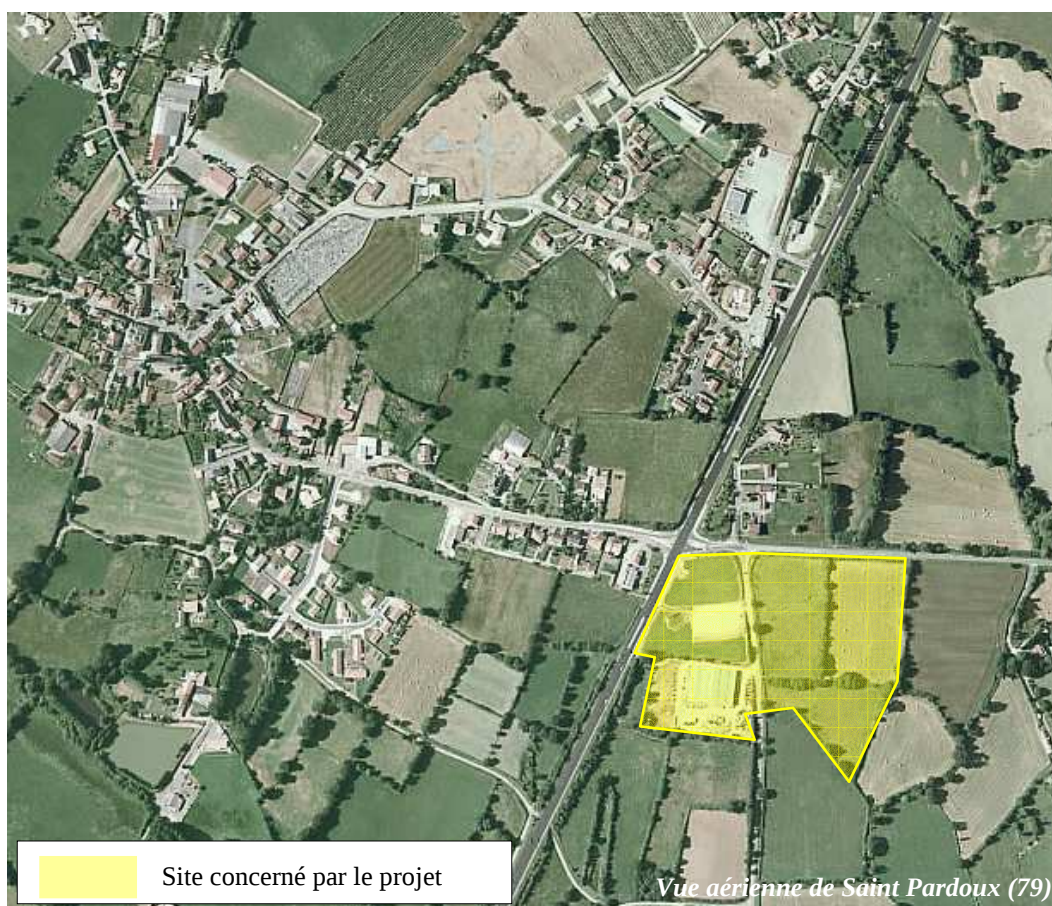


Commune de Saint-Pardoux (Deux-Sèvres)

SITE DE LA CROIX DES VIGNES



SITE D'ACCUEIL D'ENTREPRISES – ABORDS DE LA RD 743 DEMANDE DE DÉROGATION À L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER)

Avril 2012

SOMMAIRE

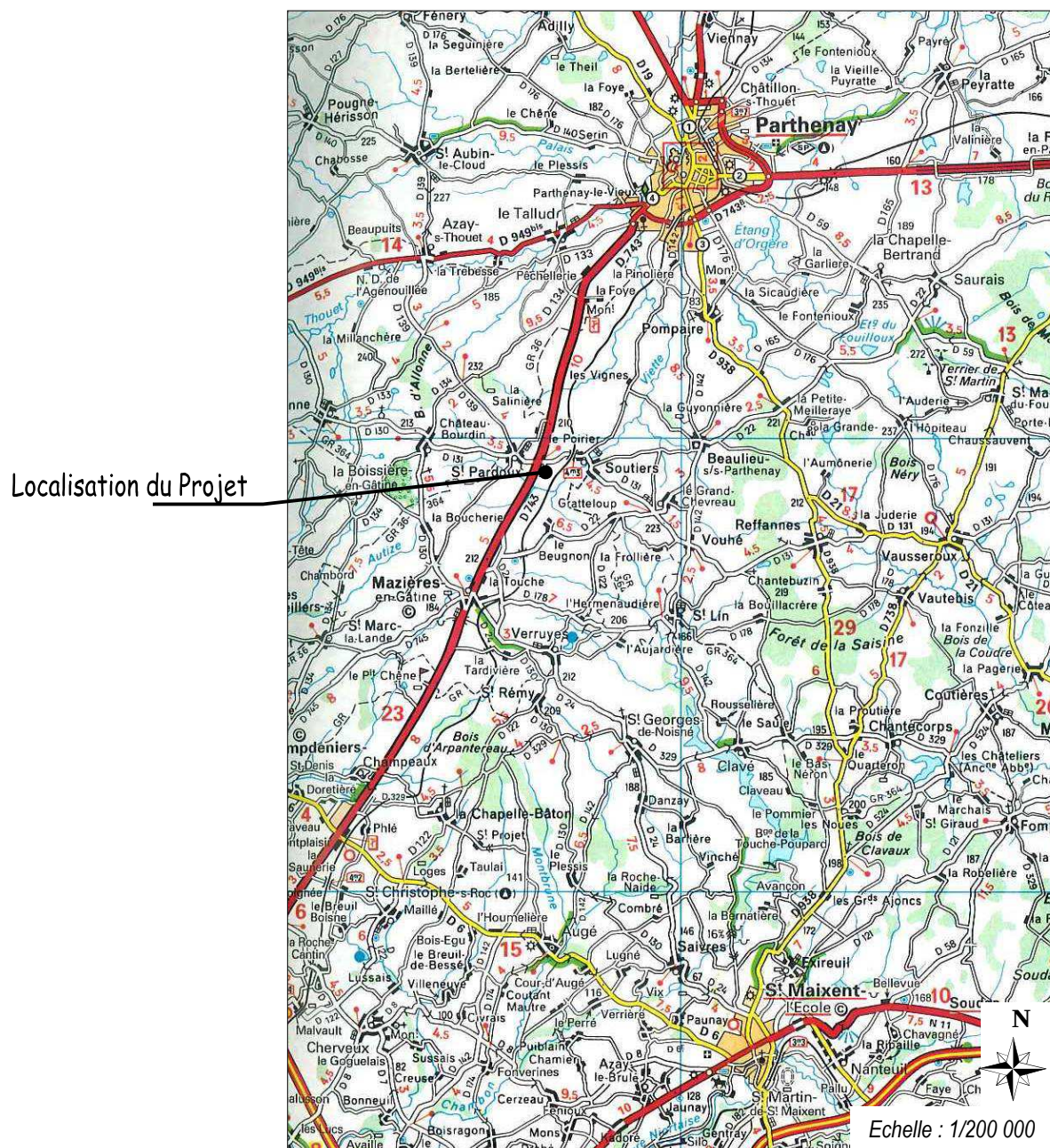
Généralités.....	3
Localisation du Site.....	3
Situation régionale.....	3
Situation intercommunale.....	4
Situation locale.....	5
Les Données préalables.....	6
Le Contexte géographique et économique.....	6
Le Contexte paysager	7
Trame Bocagère	8
Le Contexte environnemental.....	10
La richesse biologique du Bocage.....	10
Les Enjeux Natura 2000.....	11
Le Contexte urbanistique.....	14
La définition du projet.....	16
Les dispositions au regard de la sécurité routière.....	17
Les dispositions au regard du bruit.....	19
Rappel des données générales sur le bruit.....	20
Quelques repères sur l'échelle des bruits	20
Des réponses concrètes contre le bruit	20
Les dispositions au regard du Paysage et de l'Environnement	21
Les dispositions au regard de l'Architecture.....	22
Synthèse au regard de la dérogation demandée.....	23
Les modalités de réalisation	24
Règles à intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Pardoux.....	24
Règles à intégrer au Permis d'Aménager déposé par la Maîtrise d'Ouvrage.....	25

