

Département de la Nièvre
Commune de Tracy-sur-Loire

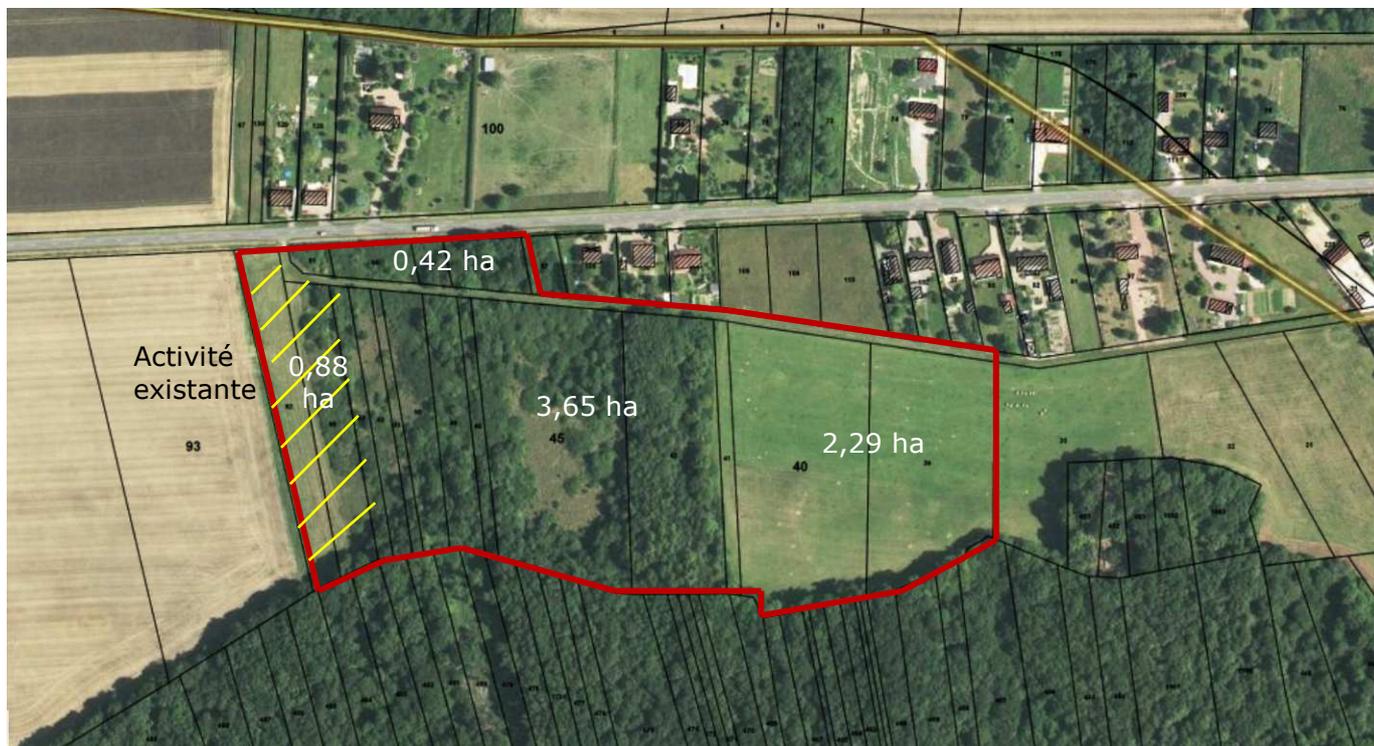
PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. : Approbation : Modification : Révision : Mise à jour :	14 janvier 2019

Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AUe

■ Délimitation de la zone d'activités



Le projet se situe au lieu-dit des Petites Gâtines, sur la RD4, reliant Le Cher à l'autoroute A 77, dont l'échangeur se trouve à 1,2 km du site. Un chemin rural relie Maltaverne, passe à l'arrière des constructions existantes et ressort sur la RD 4 à la sortie du hameau des Petits Gâtines.

Une activité s'est installée sur 8 835 m² au croisement de la RD 4 et du chemin rural, permettant d'utiliser le chemin sans créer de nouvel accès.

Les autres parcelles sont occupées pour une part par des taillis (0,42 ha en entrée + 3,65 ha) et des prés de fauche (1,31 ha et 0,98 ha).

Quelques constructions à usage d'habitation sont situées à proximité, de l'autre côté du chemin rural, à l'extérieur de la zone d'activités.

