SAINT-GAULTIER
ÉTUDE DÉROGATOIRE
AU PÉRIMÈTRE D'INCONSTRUCTIBILITÉ DE LA RD 951

APPLICATION DE LA LOI BARNIER *(L.111-6 du code de l'urbanisme)*

SOMMAIRE

1- CADRE JURIDIQUE

1. Références juridiques
2. L'objectif de l'amendement Dupont
3. L'amendement Dupont

2- PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

1. Localisation
3. État des lieux
4. Perspectives
5. Périmètre dérogatoire de la RD 951

3- ANALYSE DU SITE ET DE SES ABORDS

1. La RD 951
2. Emprise de la RD 951

4- ANALYSE DU SECTEUR DE PROJET

1. Nuisances
2. Sécurité
3. Architecture
4. Qualité urbaine
5. Paysage

5- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

1. Traduction réglementaire dans le PLU
2. Synthèse de la zone économique

1. Cadre juridique

1 - RÉFÉRENCES JURIDIQUES

Le cadre réglementaire actuel concernant la protection de l'environnement et du paysage vis-à-vis de l'urbanisation et de l'inconstructibilité est le suivant :

- La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier » ;
- Les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme relatif à l'amendement Dupont ;
- Les articles L.122-1 à L.122-5, L.151-5, L.152-1, L.152-2 du code de la voirie routière et l'article R1 du code de la route sur le classement des infrastructures routières.

2 - L'OBJECTIF DE L'AMENDEMENT DUPONT

L'objectif de l'amendement Dupont est d'inciter les collectivités publiques et en particuliers les communes, à préciser leurs projets de développement et éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation.
Cette réflexion doit permettre de finaliser une réflexion urbaine qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme).
Les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation et notamment aux espaces non urbanisés situés le long des voies.

3 - L'AMENDEMENT DUPONT

Ainsi, l'article L.111-6 stipule :

« 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 L. 141-19.»

Cette interdiction citée à l'article L.111-7 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.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par les articles L.111-6 à L.111-8 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, le long des grands axes routiers.

2. Périmètre de l'étude

1- Localisation

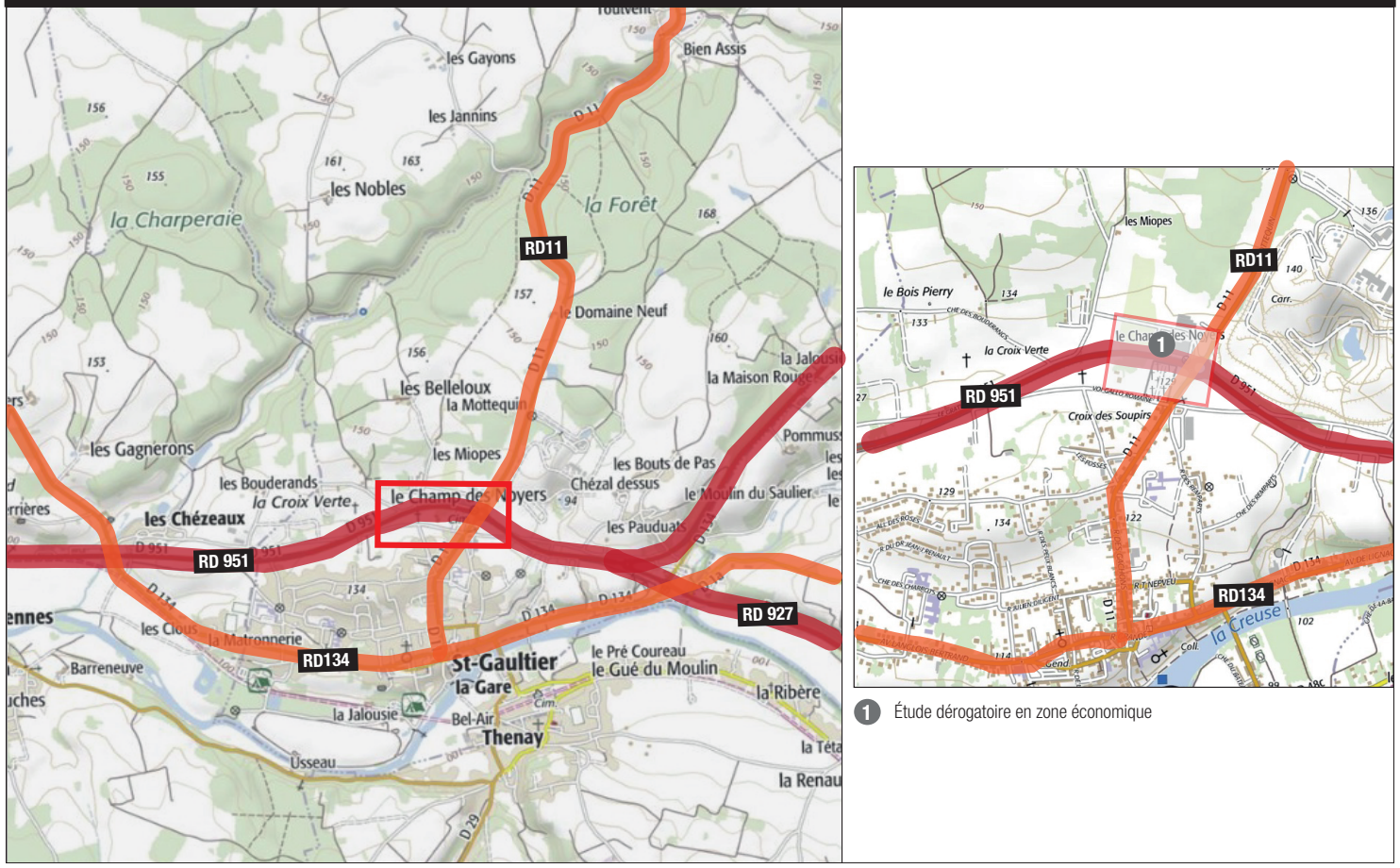
La commune de Saint-Gaultier est positionnée au centre du territoire national, dans la nouvelle Région Centre-Val de Loire et plus précisément dans le département de l'Indre.

D'une superficie de 920 ha, la commune s'étend à une trentaine de kilomètres au Sud-Ouest de Châteauroux.

Cette commune de 1815 habitants (population totale en 2013, source : INSEE) est située à 10 km au Nord-Ouest d'Argenton-sur-Creuse. Elle est limitrophe aux communes de Thenay (Sud) et Rivarennes (Ouest), avec lesquelles elle partage les rives de la Creuse, de Chasseneuil (Est) et de Nuret-le-Ferron (Nord).

Le périmètre d'étude est situé au Nord du bourg, sur une partie du tronçon de la RD 951, assurant la liaison Poitiers - Châteauroux. Plus précisément, la dérogation au périmètre d'inconstructibilité de la RD951 s'applique sur le secteur Ouest du carrefour du Champs de Noyers, le long de la zone économique.