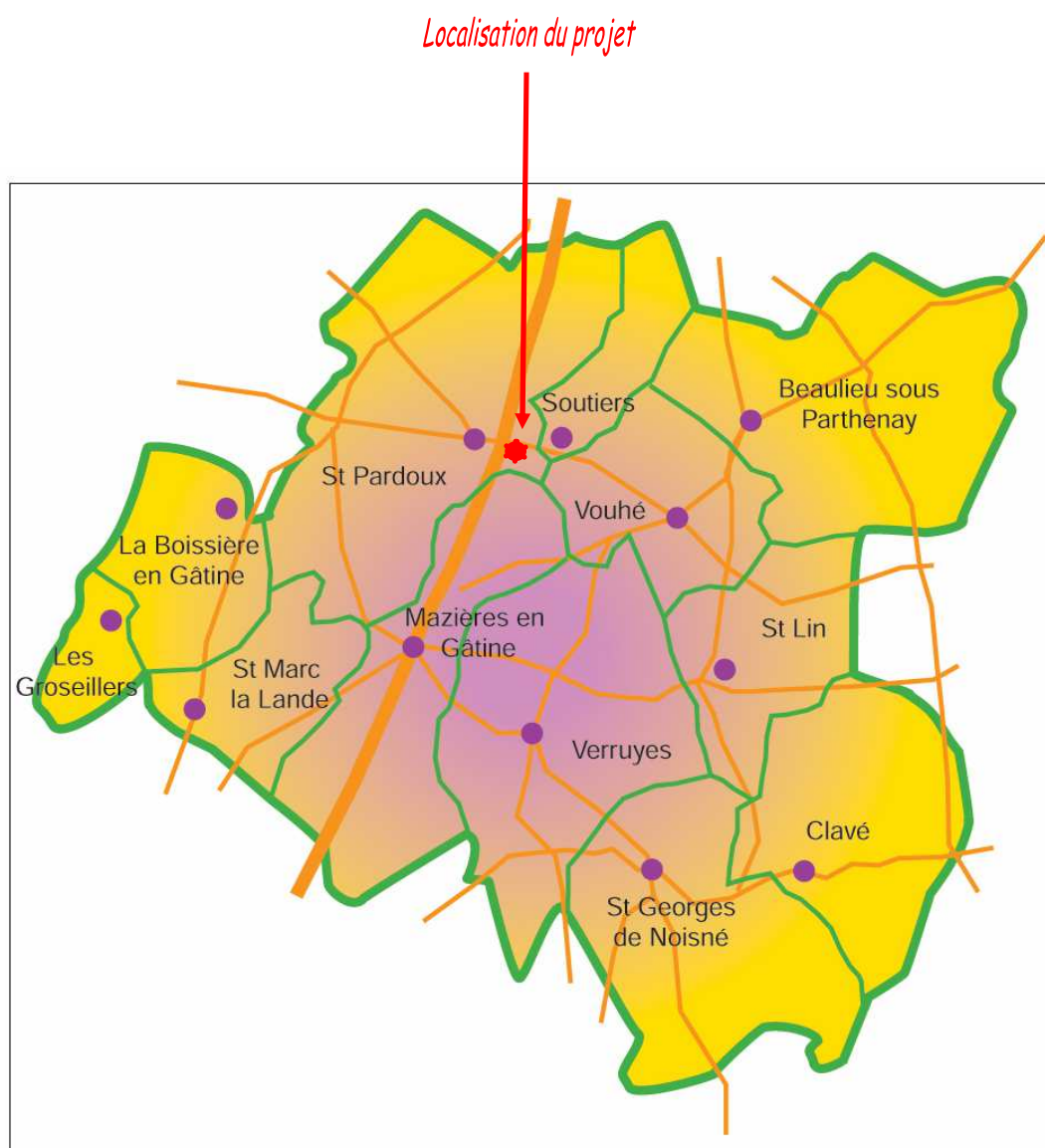
L'accueil d'entreprises est un enjeu majeur pour assurer le développement économique de tout territoire. Dès 1999, dans le cadre de la Communauté de Communes Sud Gâtine, les élus ont envisagé de dédier à cette fonction, le site de la Croix des Vignes sur la Commune de Saint Pardoux. Le site est limité à l'Ouest par la RD 743 ; des entreprises sont déjà présentes aux abords. Il est donc jugé opportun de lancer cette réalisation.

Un projet de ZAD avait déjà été esquissé à cette époque. Le présent dossier vise à définir les modalités d'application de l'article L. 111-1-4 (Loi Barnier) dans une démarche de demande de dérogation.

