Commune de Mâle

REVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ETUDE DE DEROGATION LOI BARNIER

Étude de dérogation Loi Barnier du dossier de révision allégée n°3 du PLU

Sommaire

I. Application actuelle de la Loi Barnier 4

II. Situation du secteur de projet vis-à-vis de la RD963 5

III. Projet d'aménagement et enjeux 7

IV. Justifications de la prise en compte des 5 critères afférents à l'étude Loi Barnier 8

A. LES NUISANCES 8

B. LA SÉCURITÉ 9

C. LA QUALITÉ ARCHITECTURALE 10

D. LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES 11

ETUDE DE DEROGATION A LA LOI BARNIER

I. Application actuelle de la Loi Barnier

Selon l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD923 classée à grande circulation.

Cette disposition s'applique en dehors des espaces urbanisés. Le PLU en vigueur traduit les espaces définis comme urbanisés le long de la RD923.

Dans le PLU de Mâle les espaces considérés comme urbanisés sont les hameaux de la Malbroue, de la Bahine et les espaces situés entre le lotissement du Chêne Vert et le hameau du Gibet. Il est établi dans le PLU que la qualité d'espaces urbanisés a été déterminée par le croisement de différents paramètres :

- Le nombre de constructions existantes
- La distance des terrains libres par rapport au bâti existant
- La contiguïté avec des parcelles bâties
- Le niveau de desserte par les équipements

La Zone d'Activités des Boulaies étant située en dehors des espaces urbanisés, elle est concernée par la bande de 75m de part et d'autre de la RD923.

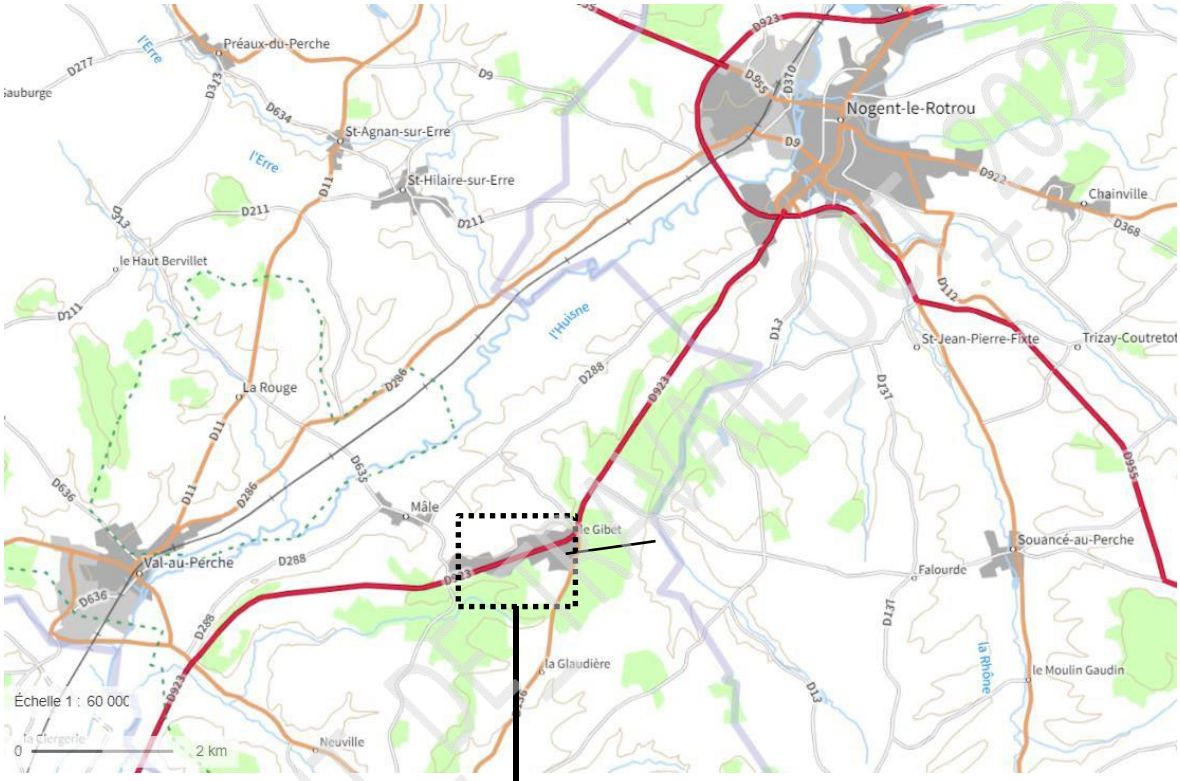
L'objet du présent dossier est de présenter les modalités de l'intégration du projet dans son environnement au regard des cinq critères de références énoncés par la loi du 02 février 1995 :