LOCALISATION DE L'ÉTUDE



1 Étude dérogatoire en zone économique

Réalisation : 6t 2017; Source : GEOPORTAIL

2. Périmètre de l'étude

2 - État des lieux

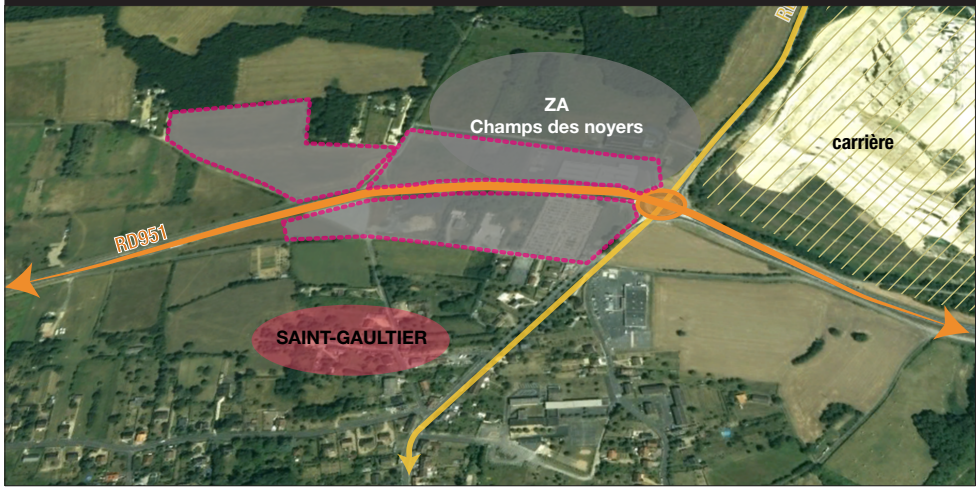
Aux abords de la zone d'activités économiques du Champs des Noyers, le périmètre étudié concerne des secteurs d'extension de la zone économique existante.

La dérogation à l'inconstructibilité de la RD 951 s'applique sur les parcelles suivantes :

- Les parcelles n°596, 762, 754, 756, 759, 743, 739, 738, 768 en partie et les parcelles n° 600, 770, 769 et 741 en totalité, section B et classées en Ux2. Le projet est d'étendre la zone d'activités, en continuité de l'entreprise déjà existante.
- Les parcelles n°157, 593, 585, 752, 589 , 611 en partie et la parcelle n°588 en totalité, en section B et classées en zone 1AUx.

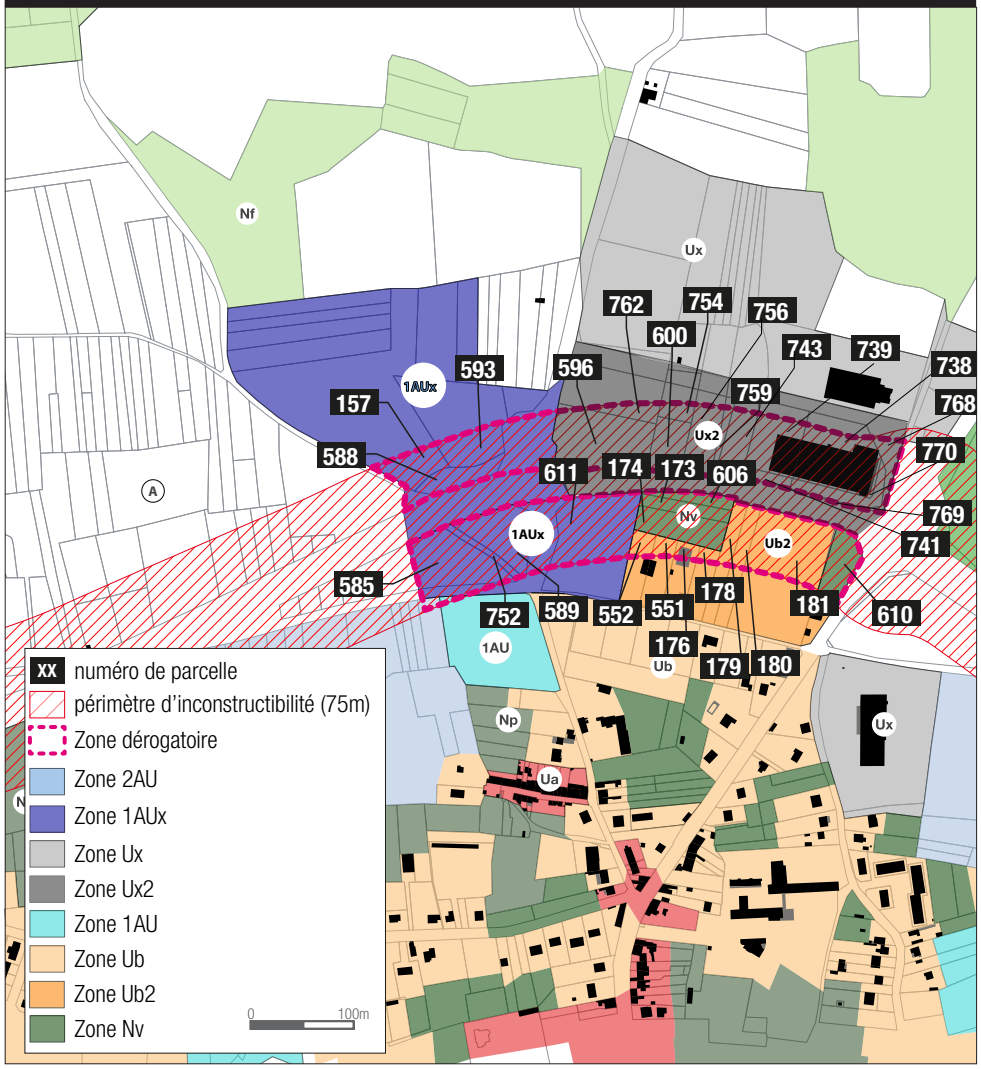
  Le projet envisagé sur cette portion est l'extension de la zone d'activités.
- Les parcelles n°174, 173, 606 et 610 en totalité section B et classées en Nv. Le secteur recevra uniquement des constructions d'équipements publics et des aménagements légers à la vocation de jardins.
- Les parcelles n°552, 551, 176, 178, 179, 180, 181 en partie section B et classées en Ub2. Cette zone est actuellement occupée par le cimetière de la commune.