Localisation du Site

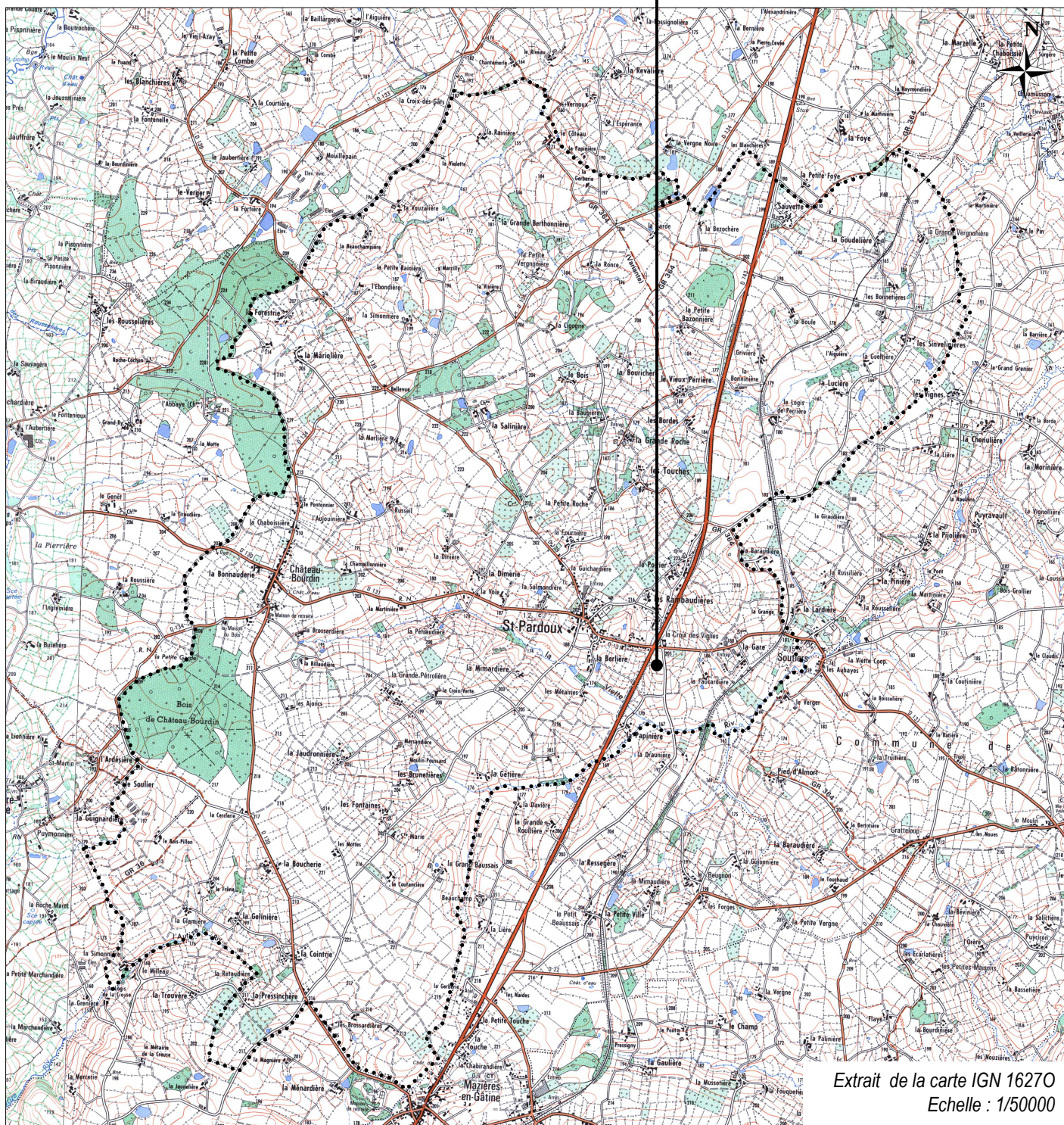
SITUATION RÉGIONALE





SITUATION LOCALE

Localisation du Projet



..... Limite du territoire communal

Les Données préalables

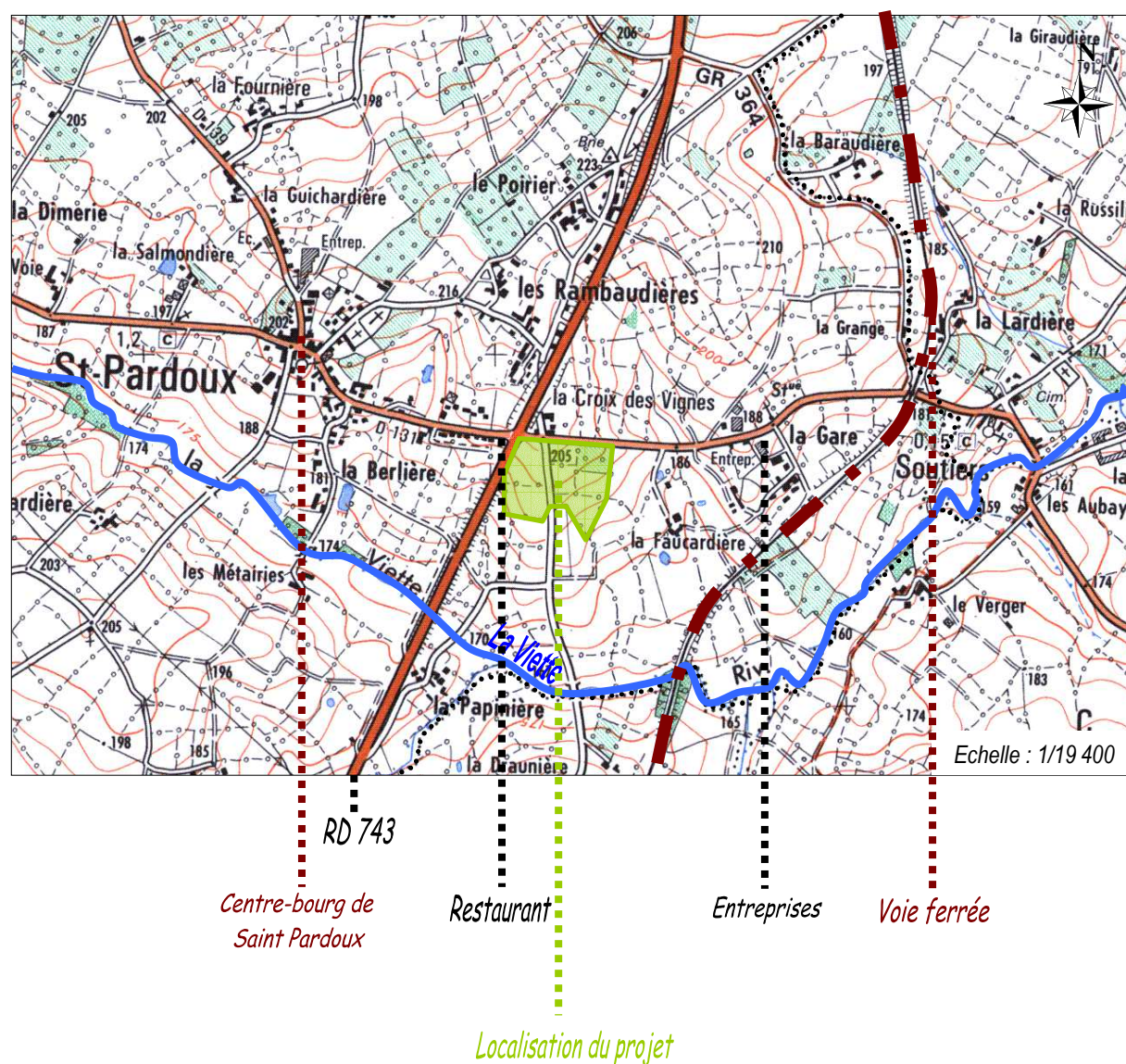
LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

L'espace que la Communauté de Communes souhaite dédier à l'accueil d'entreprises se situe sur la commune de Saint Pardoux, à proximité immédiate de la RD 743. Le centre bourg de Saint Pardoux se situe plus à l'Ouest, à l'écart de la RD. Des zones pavillonnaires remontent toutefois le coteau le long de la RD 131. Seul un restaurant est réellement en situation frontale sur la RD 743. Il bénéficie ainsi d'une bonne vitrine commerciale. Un parking dédié à l'accueil des poids lourds est situé à l'Est de la RD 743.

Plus au Nord, site des Rambaudières, le long de l'ancien tracé de la RD 743 s'égrène un tissu bâti diffus.

La voie ferrée Niort-Parthenay est plus à l'Est sur le territoire communal, au lieu dit Soutiers. Sur le site de la «Gare» diverses entreprises sont en place.

Le site de la Croix des Vignes se situe donc au cœur de cet espace. La fonction d'accueil d'entreprises envisagée dès 1999, fait que le site est en fait déjà investi par l'entreprise BHL, entreprise de négoce de matériel agricole.