- les nuisances
- la sécurité
- la qualité architecturale
- la qualité de l'urbanisme
- la qualité des paysages.

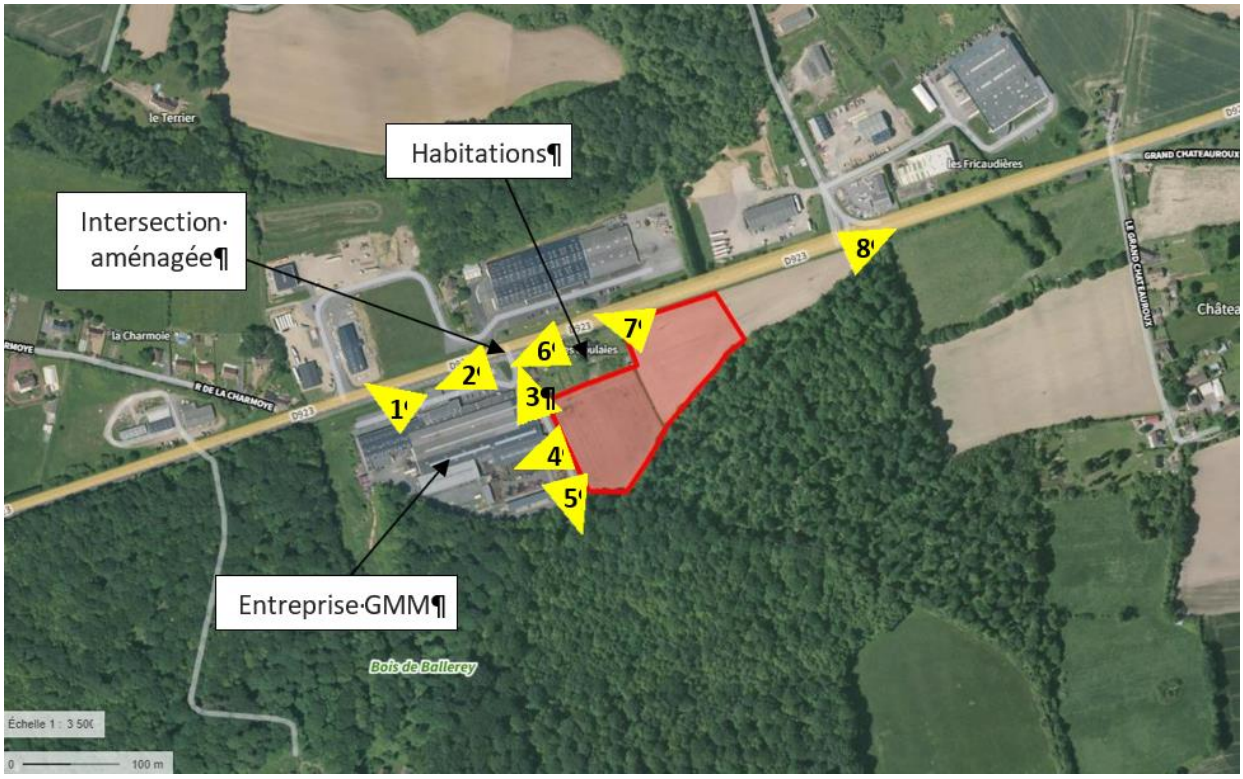
Afin d'y déroger, une étude Loi Barnier est menée ci-après.

