douces.

2. Détermination du projet

L'article L111-6 du code de l'urbanisme est rédigé comme suit : « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19 » du code de l'urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ aux réseaux d'intérêt public.

L'inconstructibilité qui frappe les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes expresses, déviations et autres routes classées à grande vitesse, vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

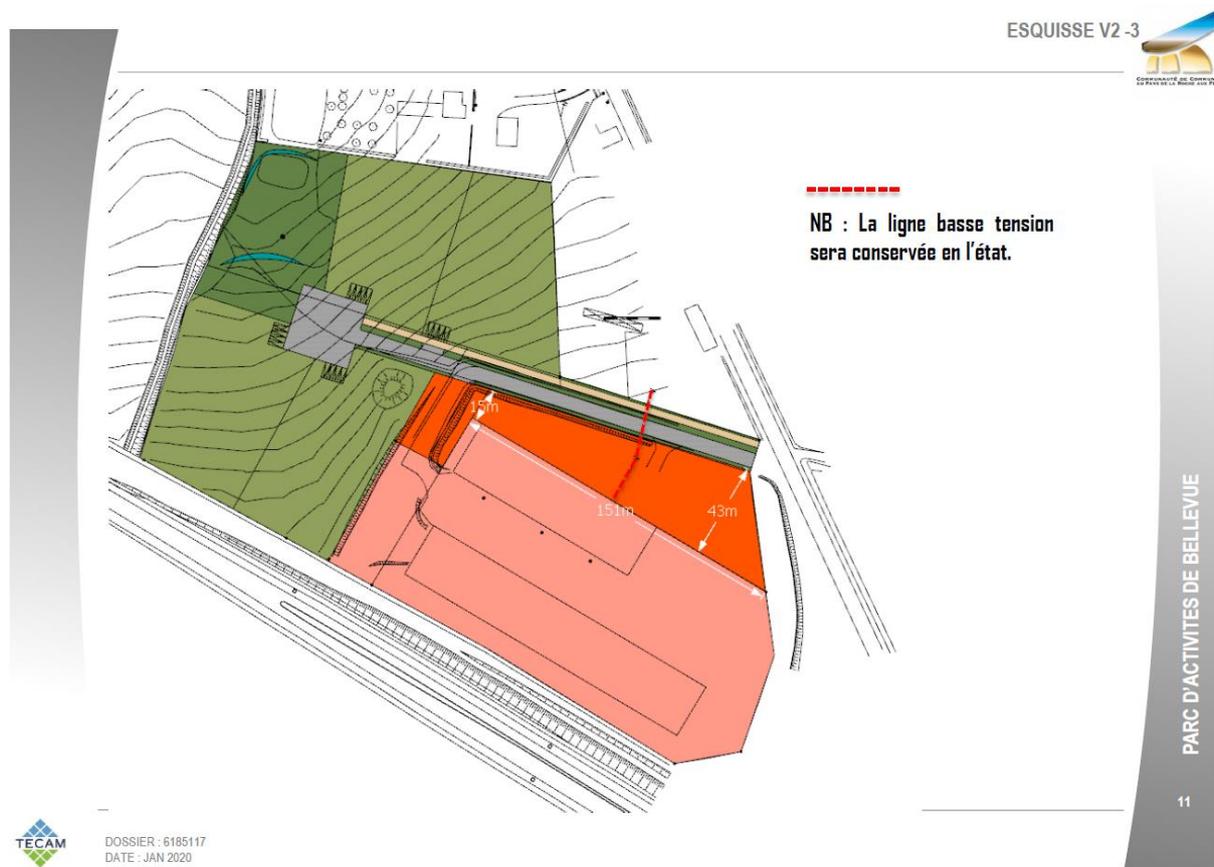
Par conséquent, la zone, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 41, ne peut faire l'objet de constructions que dans la mesure où le document d'urbanisme (PLU) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

2.1. Le projet

Cet espace à vocation économique doit permettre l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire de la Roche aux Fées.