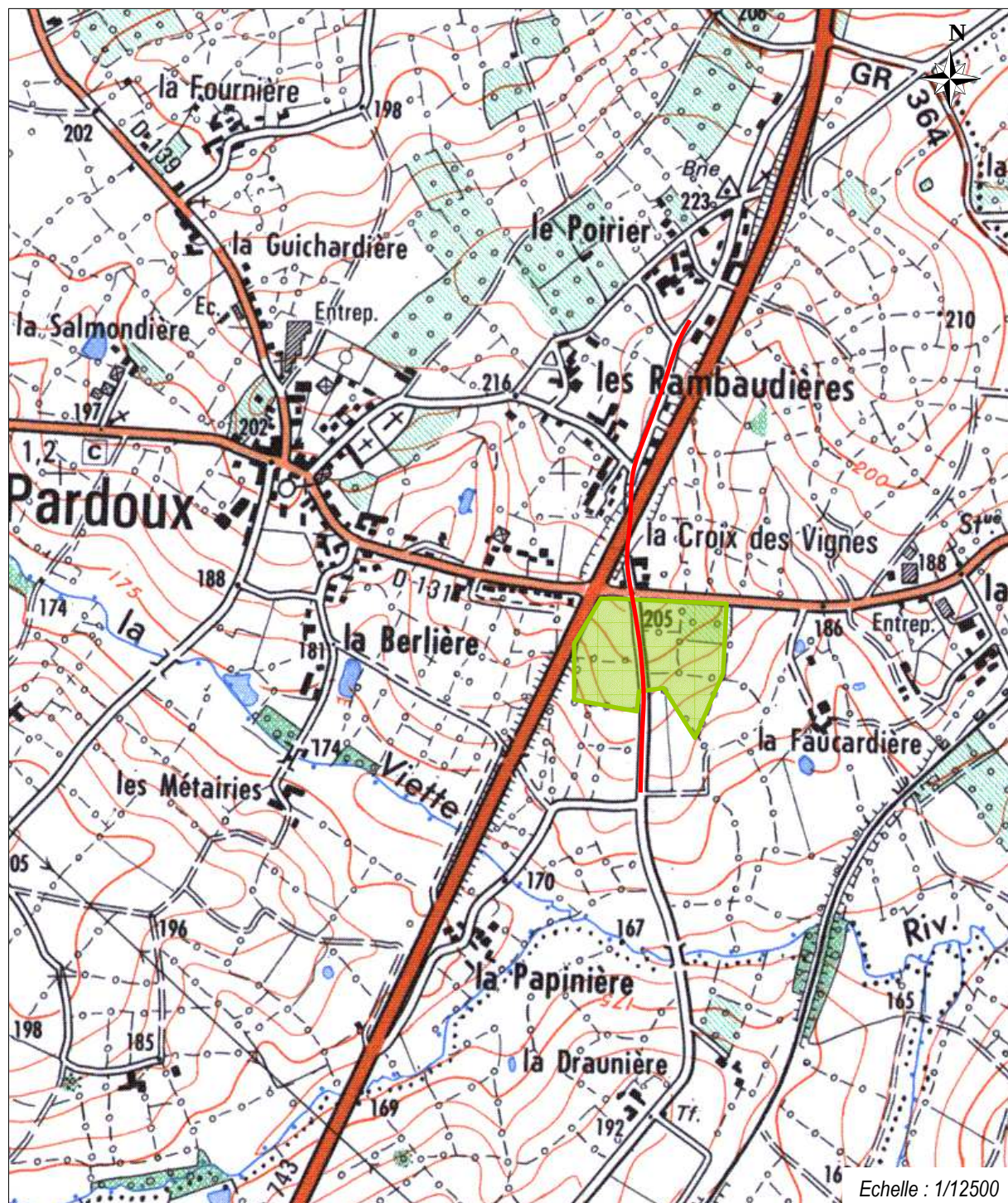


LE CONTEXTE PAYSAGER

L'ancien tracé de la route de Parthenay traverse le site de la Croix des Vignes ; il se situe en ligne de crête. A l'Ouest, la topographie verse vers le Sud Ouest, les parcelles sont visibles depuis la RD 743. A l'Est, la topographie verse vers le Sud-Est. Il n'y a aucune covisibilité avec la RD 743.

L'ensemble verse vers le Sud, la rivière *La Viette* qui récupère les eaux du versant.

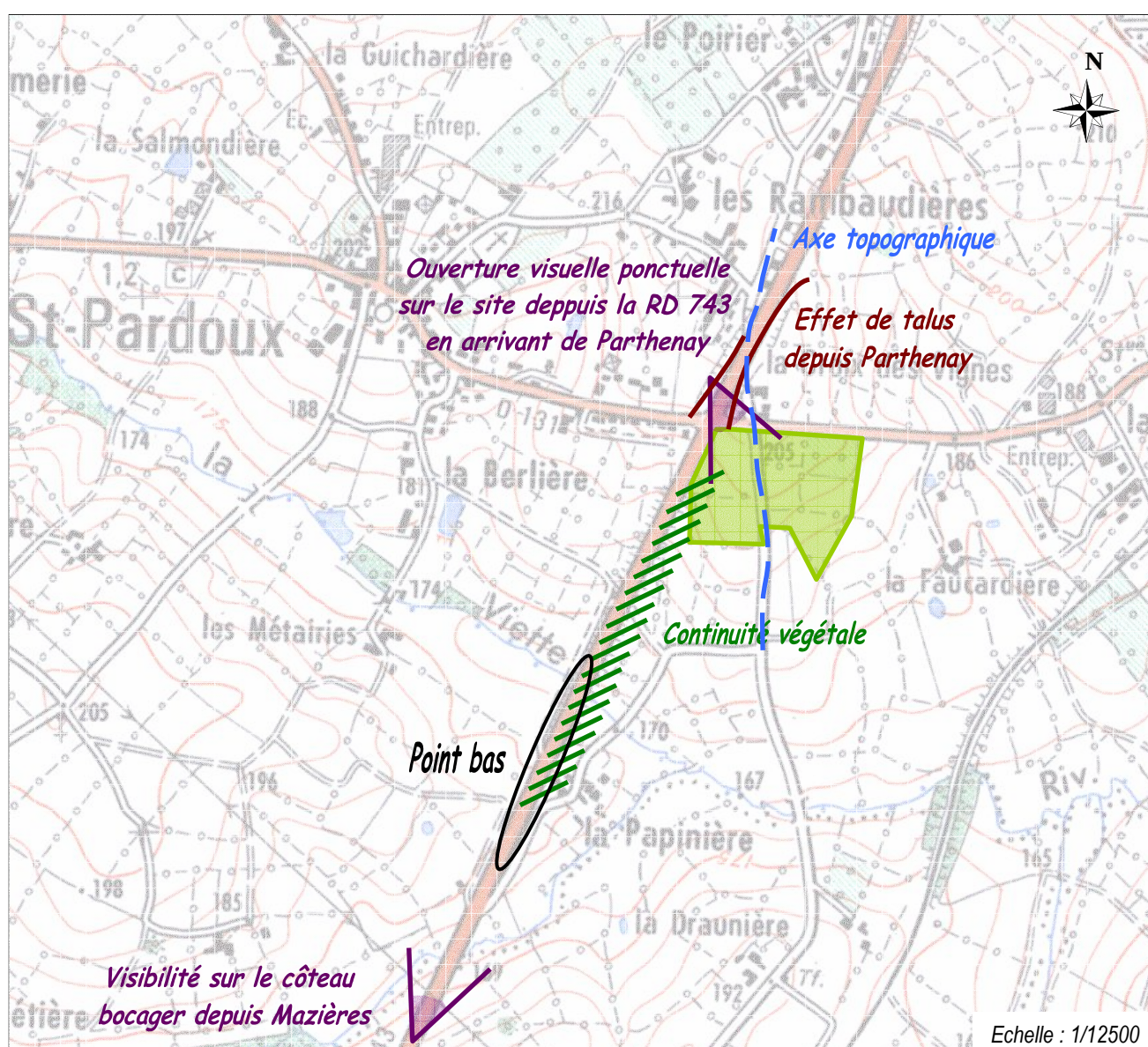
La cartographie ci-après traduit sur fond de carte IGN, ces éléments topographiques.