■ Impact sur le paysage et consommation d'espace

La création d'une zone d'activités sur les parcelles à l'Est de l'entreprise existante permettra de profiter de cet accès et de créer une zone d'activités ayant peu d'impact sur le paysage car elle ne s'étend pas à l'ouest sur la zone agricole le long de la RD 4 mais reste à l'intérieur des limites du hameau et de l'écran formé par la forêt au sud.

Par ailleurs, l'impact sur la consommation d'espaces agricoles est très limité, n'utilisant que 2,29 ha de terres agricoles. Les taillis présents sur le site (4,07 ha) ne présentent pas d'intérêt du point de vue de la biodiversité.



Entreprise installée le long de la RD 4



Chemin rural desservant les parcelles

■ Constructions admises

Le projet s'inscrit dans une politique intercommunale de développement économique. La zone d'activité aura pour finalité d'accueillir principalement des activités artisanales, de petites industries, de bureaux, de services et/ou commerciales dont les activités seraient axées sur la viticulture, activité prédominante dans le secteur (présence des vignobles de Sancerre, Pouilly Fumé et Côteaux du Giennois), qui viendrait en complément de la zone d'activité du Val de Loire à Cosne-Cours-sur-Loire.

Extrait du règlement :

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions à usage d'activités de commerce et de service, d'artisanat et d'activités industrielles, d'entrepôt et de bureau à condition de ne pas générer de danger et de nuisances excessives pour la zone bâtie à proximité.
- b - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir,
 - d'être compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
 - qu'elles n'entraînent aucune nuisance grave pour le voisinage,
 - qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site aussi bien au niveau de l'aspect que de la volumétrie.
- c - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.

■ Mode d'urbanisation

Les constructions seront autorisées immédiatement sur la zone 1AUe. L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Ainsi, les constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont desservies par les réseaux sans que la viabilisation de l'ensemble de la zone ne soit réalisée.

■ Desserte

La desserte automobile sera assurée par une nouvelle voie sur le site tout en prévoyant une circulation douce indépendante pour les piétons et vélos. Le débouché sur la D 4 se fera en utilisant l'ancien chemin, sécurisant ainsi les accès.

- Une voie de desserte interne du site sera créée, en doublant le chemin rural (à l'exception de l'entrée sur le site qui sera partagée).
- Au-delà de la partie commune avec la voie d'accès, le chemin sera préservé pour permettre des circulations douces indépendantes (piétons, vélos), reliant Maltaverne.
- L'aire de retournement doit être traitée comme un espace public planté et aménagé sous forme de placette et non comme un simple espace fonctionnel, de manière à réduire son impact.
- Le stationnement sera prévu à l'intérieur de lots. Seule une placette en entrée du site présentera quelques places de stationnement.