ÉTAT DES LIEUX



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE EARTH

PÉRIMÈTRES DÉROGATOIRES EN ZONE ÉCONOMIQUE



Réalisation : 6t 2017; Source : IGN

2. Périmètre de l'étude

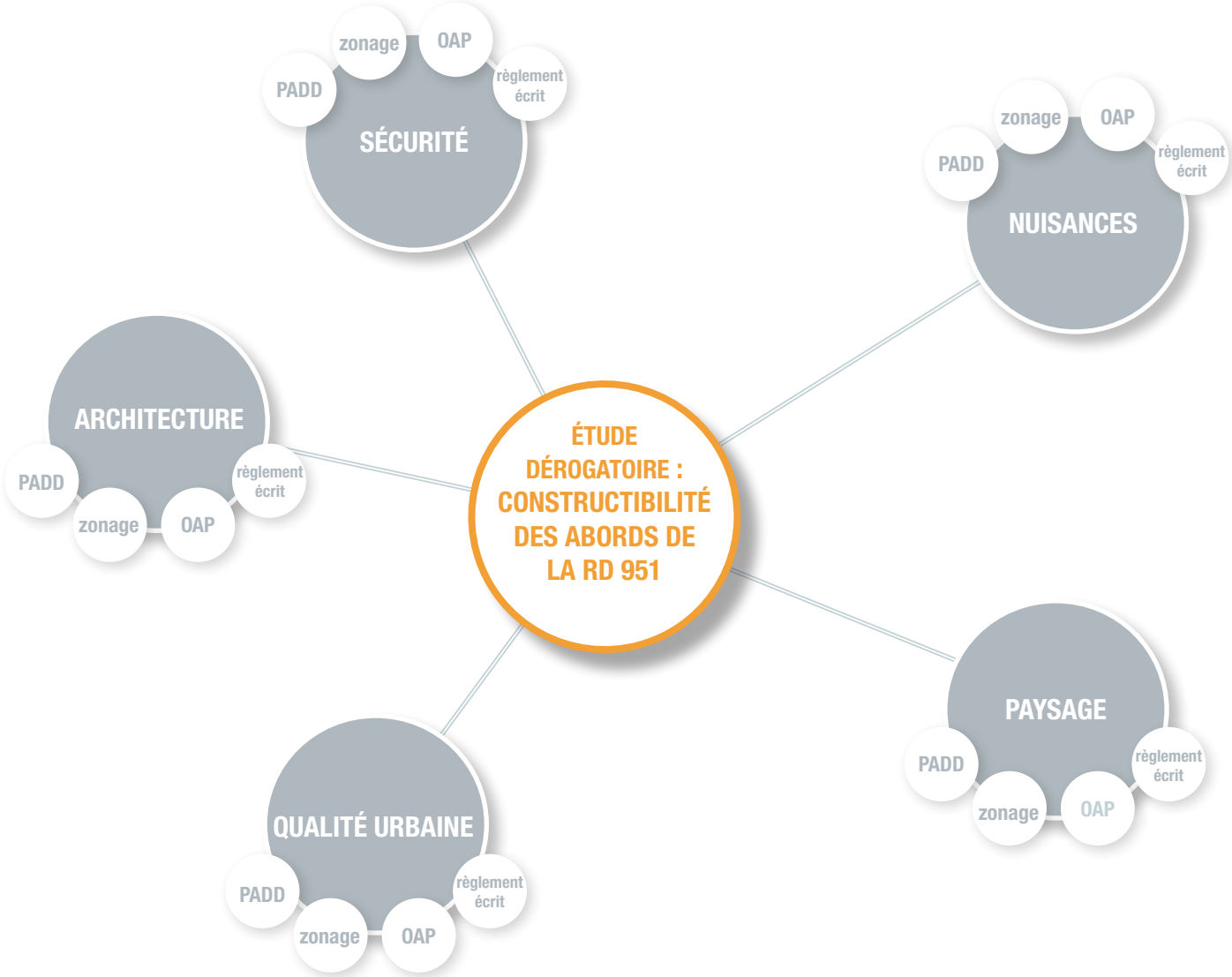
3 - Perspectives

La présence de la RD 951 implique une contrainte relative à la constructibilité en dehors des espaces urbanisés.
Ces abords sont donc soumis à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Ainsi, ce sont 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée qui sont rendus inconstructibles en dehors des espaces urbanisés.

La constructibilité de ces espaces est soumise à la mise en oeuvre d'une réflexion globale portant sur cinq domaines distincts :

- Les nuisances (bruit, traitement des eaux pluviales, perception visuelle, etc.) ;
- La sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie, etc.) ;
- La qualité architecturale (hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie, etc.) ;
- La qualité urbaine (accessibilité et liaisons externes, organisation interne, etc.) ;
- La qualité des paysages (insertion paysagère des sites dans leur contexte, etc.).

La justification des études dérogatoires s'inscrit à travers les orientations du PADD, le zonage, les aménagements des OAP et le règlement écrit du PLU de Saint-Gaultier.