La topographie et le couvert végétal sont des déterminants essentiels de la structure du paysage dans lequel l'action de l'homme s'inscrit. Le site de la Croix des Vignes n'échappe pas à cette règle.

L'ancien tracé de la Route de Parthenay traverse le site de la Croix des Vignes ; il se situe en ligne de crête. A l'Ouest, la topographie verse vers le Sud Ouest, les parcelles sont visibles depuis la RD 743. A l'Est, la topographie verse vers le Sud Est. Il n'y a aucune covisibilité avec la RD 743.

L'ensemble verse vers le Sud, la rivière de *La Viette* qui récupère les eaux du versant. La cartographie ci-après traduit sur fond de carte IGN, ces éléments topographiques.



La trame bocagère qui est en place est dense. Comme évoqué ci-après, elle porte un enjeu de biodiversité sur le plan paysager ; si elle est respectée, elle permettra d'intégrer aisément le bâti qui sera implanté sur le parcellaire.

A l'inverse, du fait de la topographie, le site est placé dans de nombreuses covisibilités proches ou lointaines qui le rendent sensible. Le maintien de la trame bocagère est donc essentiel pour réduire le risque de dégradations paysagères.

Les paysages de bocage portent un enjeu d'identité pour la Gâtine (les bourgs, les villages, les écarts...) ; toutes les actions de développement et de promotion du pays s'appuient sur cette réalité. Il est donc cohérent d'être attentif à cette question notamment aux abords de la RD 743.

La recherche « d'effets vitrines » par les entreprises, légitime sur le plan économique et individuel doit être équilibrée par une approche dans une logique « bien public » qui garantisse un réel équilibre dans la réalisation et évite de banaliser la perception qui sera donnée de ce segment routier.



Localisation du projet

LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

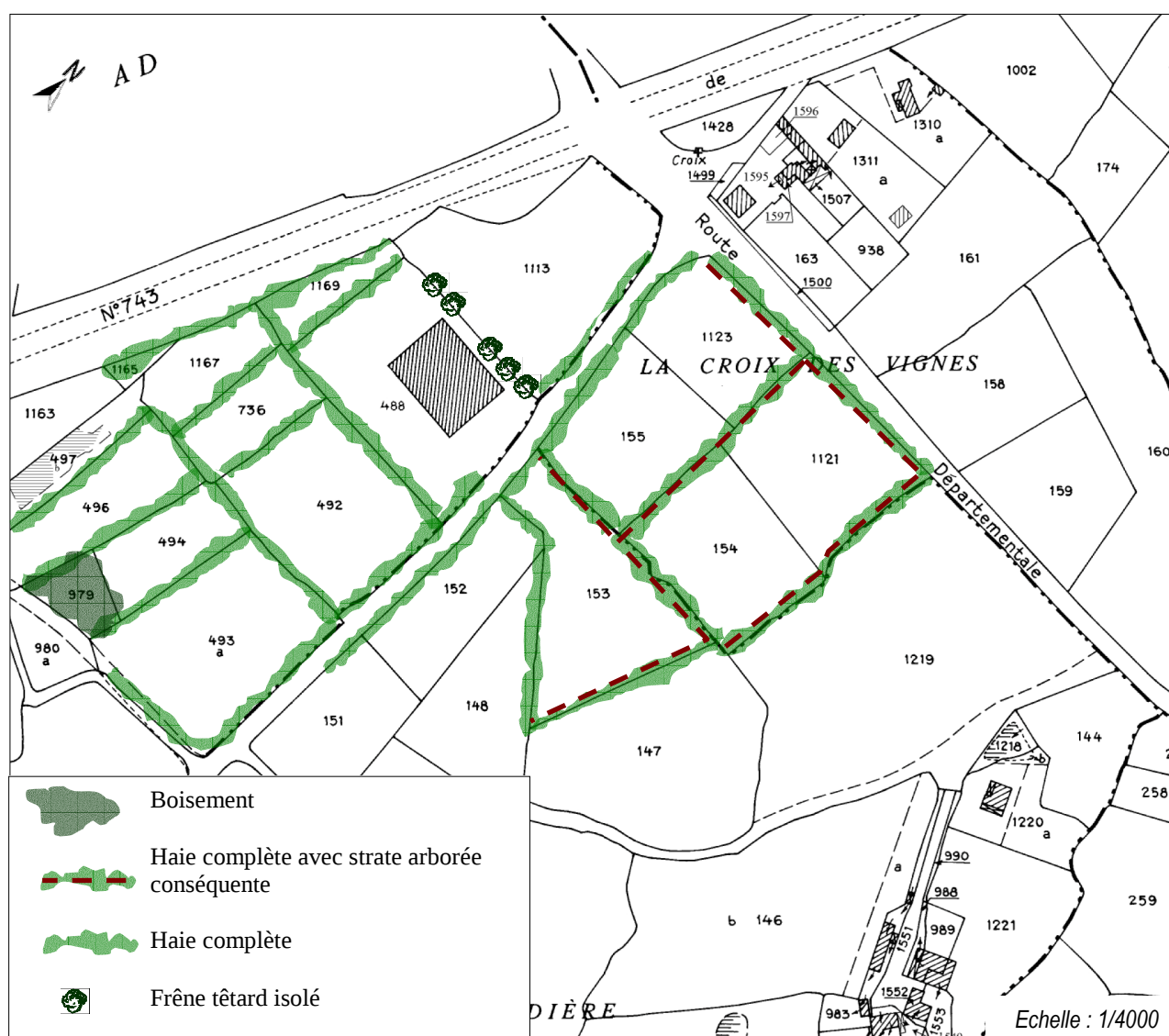
La richesse biologique du Bocage

Au cœur de la Gâtine, la Commune de Saint Pardoux et le site de la Croix des vignes présentent encore des paysages bocagers caractéristiques.

Le bocage est un milieu biologique riche notamment dans la mesure où la strate arborescente est maintenue et entretenue (richesse de l'entomo-faune des chênes têtards). Son respect porte un enjeu biologique au regard de la préservation de la biodiversité. Le risque d'extinction d'une part significative d'espèces est une question critique comparable à celle du réchauffement climatique.