II. Situation du secteur de projet vis-à-vis de la RD963

Le secteur, objet de la présente procédure, se situe au sud de la commune de Mâle, au sein de la Zone D'Activités des Boulaies. Localisé au sud de la RD923, le secteur est directement accessible depuis cette voie






Habitations¶
Intersection· aménagée¶
Entreprise·GMM¶
1'
2'
3¶
4'
5'
6'
7'
8'
le Terrier
la Charmoie
les Fricaudières
Bois de Bollerey
Échelle 1 : 3 500
0
100 m


1


2

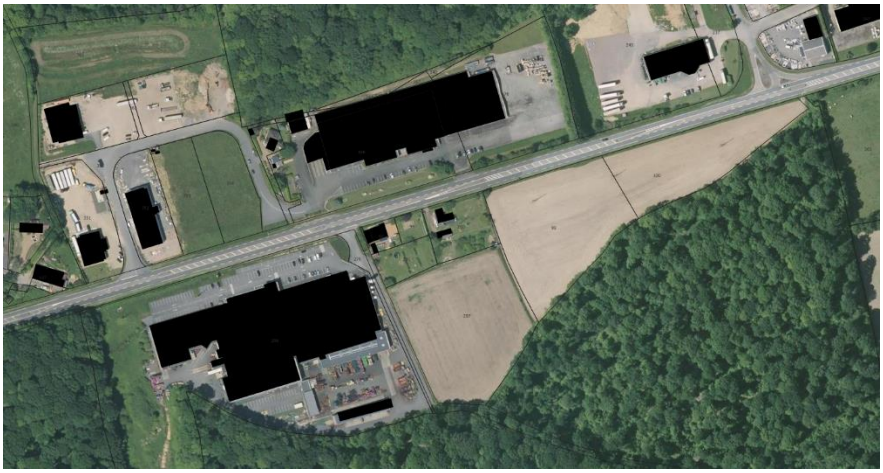

3


4


5


6

III. Projet d'aménagement et enjeux



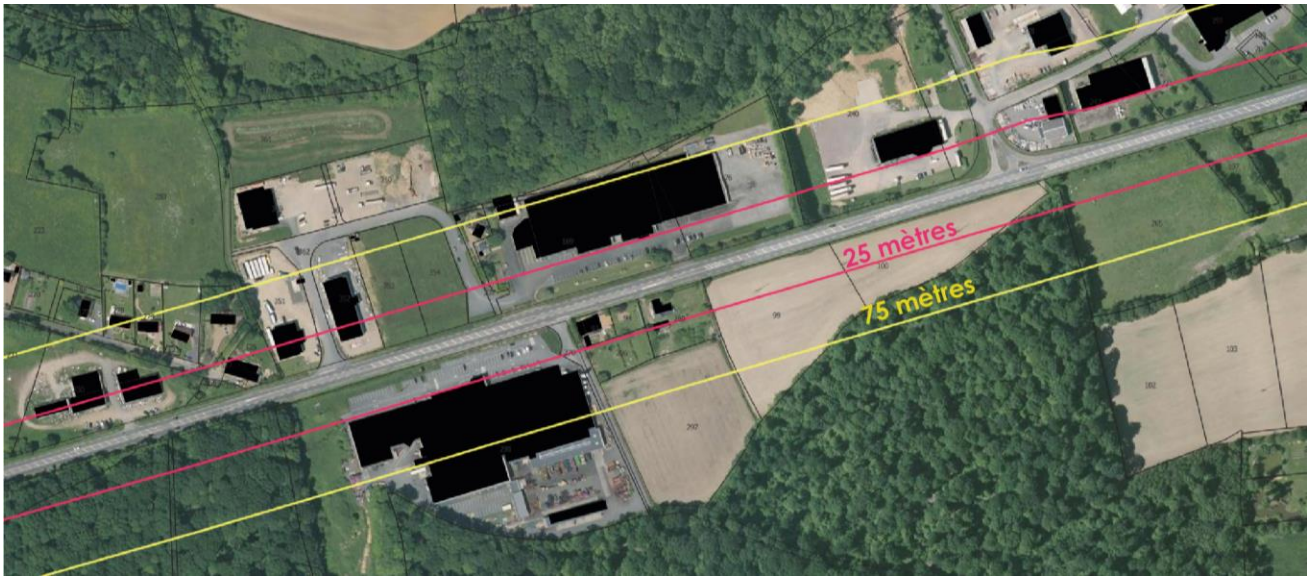
Les évolutions réglementaires sont en partie portées par un projet concret de développement et d'extension de l'entreprise GMM, activité historique et prospère sur le territoire.