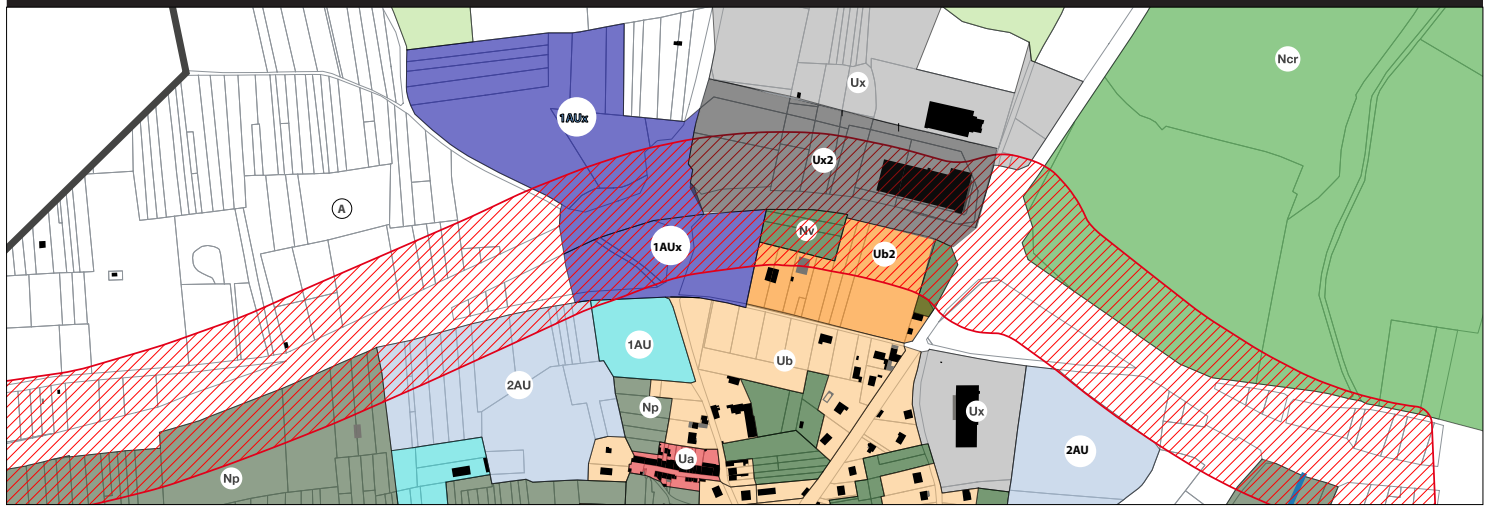
2. Périmètre de l'étude

5 - Périmètre dérogatoire de la RD 951

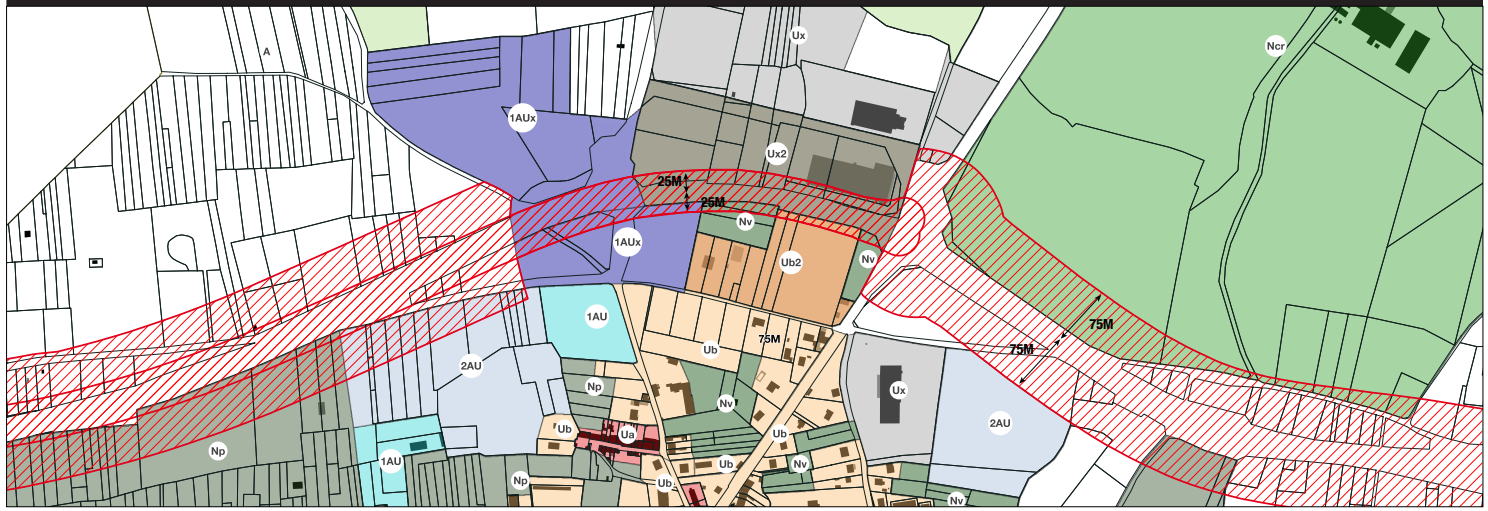
Le périmètre dérogé de la RD 951 prévoit un rétrécissement de la zone non constructible pour permettre la réalisation des projets envisagés pour les zones 1AUx et Ux2.

Les secteurs Ub2 et Nv, consacrés aux équipements publics et déjà artificialisés en grande partie sont également concernés par la dérogation, dans un souci de cohérence et d'harmonisation, bien que les équipements d'intérêt collectif ne soient pas concernés par ces périmètres d'inconstructibilité.

PÉRIMÈTRE DE LA RD 951 ANTÉRIEUR À L'ÉTUDE



PÉRIMÈTRE DÉROGÉ DE LA RD 951



Réalisation : 6t 2017

3. Analyse du site et de ses abords

1 - La RD 951

La RD 951 est un axe routier structurant d'intérêt régional du fait que celui-ci assure la liaison Poitiers - Châteauroux, mais également au niveau extra-régional car elle permet de rejoindre l'A20 en venant de l'Ouest, via Argenton-sur-Creuse.

Le Schéma Directeur Routier Départemental classe la RD 951 comme un axe du réseau principal de 1ère catégorie A (liaison inter régionale et connexion au réseau national (A20)). Ce classement implique une obligation de recul de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie pour l'implantation des constructions.

La RD 951 est également, au titre de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, classée comme axe de transport terrestre bruyant, sur certains tronçons. Ce classement implique la mise en place de normes d'isolement acoustique (voir décrets 95-20 et 95-21 visés dans l'arrêté du 14 décembre 2001).
Sur ce point, il faut signaler que le secteur du Champ des Noyers n'est pas inclus dans un tronçon bruyant.

Concernant les usages, la RD 951 est un axe de transport en commun excepté sur Saint-Gaultier où ces derniers empruntent l'ancienne Route Nationale, traversant le bourg.

Le carrefour du Champ des Noyers présent aux abords du territoire d'étude permet de faire la jonction entre la RD 951 et la RD 11 (desservant le Nord de la commune).

La route départementale 951 est classée axe à grande circulation, en effet le trafic moyen journalier annuel recensé en 2015 par les services départementaux (sur la portion Ruffec - Saint-Gaultier) est estimé entre 2501 et 5000 véhicules par jour.