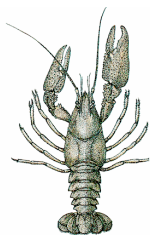
Cette question doit être posée même à l'échelle réduite d'un site comme celui de la Croix des Vignes. Tout aménagement s'inscrit dans la logique globale de l'écosystème qu'il faut prendre en compte.

La cartographie ci-après localise de façon qualitative la végétation en place sur le site. Cet état des lieux vise à guider l'action des aménageurs qui a priori doit pouvoir s'inscrire dans cette démarche respectueuse des enjeux environnementaux.



Le ruisseau de *La Viette* est protégé au titre de Natura 2000 - Bassin Amont du Thouet-Site Natura 2000 n°40/FR 5400442.

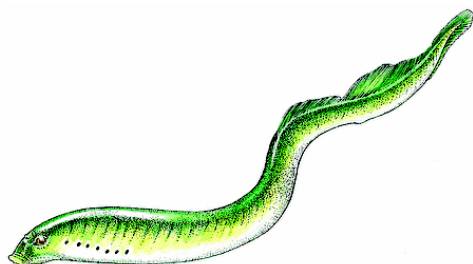
La richesse écologique est liée à la qualité des habitats aquatiques qui hébergent des espèces d'intérêt communautaire inscrite à l'annexe II de la directive Habitat.



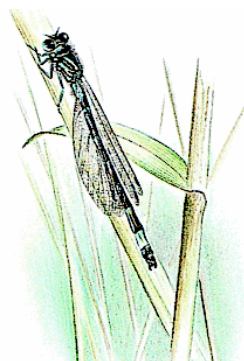
L'écrevisse à pattes blanches
Austropotamobius pallipes



Le Chabot
Cottus gobio



La Lamproie de Planer
Lampetra planeri



L'Agrion de Mercure
Coenagrion mercuriale



La Rosalie des Alpes
Rosalia alpina

Le projet d'accueil d'entreprises se situe à environ 500 m du ruisseau. La prise en compte d'une logique de bassin versant impose cependant une réelle attention. Le document d'objectif définit des enjeux de gestion rappelés ci-dessous :

Enjeu 1:

- Réduire les apports de substances polluantes (physico-chimiques et organiques) au réseau hydrographique
- Maintenir ou restaurer les systèmes naturels de filtration des eaux de ruissellement et de lessivage, et augmenter leurs surfaces sur le site Natura 2000.

Enjeu 2:

- Préservation des berges et de la ripisylve le long du Thouet et de ses affluents.
- Maintenir et restaurer les habitats de fonds de cours d'eau
- Contrôler les populations d'espèces proliférantes

Enjeu 3:

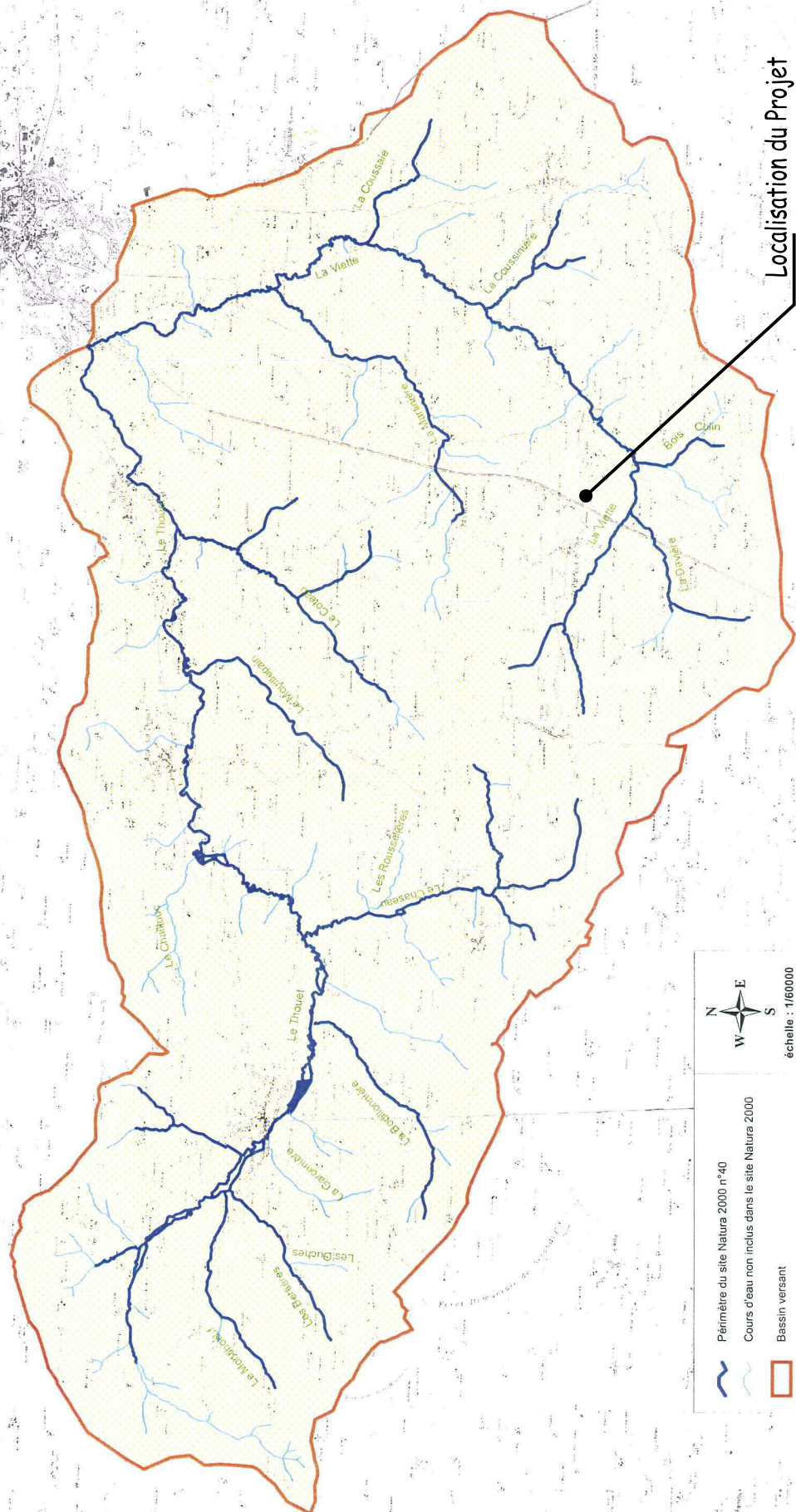
- Développer la communication autour du site Natura 2000

Enjeu 4:

- Mettre en œuvre les actions du Documents d'Objectifs et évaluer leurs résultats
- Evaluer l'évolution du site Natura 2000 et de ses composants (populations d'espèces d'intérêt communautaire, qualité de l'eau, occupation du sol)

Un document d'incidence du projet sur le site Natura 2000 a été engagé par la Communauté de Communes, Maître d'Ouvrage du projet.