En l'absence d'un possible développement, les retombées économiques seraient négatives. Cela menacerait la pérennité de l'entreprise et, plus largement, l'économie du territoire et du bassin d'emploi.

Un second projet économique devrait également voir le jour. Ce dernier est aujourd'hui totalement compris dans la bande des 75 m.

Cette étude loi Barnier est réalisée de manière concomitante avec une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

En effet, l'inscription nouvelle de ces parcelles en zone urbaine dédiées au développement économique est portée par la révision allégée du PLU et engendre des évolutions réglementaires dont la création d'une OAP qui instaure un cadre de développement cohérent avec les critères de la loi du 2 février 1995.



Thématique	*Enjeux*
Foncier	Le site de développement identifié est situé en continuité de la ZA des Boulaies le long de la route départementale 923 classée à grande circulation. Actuellement le site est agricole.
Cadre réglementaire	- Évolution du PLU afin de passer d'une zone agricole à zone urbaine Uz dédiée au développement économique - Réduction de la bande inconstructible le long de la RD 923 de 75 m à 25 m
Paysage	Le projet sera très largement visible depuis la route départementale. L'environnement proche est à intégrer dans les principes d'aménagement

	notamment dans la covisibilité des maisons d'habitations qui jouxtent la moitié nord du site et le sud-est longera le bois du Balleray.
Architecture	Une fois encore, le caractère visible du futur aménagement, depuis un axe routier passant, nécessitera une prise en compte importante des enjeux architecturaux. Une attention particulière quant au choix des matériaux et aux gabarits et implantations devra être portée.
Environnement	Les enjeux portent sur l'intégration dans l'environnement boisé proche et sur les intentions d'aménagement vertueuses en matière d'environnement
Risques	Prise en compte de la sécurité des usagers dans l'accessibilité au site.
Nuisance	Prise en compte du bruit au sein de la future opération Prise en compte des nuisances potentielles du futur aménagement sur les constructions existantes (habitations notamment).

IV. Justifications de la prise en compte des 5 critères afférents à l'étude Loi Barnier

Cette réduction de la marge de recul (initialement portée à 75 mètres) à 25 m, résulte de la mise en œuvre d'une réflexion globale d'aménagement de la zone d'activité et portant sur les cinq domaines de la loi du 02 février 1995.