RD 915 SUR LE SECTEUR DU CHAMPS DES NOYERS



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

CONTEXTE ROUTIER



Réalisation : 6t 2017; Source : GEOPORTAIL

3. Analyse du site et de ses abords

2 - Emprise de la RD 951

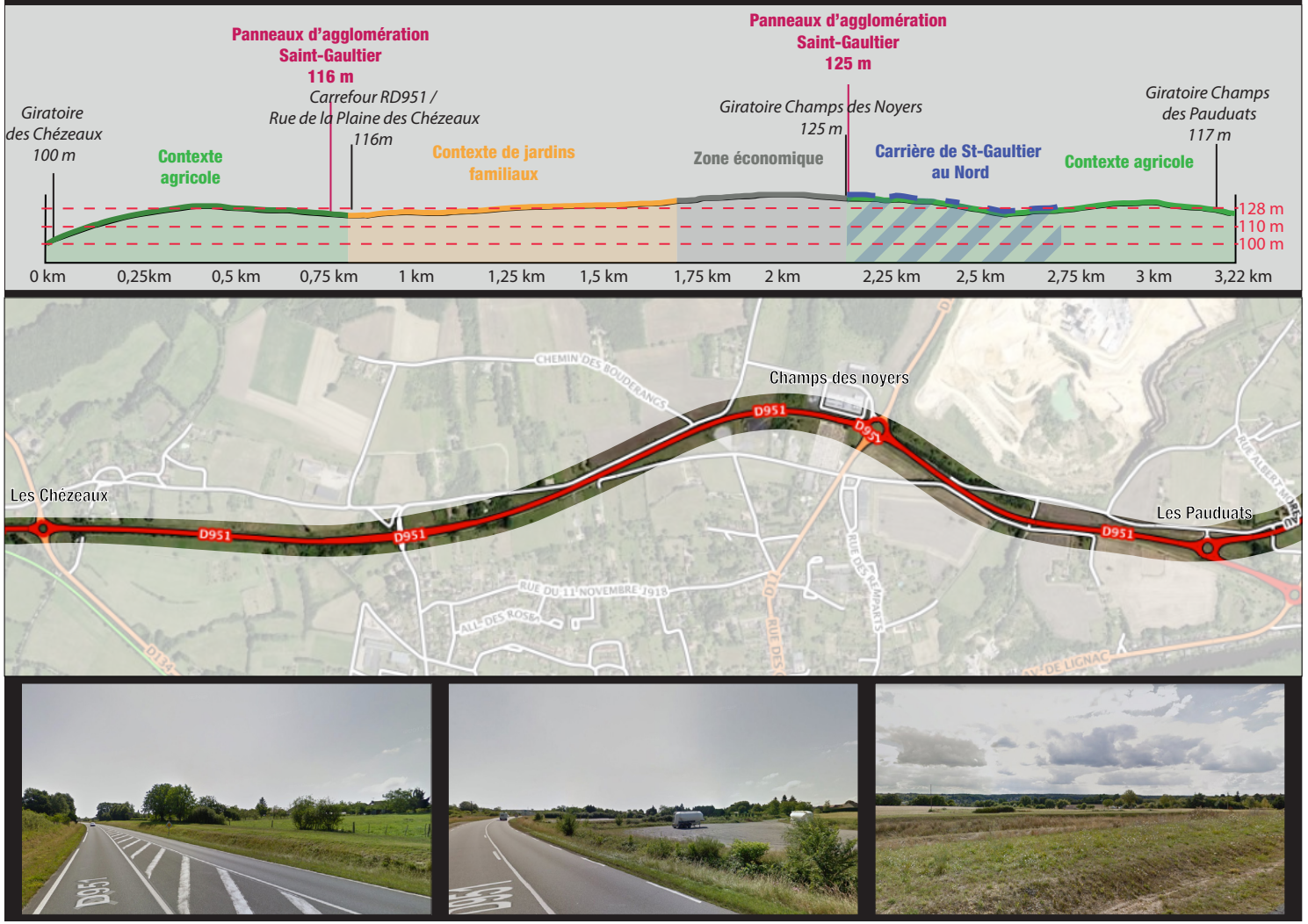
> Emprise dans le paysage

D'Ouest en Est, la RD 951 traverse la vallée des Chézeaux puis le petit vallon des Clous, avant de contourner par le Nord le bourg de Saint-Gaultier implanté sur une butte. Il coupe à nouveau un micro-vallon au Sud de la carrière de Saint-Gaultier, avant d'emprunter un fond de vallon en direction des Pauduats. L'axe s'inscrit donc en coupant les lignes de relief, perpendiculairement ou de biais.

> Emprise dans le relief

Le profil en long de l'axe accuse des ondulations atténuées par son inscription en déblais ou en remblais lorsque les pentes rencontrées sont trop abruptes. Sur le linéaire à l'approche de la zone d'activités du Champs des Noyers, les variations d'altitude sont faibles.

EMPRISE PAYSAGÈRE DE LA RD 951



Réalisation : 6t 2017; Source : GÉOPORTAIL

4. Analyse du secteur de projet

1 - Nuisances

> Avant Projet

BRUIT : La RD 951 est classée comme axe de transport terrestre bruyant, mais le secteur du Champs des Noyers n'est pas inclus dans un tronçon bruyant. Malgré cela des nuisances sonores existent. Le trafic important engendre des nuisances qui s'étendent sur une distance de 100 m autour de l'axe en fonction des vents (la plupart du temps ces vents sont orientés Ouest/Sud-Ouest).

L'autre source de nuisances sonores est l'activité engendrée par la carrière.

POLLUTION : Le trafic porté par la RD est générateur de pollutions éventuelles comme le dépôt d'hydrocarbures et d'autres polluants. Ces nuisances sont perçues de manière moins forte que celles engendrées par la carrière qui génère des émissions de poussières et du trafic de poids-lourds (pollution).

TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES : Il n'existe pas de dispositif de traitement des eaux pluviales sur l'actuelle zone économique.

TRAITEMENT DES EAUX USÉES : Il n'existe pas de traitement des eaux usées.

PERCEPTION VISUELLE : Les zones se trouvent dans un espace ouvert à peu près au même niveau que la RD. On y trouve des espaces déjà artificialisés ou agricoles et naturels.

> Projet

BRUIT : Il y aura un impact plus important du fait de l'augmentation de trafic poids lourds lié à l'extension de la zone économique.

POLLUTION : Les pollutions éventuellement engendrées dépendront de la nature des activités qui s'installeront sur le secteur.

TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES : L'infiltration sur place des eaux pluviales devra être privilégiée en maintenant une surface suffisamment importante de chaque parcelle en «pleine terre». Les eaux devront également être gérées par à la parcelle.

TRAITEMENT DES EAUX USÉES : Les eaux usées devront être traitées à la parcelle sous forme d'assainissement autonome conformément aux normes en vigueur.

PERCEPTION VISUELLE : Les différents projets devront s'intégrer dans le paysage en respectant les vues depuis la RD 951.

> Réglementation au regard du PLU

BRUIT : NC.

POLLUTION : NC.

TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES : Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

TRAITEMENT DES EAUX USÉES : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

PERCEPTION VISUELLE : Il faut veiller à l'intégration paysagère globale du projet.

2 - Sécurité

> Avant Projet

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION : La RD 951 est classée axe à grande circulation, avec un trafic moyen journalier annuel estimé entre 2501 et 5000 véhicules par jour, dont entre 11,9 et 18,2 % de poids lourds.

DESSERTE INTERNE : Elle est constituée de voies internes ou riveraines parallèles à la RD 951 et connectée à cette dernière via la RD 11 (giratoire). Les voies sont en double sens.

GESTION DES RISQUES NATURELS : La commune est vulnérable face aux risques d'inondation et sismique. Cependant, aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation n'est prescrit sur cette zone et le risque sismique est considéré comme faible sur la commune (niveau 2).

> Projet

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION : S'agissant d'un axe de grande circulation, la voirie existante est en capacité d'accueillir le surplus de flux pendulaires et de marchandises engendré par le développement du secteur Nord et du secteur Sud.

DESSERTE INTERNE : La RD 951 ne sera pas impactée par la création de nouveaux accès. Les voiries existantes, qu'elles soient au Nord ou au Sud de la RD sont largement en capacité d'accueillir le surplus de flux engendré par le développement de la zone économique.

GESTION DES RISQUES NATURELS : Le projet ne va pas impacter la gestion des risques naturels.