Bassin amont du Thouet - Site Natura 2000 n°40 **Périmètre du site**



CERA Environnement

LE CONTEXTE URBANISTIQUE

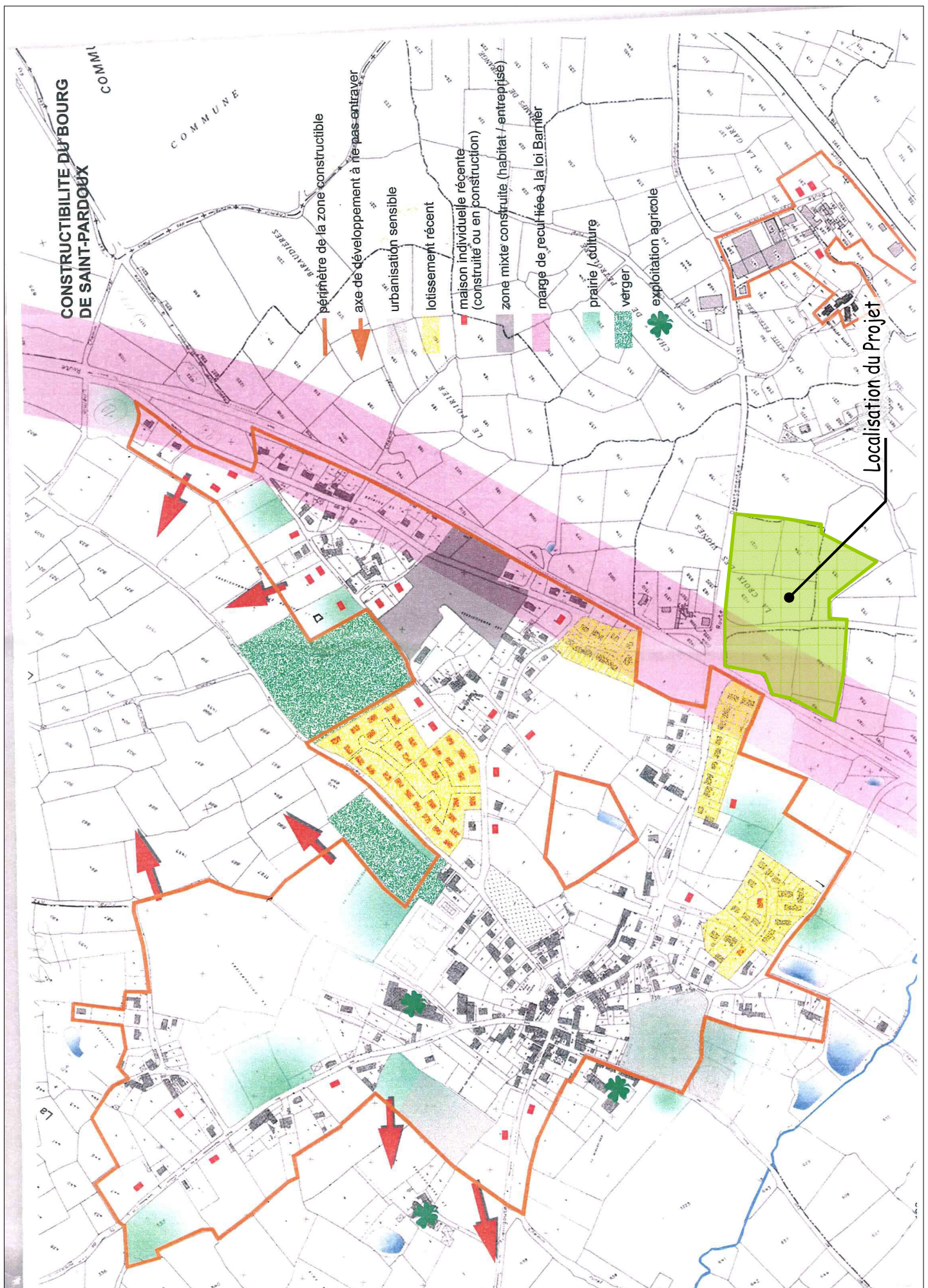
La commune de Saint Pardoux dispose d'une carte communale opposable au tiers depuis le 12 août 2004. L'espace de la Croix des Vignes est classé Naturel et donc à court terme, il ne peut être urbanisé.

En date du 3 septembre 2008, un Plan Local d'Urbanisme a été mis à l'étude. La commune souhaite disposer d'un document plus précis et opérationnel. Dans le cadre de cette étude, le site de la Croix des Vignes est destiné à accueillir des entreprises en cohérence avec ce qui avait été esquissé dès 1999, lorsque le projet de ZAD avait été lancé.

La RD 743 est classée en tant qu'ouvrage routier à grande circulation. Ses abords sont protégés au titre de la Loi Barnier et sont inconstructibles de part et d'autre sur une distance de 75m comptée à partir de la limite de la chaussée. L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme permet de déroger à cette mesure générale dans la mesure où il est demandé que le projet envisagé aux abords de l'ouvrage routier

- n'est pas générateur d'accidents routiers
- ne crée pas de situation néfaste au regard du bruit
- répond à des critères de qualité sur le plan paysager, urbanistique et architectural.

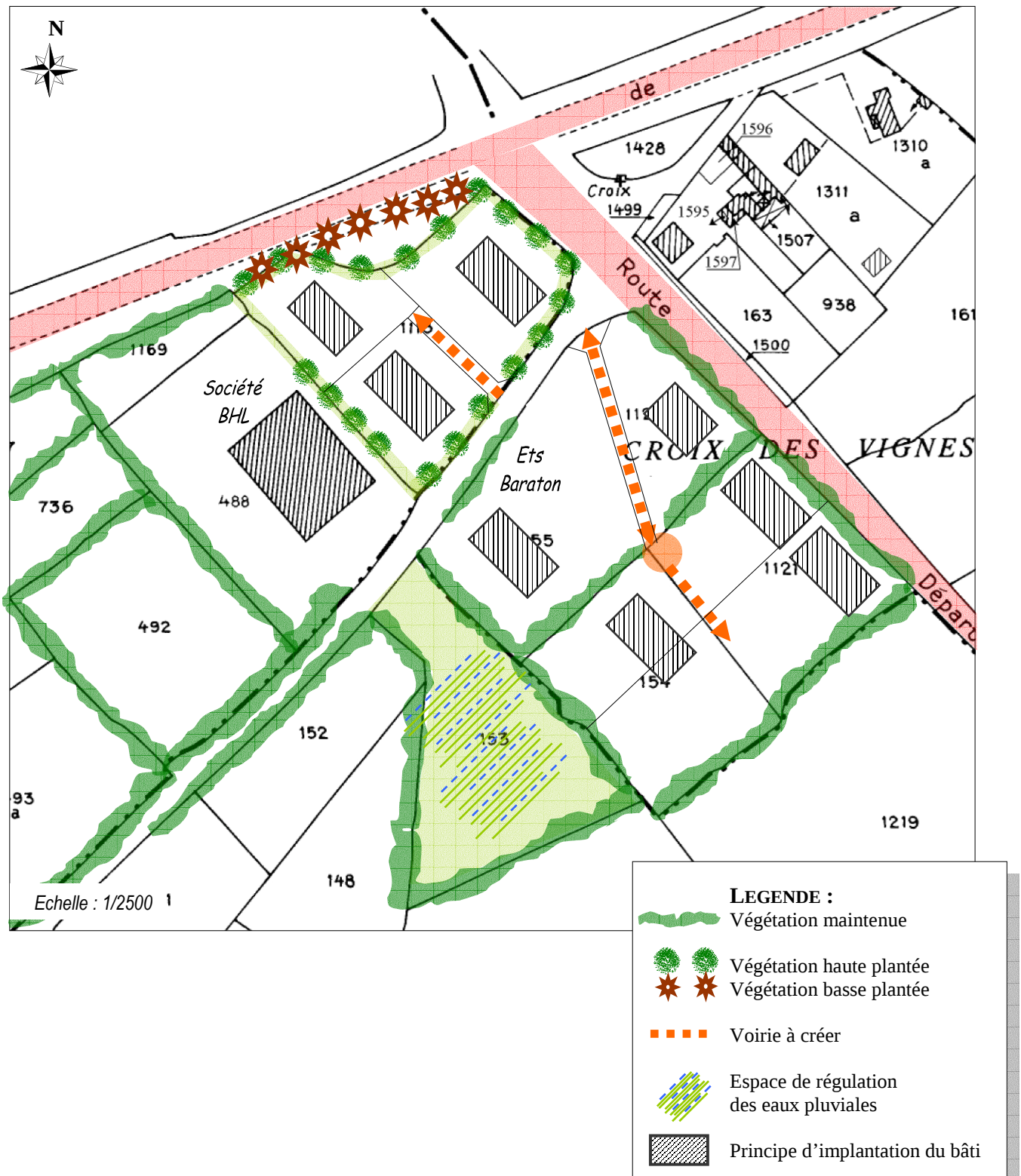
La carte ci-après permet de visualiser la partie du site de la Croix des Vignes protégée au titre de la Loi Barnier.