A. LES NUISANCES

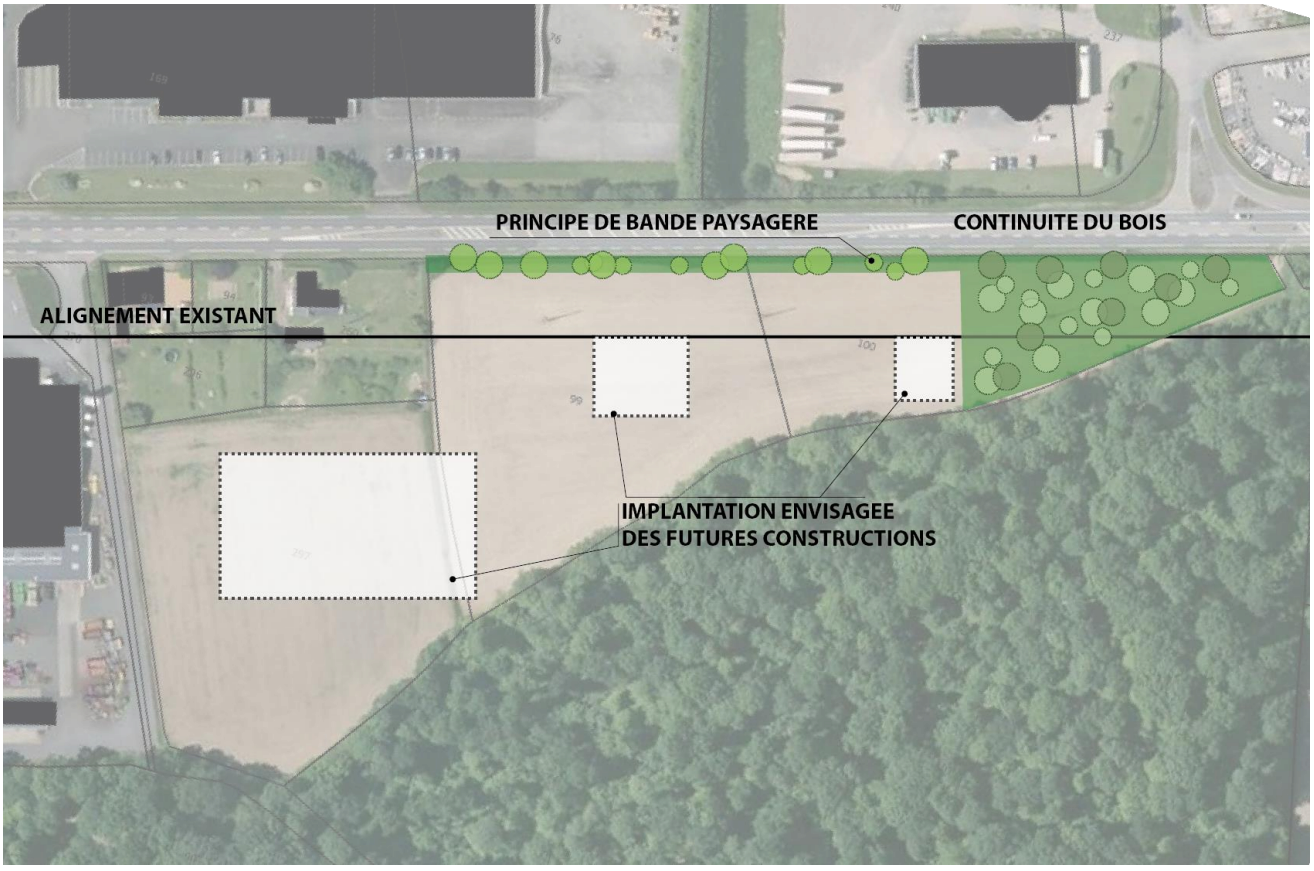
1. Etat des lieux

- Les secteurs affectés par le bruit ont été arrêtés par le préfet de l'Orne le 24 octobre 2011.
- Le tronçon de RD 923 concerné par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) ne jouxte pas le secteur objet du présent dossier.

2. Intentions

Les futurs bâtiments seront implantés au même niveau (ou en dessous) que celui de la société GMM, et présenteront des performances d'isolation de meilleure qualité. Elles seront en effet soumises à des obligations d'isolement acoustique.

Un linéaire végétalisé devra être planté (orientation encadrée par une OAP) et permettra de créer un écran naturel. Ce dernier sera le garant d'une meilleure insertion paysagère d'une part et d'autre part, il atténuera le bruit provenant de la route départementale.



B. LA SÉCURITÉ

1. Etat des lieux

La RD923 assure la liaison entre Le Mans et Chartres en passant par Nogent-le-Rotrou. Cette voie de transit accueille un trafic routier conséquent, de l'ordre de 5000 véhicules / jour, dont 800 poids lourds minimum (source : Le trafic routier dans l'Orne / 2020).

La RD923 fait partie de la liste des routes classées à grande circulation par le décret n°2009-615 du 3 juin 2009.

2. Intentions

Aucun nouvel accès ne sera créé depuis ou vers la RD 923. Les futures entreprises devront emprunter l'accès existant. Cette intention est précisée dans les OAP du PLU.

Une fois encore, la bande de plantation entre les parcelles et la départementale affirmera le cloisonnement du site, sans l'occulter totalement.



C. LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

1. Etat des lieux

Le terrain est situé sur la partie sud de la ZA des Boulaies. Deux maisons d'habitation ponctuent le paysage et la société GMM dispose déjà d'un site d'exploitation.



Site GMM (source : Street Vieux)





Maisons d'habitation le long de la RD923 (source : Street Vieux)

2. Intentions

Il sera attendu un aménagement du site dans le respect des gabarits, des formes et de l'aspect des constructions voisines afin de créer une cohérence architecturale et d'assurer l'intégration des constructions. Les premiers visuels d'aménagement du site (exemple ci-dessous), montrent des gabarits soignés et proportionnés par rapport à l'ensemble du secteur.