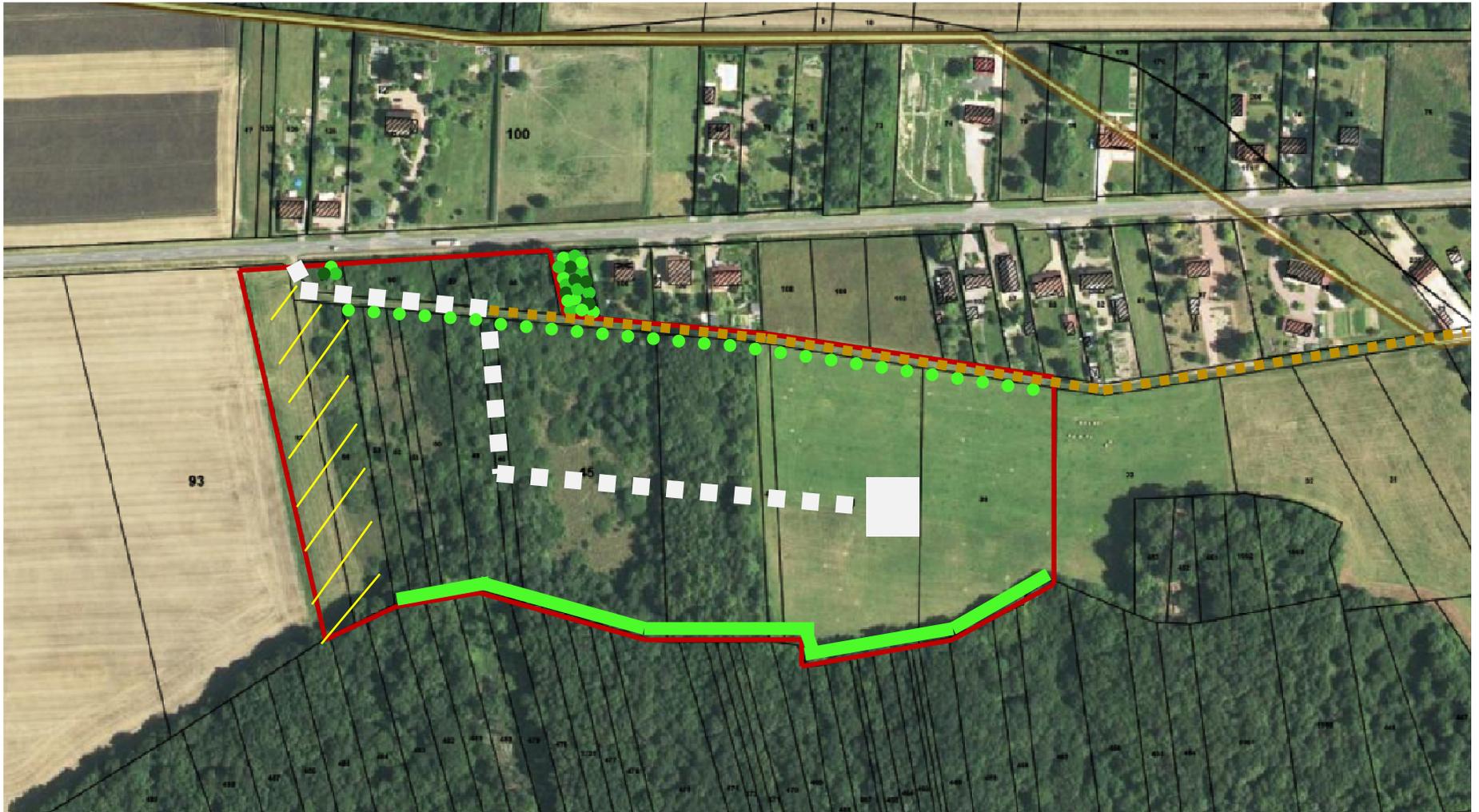
■ Végétalisation

La végétation existante sur le site sera utilisée pour établir une relation harmonieuse entre les bâtiments, installations, espaces extérieurs et l'environnement mais aussi une protection vis-à-vis des constructions existantes. Ainsi, la qualité de l'entrée sera préservée.

- Les bois créent une protection naturelle au sud du site. Une bande enherbée de 5 mètres sera préservée par rapport au bois pour assurer la transition avec les surfaces à vocation d'activités.
- La parcelle 87, située entre la route et le chemin, en contact avec les habitations existantes, sera préservée en l'état, avec sa végétation, de manière à constituer un écran imposant.
- La parcelle 91 sera traitée comme une aire d'accueil en entrée de la zone d'activités. Quelques parcelles de stationnement pourront être prévues et une partie de la végétation sera préservée de manière à constituer un aménagement paysager de qualité en entrée de la zone d'activité.
- Des arbres et arbustes pourront être préservés le long du chemin pour constituer un écran végétal vis à vis du chemin piéton et des constructions existantes de l'autre côté du chemin. Sinon, une haie d'essences locales diverses sera plantée le long du chemin.
- Des haies seront plantées en limite entre les lots, à moins que des éléments de végétation existant soient préservés pour constituer des écrans végétaux et conserver des couloirs écologiques transversaux.
- A l'intérieur des parcelles, on essayera de conserver quelques éléments de végétation préexistant, notamment ceux présentant un intérêt (arbres de haute tige...).

■ Traitement des eaux pluviales

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale du terrain pour limiter l'imperméabilisation des sols. Dans la mesure du possible, les espaces libres permettront l'infiltration des eaux.
- Les entreprises veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols en utilisant des matériaux drainants.
- Le règlement prévoit la gestion des eaux pluviales à la parcelle.



-  Végétation à préserver
 -  Bande enherbée libre de toute construction
 -  Haie à conserver ou à planter
 -  Voie à créer
 -  Chemin à conserver
-  Limite de la zone d'activités
 -  Parcelles occupées
 -  Placette de retournement à créer