Le périmètre d'étude doit permettre l'accueil d'au moins 4 entreprises et de leurs éventuelles espaces de stationnement et de stockage. Les destinations privilégiées pour ces entreprises sont les suivantes :

- ✓ Artisanat,
- ✓ Entrepôt,
- ✓ Industrie.



Exemple de découpage pouvant être effectué (cette illustration n'a aucune valeur opposable).

La réalisation de ce projet d'aménagement n'est pas conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, mais il permettrait d'optimiser le foncier à bâtir.

La réflexion et les orientations dépassent le cadre strict du périmètre des 75 mètres concerné par l'inconstructibilité. Ce projet s'inscrit dans les démarches engagées par l'intercommunalité et la commune et dans la philosophie générale du PLU en vigueur. Elle s'illustre dans les règlements écrit et graphique.

2.2. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul de la RD 41



Marge actuelle

Autoriser constructions et installations dans la marge de recul de la RD 41 permettrait d'optimiser le foncier.

Cela permettrait en outre, de répondre aux dispositions réglementaires en vigueur (grenelle de l'environnement, loi ALUR...) qui prônent, entre autres, la modération de la consommation des espaces agricoles ainsi que la densification.

La marge de recul située dans le périmètre d'étude est donc supprimée.



Marge envisagée

2.3. Les orientations et la compatibilité du recul

2.3.1. Au regard des nuisances

Actuellement, il n'y a pas de protection sonore sur le site même. La présence arborée le long de la RD 41 et le merlon nouvellement réalisé créent cependant un modeste tampon naturel.

La proximité de la RD 41 implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur.

A ce titre, la RD 41 est classée comme une infrastructure de catégorie 3 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 100 m.

Les différents bâtiments répondront aux exigences d'isolement acoustique.

2.3.2. Au regard de la sécurité

Au regard de la sécurité routière, le secteur est desservi par une voie qui débouche sur la route de Bellevue (carrefour réaménagé en 2017). Cette voie dessert actuellement les deux grands hangars de l'entreprise de transport Rativel.

L'accès étant suffisamment dimensionné pour accueillir des poids-lourds est un gage de sécurité.



Un accès existant sur la route de Bellevue

Aucun accès direct sur la RD 41 ne sera possible.

2.3.3. Au regard de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

Le parti d'aménagement est le suivant :

- Amoindrir la monumentalité des futurs bâtiments en limitant leur hauteur. Ils ne devront pas excéder 9 mètres (à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).
- Choisir des couleurs s'intégrant au paysage naturel mais aussi au bâti existant en privilégiant des teintes sombres. Les couleurs des clôtures seront identiques aux bâtiments. Les clôtures seront ajourées.
- Les volumes seront simples. Le but étant d'homogénéiser les constructions sur le site.
- Conserver la gaine arborée périphérique, en tant qu'écran ou filtre.

3. La traduction réglementaire dans le PLU

Le règlement écrit et le règlement graphique du PLU intégreront des dispositions pour faire appliquer les orientations évoquées dans le précédent chapitre.

3.1. Le règlement écrit

Le secteur d'étude est classé en zone UAa (zone à vocation économique pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics).

La zone **UAa** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Commerce et activité de service

- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

2.2. Sont autorisés sous conditions

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces d'une surface de plus de 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment ont vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, il n'est pas autorisé d'implanter un commerce de plus de 1 000 m² par création ou changement de destination de bâtiment existant.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteur des constructions

- Dans le Parc d'Activités de Bellevue, les constructions ne doivent pas excéder 9 mètres au point le plus haut (à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).
- Dans le Parc d'Activités du Houssay, se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs matériaux ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans le Parc d'Activités de Bellevue, les constructions devront présenter des volumes simples (le but étant d'homogénéiser les constructions sur le site). Les couleurs des constructions devront s'intégrer au paysage naturel mais aussi au bâti existant en privilégiant des teintes sombres.
- Sur la parcelle ZR n°227 - Parc d'activités de Fromy - les couleurs des constructions devront s'intégrer au paysage naturel mais aussi au bâti existant en privilégiant des teintes sombres.