Perspective potentielle du site une fois aménagé réalisée par l'atelier d'architecture Audevard Cailloux (à titre informatif)

L'aspect architectural devra être soigné. Les quelques vues depuis la départementale offriront un effet vitrine à l'entreprise. Il faudra néanmoins veiller à ce que la toiture - la cinquième façade souvent négligée - soit traitée de façon qualitative (gestion des émergences notamment) et homogène.

Il faut noter que le règlement écrit du PLU de Mâle (article UZ 11) précise que : *Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé…) ou de teinte bois naturel. Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.*

D. LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

1. Etat des lieux

Le secteur de projet s'intègrera au sein de la Zone d'Activités des Boulaies, s'étendant de manière linéaire de part et d'autre de la RD923. Le secteur présente aujourd'hui un usage agricole (parcelle Ouest déclarée au RPG 2021), avec un accès aux parcelles (par les engins agricoles) assurée par la parcelle 100, située à l'Est. Peu d'éléments paysagers composent le secteur, mais ce dernier s'insère dans un tout plus

hétérogène.

En effet, plusieurs entités distinctes se distinguent sur les pourtours de ce dernier :

- Deux habitations au Nord-Ouest, peu intégrées dans le paysage : ces dernières sont visibles depuis
- L'entreprise GMM à l'Ouest : il s'agit de la plus grosse entreprise de la Zone d'Activités. Cette dernière est un élément marquant du paysage, notamment depuis la RD. Dans le sens Ouest-Est, elle rend le secteur de projet quasi imperceptible ;
- Le Bois de Ballerey : ce boisement vient marquer toute la limite Sud du secteur de projet, le rendant imperceptible depuis le Sud du territoire. Un cheminement doux et un accès forestier est existant depuis la voie longeant la bordure Ouest du secteur de projet ;
- La RD923 : le secteur de projet est situé au sud de cette voie classée à grande circulation. Comme explicité plus haut, le secteur est quasi imperceptible dans le sens Ouest-Est. A contrario, il est visible depuis la première entreprise de la Zone d'Activités dans le sens Est-Ouest, située à environ 300m du secteur.

Ainsi, le projet s'insère au sein d'un paysage partagé entre activités, habitations et boisements.

Vue depuis la pointe Est (Source : Street View)



2. Intentions

En matière d'urbanisme

L'enjeu est de créer un aménagement à la fois fonctionnel et qualitatif. Cette extension de la zone d'activité doit être optimisée afin de garantir une consommation d'espace « utile » et dans le respect des autres fonctions qui entourent le site, qu'elles soient naturelles (bois) ou urbaines (habitations).

Une fois encore, l'aménagement du site doit permettre aux nouvelles constructions de s'insérer harmonieusement dans l'environnement. Les aspects architecturaux (forme et hauteur du bâtiment notamment) des premières esquisses montrent que cet aspect a bien été pris en compte.

En matière de paysage

Au-delà d'une architecture qualitative, la présence affirmée du végétal permettra de créer une harmonie paysagère depuis les vues lointaines, mais également à l'intérieur du site. Les documents d'urbanisme et notamment les OAP imposeront cette présence du végétal et le règlement écrit précise la liste des essences autorisées.

Pour rappel, les OAP du document d'urbanisme imposent aux futurs porteurs de projets de répondre aux objectifs suivants :

- Aménager une frange paysagère (merlon végétalisé) entre les habitations et les nouvelles constructions ;
- Laisser une bande inconstructible de 25 mètres le long de la RD923 pour limiter les vues sur les nouvelles constructions depuis la RD 923
- Plantation et renforcement de l'entretien de la haie champêtre existante en limite nord de la parcelle
- Préserver une frange paysagère sur la limite sud entre les nouvelles constructions et le bois de Ballerey
- Plantation d'arbres de haut jet sur la parcelle 0K 100 pour masquer les vues sur les nouvelles constructions depuis la RD 923

L'aménagement du site est aujourd'hui en cours de réflexion, mais les premiers visuels montrent la prise en compte des objectifs environnementaux et paysagers cités ci-dessus.