> Réglementation au regard du PLU

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION : NC.
DESSERTE INTERNE : Une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre sur les secteurs 1AUx le positionnement des voies de dessertes internes.
GESTION DES RISQUES NATURELS : NC.

4. Analyse du secteur de projet

3 - Architecture

> Avant Projet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : Ce secteur est caractérisé par une certaine unité architecturale des bâtiments d'activités économiques avec des bâtiments bas dont la hauteur ne dépasse pas 6 m.

VOLUMÉTRIE : Les constructions sont composées de volumes simples et constituées de toitures monopans ou à deux pans.

ASPECT EXTÉRIEUR : Les façades sont composées de couleurs ocre, et gris (pour les bâtis de la zone Ux2). Concernant les toitures, elles sont de matières variables telles que tuiles et tôles ondulées.

> Projet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : Les nouvelles constructions devront respecter les hauteurs des constructions existantes de la zone d'activités, afin de garantir leur insertion paysagère.

VOLUMÉTRIE : Les constructions devront respecter les volumes des constructions existantes de la ZA.

ASPECT EXTÉRIEUR : Les nouvelles constructions devront respecter la colorimétrie, concernant les façades et toitures, des constructions existantes de la ZA.

> Réglementation au regard du PLU

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : La hauteur des nouveaux bâtiments ne pourra dépasser 6 mètres, que ce soit en zone Ux2 ou 1AUx.

VOLUMÉTRIE : L'architecture des constructions ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ASPECT EXTÉRIEUR : Les façades et les toitures ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La municipalité pourra consulter pour avis les services du PNR Brenne (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), l'architecte conseil de la DDT (Direction Départementale du Territoire), et le paysagiste conseil de la DDT en cas de projet dérogeant à l'article 11.

- Les aspects extérieurs devront respecter ou être équivalent à la colorimétrie, des façades des constructions existantes sur cette zone.
- Les toitures devront être similaires aux toitures des constructions existantes sur cette zone.

STYLE ARCHITECTURAL EN ZONE ÉCONOMIQUE



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLEMAP

4. Analyse du secteur de projet

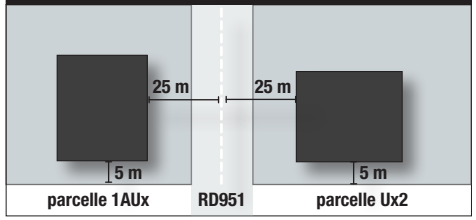
4 - Qualité urbaine

Les deux secteurs visant à étendre la zone d'activité déjà existante et placés en zone 1AUx font l'objet d'OAP spécifiques afin d'encadrer leur aménagement futur et la qualité urbaine des sites.
La partie d'extension du site soumise à la zone Ux2 est uniquement encadré par le règlement écrit du PLU.
Les secteurs Nv et Ub2, n'étant destinés qu'à des équipements d'intérêt collectif et des aménagements légers, ne sont pas encadrés par une OAP, les impacts sur la qualité urbaine étant très limités. De plus ce secteur est déjà en grande partie artificialisé.

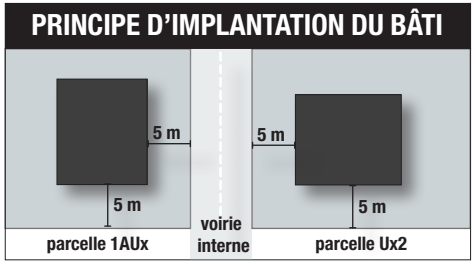
> ACCESSIBILITÉ
Toutes ces parcelles sont en bordure de la RD 951. Au Nord, il conviendrait de créer 2 accès sur le chemin des Bouderangs pour accéder à la zone 1AUx permettant ainsi de limiter les risques accidentogènes. La desserte du secteur Sud se fera par un accès sur la voie Gallo-romaine. Pour les voies internes, les accès aux autres espaces devront être aménagés de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

> EMPRISE FONCIÈRE
Pour les parcelles classées 1AUx et Ux2, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Concernant le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 951, celui-ci sera d'un minimum de 25 m.

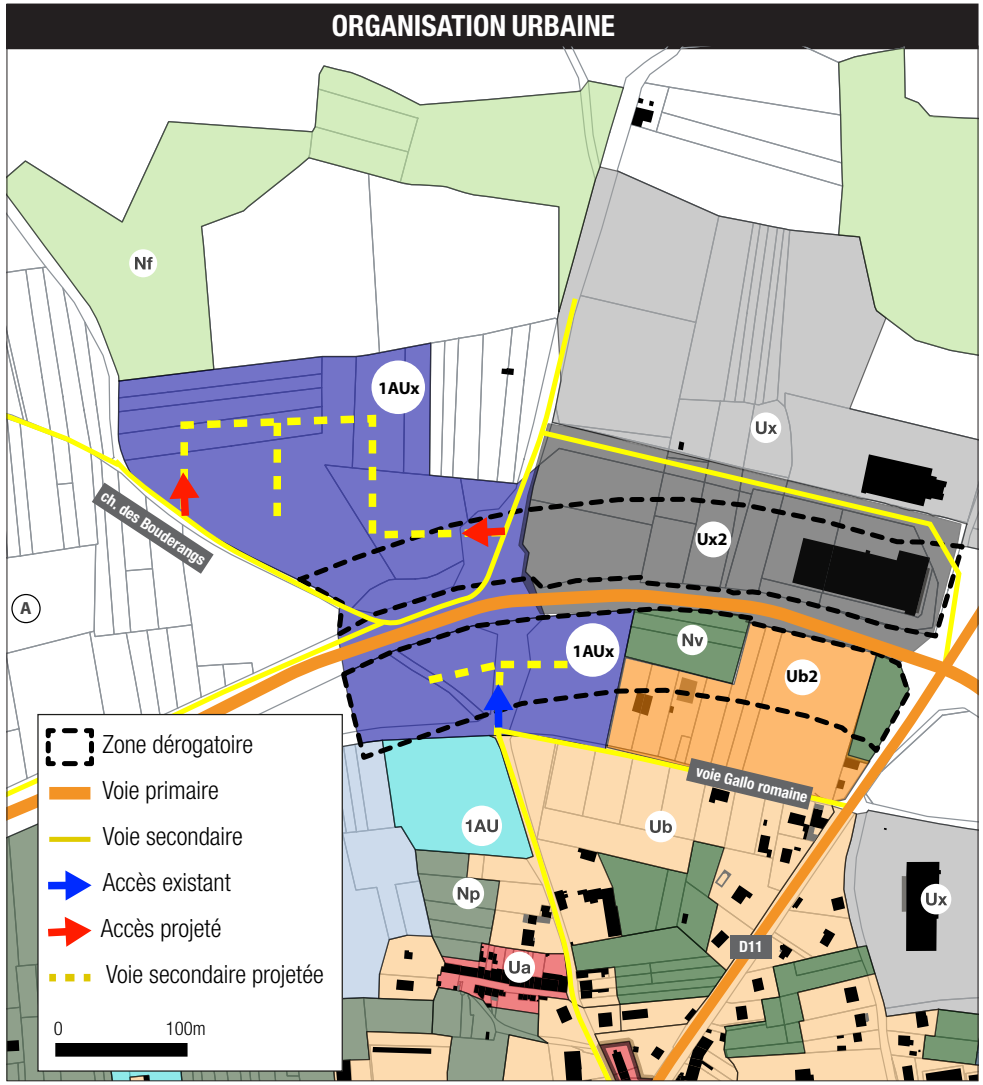
PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI



PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI



ORGANISATION URBAINE



Réalisation : 6t 2017; Source : GEOPORTAIL

4. Analyse du secteur de projet

5 - Paysage

Cette séquence paysagère située au Nord du bourg de Saint-Gaultier, s'inscrit dans une zone à dominante agricole au Nord et en zone de friche industrielle au Sud. C'est un espace de transition entre les lotissements du Nord du bourg, la zone d'activités à l'Est et les parcelles agricoles.
Le paysage global est plan et ouvert, une légère déclivité sur la partie Nord implique une vue lointaine depuis celle-ci. Les vues depuis le Sud vers le Nord sont plus vite atténuées avec la présence de boisements et d'alignement d'arbres.

Le projet devra s'intégrer dans ce paysage en préservant des structures végétales et prévoyant une volumétrie du bâti respectant l'existant et limitant les nuisances visuelles. L'implantation d'une bande plantée le long de la RD951 permettra l'insertion paysagère des futures zones d'activités. De plus, les clôtures des futurs lots devront s'intégrer dans l'environnement rural.

S'intégrant dans un paysage de transition, le projet devra :

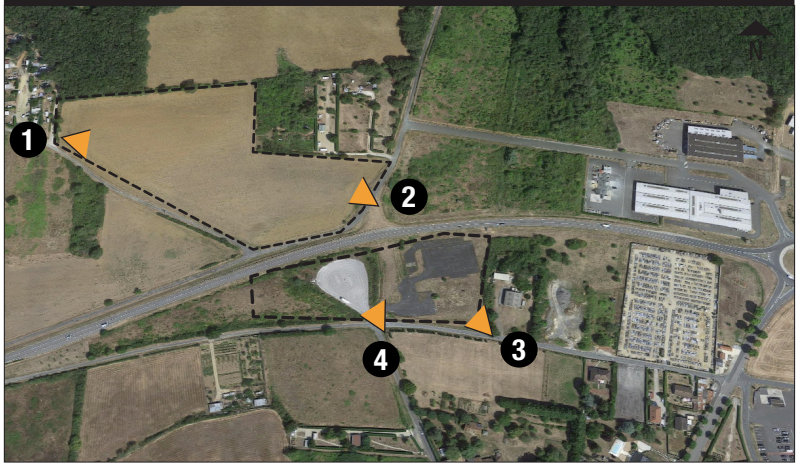
- Créer une structure végétale locale et hétérogène pour limiter les nuisances visuelles.
- Entretenir les espaces libres, et en cas de stockage, faire l'objet d'une intégration paysagère.

PHOTOS



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAPS

VUE AÉRIENNE DES PÉRIMÈTRES



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE EARTH

1. Vue depuis le chemin des Bouderangs sur le secteur Nord, actuellement occupé par une culture agricole. En légère surélévation, le paysage révèle une vue profonde.

2. Vue depuis l'Est du secteur Nord, sur les franges boisées.

3. Vue depuis le Sud-Est, au premier plan on aperçoit une friche industrielle avec la présence d'une plate-forme bitumée ; on devine ensuite le trafic de la RD 951 ; en fond le paysage s'étend sur le secteur Nord.

4. Vue depuis l'intersection de la voir Gallo romaine et la rue des Deux Frères Salem, sur l'accès de desserte du secteur Sud.

5. Traduction réglementaire

1 - Traduction réglementaire dans le PLU

Les secteurs d'études ne font pas l'objet d'un classement en sous-secteur, du fait d'une continuité de l'enveloppe urbaine avec la zone Ux2 adjacente. D'ailleurs, il existe aujourd'hui des constructions installées dans le périmètre d'inconstructibilité de la RD951 et donc ne respectant pas le recul de 75 m prescrit par l'amendement Dupont.

> VIS-À-VIS DU PADD

Cette étude répond aux orientations initiées par le PADD :

- Prendre en compte les différents risques et nuisances dans l'aménagement futur de la commune (PPRI, carrière, rupture de barrage, conduites de gaz), et réduire les risques et nuisances liés à la RD951

  > Mise en place d'aménagements (...) et mise en place de mesures permettant la dérogation au périmètre d'inconstructibilité de la RD 951

- Développer les activités au sein de la zone à vocation industrielle, artisanale et commerciale de part et d'autre de la RD951

  > Déroger à la règle d'inconstructibilité limité liée à la RD951

  > Prévoir des zones spécifiques aux activités sur des secteurs stratégiques de la commune

> VIS À-VIS DES OAP

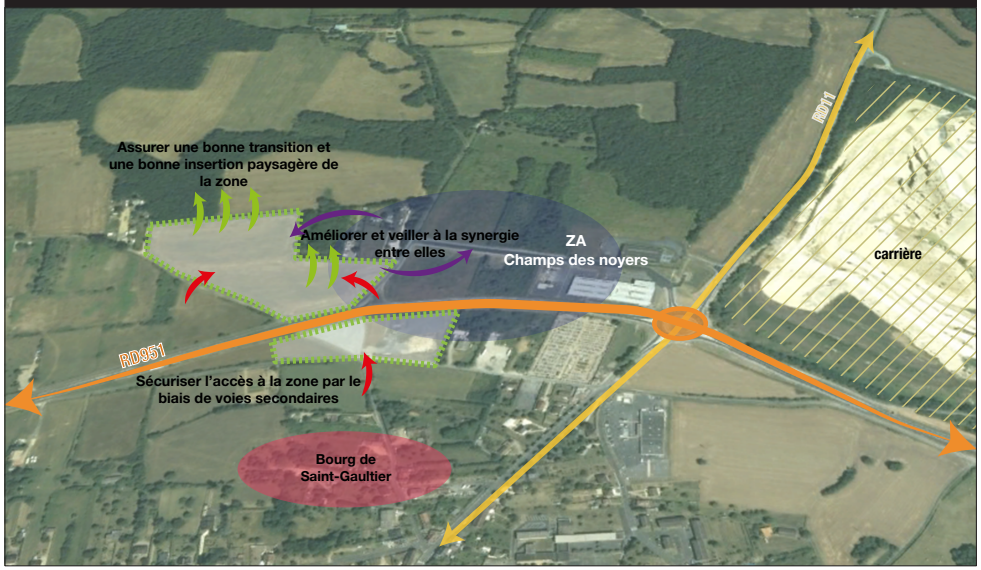
Le secteur Sud, s'inscrit dans l'OAP 7 «Sud RD 951» à vocation économique.
Le secteur Nord, quant à lui, s'inscrit dans l'OAP 8 «Nord RD 951» à vocation économique.