5.2. Clôtures

- Les clôtures doivent être ajourées et constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- Les clôtures auront la même couleur que le bâtiment principal.

5.3. Performances énergétiques et environnementales

- 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.
- Pour les constructions existantes, une isolation thermique ou phonique par l'extérieur est autorisée au-delà de la limite d'implantation des constructions fixée dans chaque zone par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport au retrait des limites séparatives.
- Un débord sur le domaine public est autorisé à condition que la largeur du trottoir après isolation garantisse la circulation des personnes à mobilité réduite.

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- Modalités d'application en annexe n°2.

6.2. Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article UA 7 - Stationnement

7.1. Règles relatives au stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

7.2. Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

9.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui complète le présent règlement.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

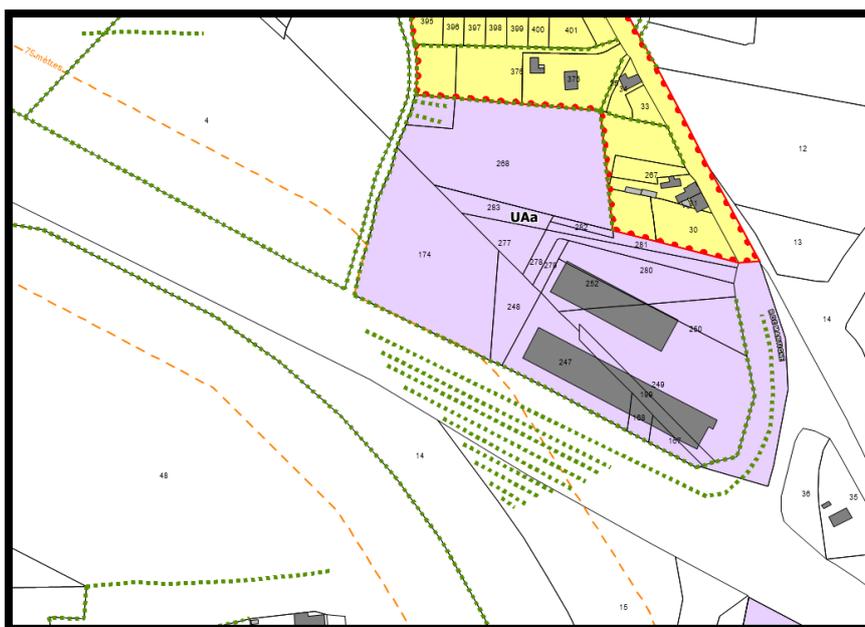
9.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

3.2. Le règlement graphique

Le règlement graphique du PLU fait apparaître :

- ✓ La marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 41 (de part et d'autre de la zone UAa),
- ✓ La protection de la gaine boisée au titre des éléments de paysage à préserver (L151-23 du code de l'urbanisme),
- ✓ Un zonage UAa (zone à vocation économique pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics).



Extrait du règlement graphique modifié

3.3. L'orientation d'aménagement et de programmation

DESCRIPTION DU SITE

- Ce secteur se situe à environ 1,5 km au sud du bourg, entre les RD 41 et RD 94.
- Il correspond à une extension de la zone d'activités de Bellevue et est constitué d'espaces agricoles.
- D'une superficie légèrement supérieure à 2 hectares, le site est accessible par la rue Henry Pointcarré qui dessert une entreprise de transport.
- Du point de vue paysager, le secteur est peu visible depuis la RD 41 car encadré de végétaux.

ENJEUX/OBJECIFS

- Pérenniser l'attractivité du Parc d'Activités de Bellevue en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation économique.

Organisation globale du site et mobilité

- Les accès se feront par la rue Henry Pointcarré. Aucun accès ne pourra s'effectuer par la RD 41.

Orientations paysagères et environnementales

- Les végétaux identifiés sur le schéma devront être préservés.
- Les constructions ne devront pas dépasser 9 mètres au point le plus haut.

PROGRAMMATION

- Le périmètre devra faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble. La phase opérationnelle pourra s'effectuer par tranches.