Leur principal enjeu est de permettre d'ouvrir un nouvel espace à urbaniser à vocation économique à proximité d'un axe structurant dans la continuité de la zone existante déjà bâtie.

> VIS-À-VIS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

- Les secteurs de projet sont intégrés à la zone 1AUx, correspondant à un espace dédié au développement futur des activités économiques, artisanales, industrielles ou commerciales.
- L'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ENJEUX ET OBJECTIFS DES OAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE EARTH

5. Traduction réglementaire

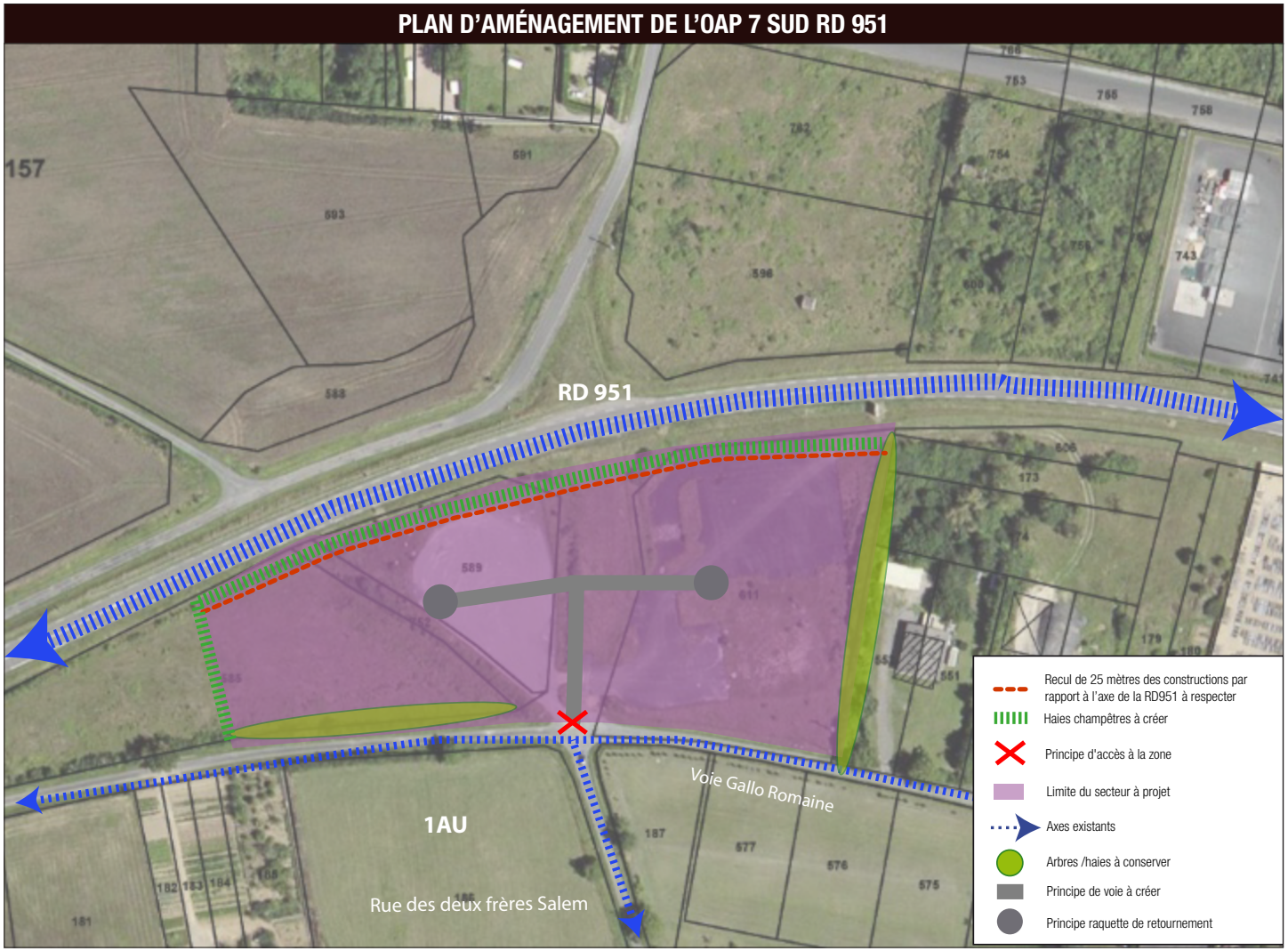
2 - Synthèse Zone économique

		AVANT PROJET	PROJET	REGARD AU PLU
NUISANCES	BRUIT	Existant	Impact léger	NC
	POLLUTION	Existante	Équivalent	NC
	TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES	Inexistant	Favoriser l'imperméabilisation des sols et raccordement à l'existant	Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
	TRAITEMENT DES EAUX USÉES	Inexistant	Les eaux usées devront être traitées à la parcelle sous forme d'assainissement autonome	L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet.
	PERCEPTION VISUELLE	Espace ouvert	Intégration du projet	Intégration paysagère globale
SÉCURITÉ	GESTION DES FLUX DE CIRCULATION	Flux important	Impact léger sur les flux existants. Capable d'accueillir le surplus de flux.	NC
	DESSERTE INTERNE	Inexistante	Desserte sur voie secondaire existante	NC
	GESTION DES RISQUES NATURELS	Aucun risque	Équivalent	NC
ARCHITECTURE	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Variables	Respect de la hauteur des constructions existantes	6m
	VOLUMÉTRIE	Volumes simples. Toitures monopan et 2 pans	Respect de la volumétrie existante	- Les aspects extérieurs devront respecter ou être équivalent à la colorimétrie, des façades des constructions existantes sur cette zone. - Les toitures devront être similaires aux toitures des constructions existantes sur cette zone.
	ASPECT EXTÉRIEUR	Variables	Respect de la colorimétrie existante	
URBANISME	ACCESSIBILITÉ	Inexistante	Deux accès commun à créer	NC
	EMPRISE FONCIÈRE	Inexistant	Conserver une frange végétale par rapport à l'axe routier	Les constructions doivent respecter un recul de 5 m par rapport aux voies et emprise publique et aux limites séparatives. Un recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie.
PAYSAGE	INSERTION	Espace plan et ouvert	Intégration du projet	Maintenir les végétaux existants. Créer une structure végétale locale et hétérogène.

5. Traduction réglementaire

2 - Synthèse Zone économique

PLAN D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 7 SUD RD 951



5. Traduction réglementaire

2 - Synthèse Zone économique

PLAN D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 8 NORD RD 951