La définition du projet

L'esquisse ci-dessous définit une organisation du site susceptible de répondre aux attentes des entreprises dans le respect de tous les enjeux d'aménagement du territoire tant techniques qu'esthétiques.

Ce travail vise à établir des données pré opérationnelles qui devront être intégrées dans les différents dossiers qui seront portés par la Communauté de Communes, la commune de Saint Pardoux et également les pétitionnaires privés.



LES DISPOSITIONS AU REGARD DE LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Le carrefour de la Croix des Vignes qui depuis la RD 743 permet d'accéder à Saint Pardoux est sécurisé de diverses manières :

- la vitesse est limitée à 70km/h sur le tronçon urbain de l'itinéraire. Un radar fixe contrôle la vitesse des véhicules du Nord vers le Sud, Parthenay-Niort.
- une sur largeur de voie dégage l'emprise nécessaire pour des voies d'attentes centrales depuis Parthenay et depuis Mazières en Gâtine.
- la visibilité pour traverser la RD 743 est bonne compte tenu de la vitesse de référence.

Ces éléments sont illustrés sur les photos ci-dessous et sur la cartographie ci-après.



Une réunion de concertation sur site a eu lieu avec les services du Conseil Général des Deux-Sèvres pour analyser concrètement la situation.

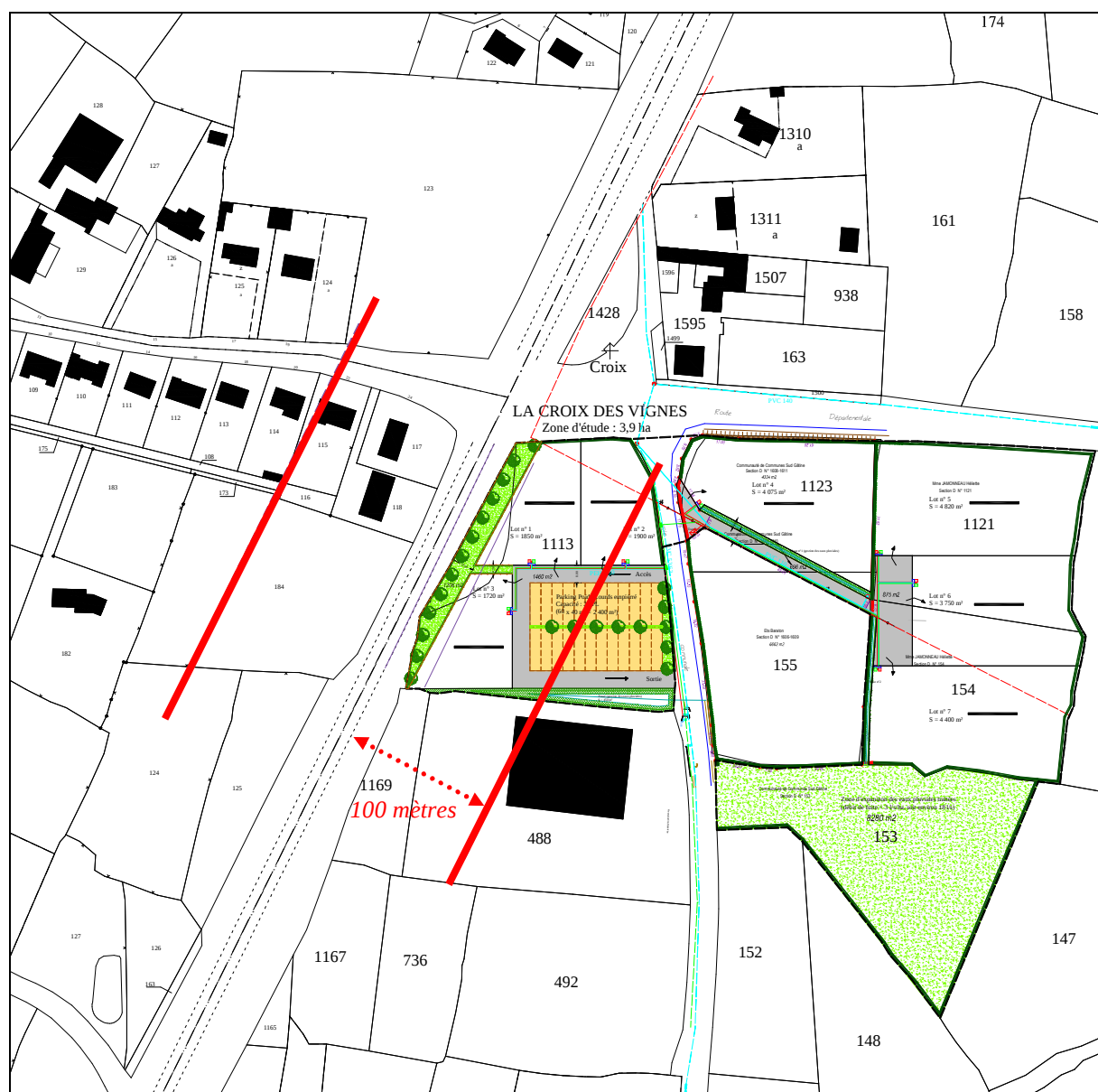
Le dispositif en place est jugé satisfaisant et apte à répondre dans de bonnes conditions de sécurité au projet d'accueil d'entreprises sur ce site.



LES DISPOSITIONS AU REGARD DU BRUIT

La RD 743 est classée en tant qu'ouvrage routier à grande circulation ; arrêté préfectoral du / / . De part et d'autre de la chaussée sur une distance de 100m (comptée du bord) la nuisance sonore doit être prise en compte.

L'extrait cadastral ci-après traduit de part et d'autre de la RD, sur le site de la Croix des Vignes, l'espace concerné par cette réglementation.



Echelle : 1/2500ème

RAPPEL DES DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE BRUIT

Source : Fascicule « La Boîte à outils de l'aménageur – Plan Local d'Urbanisme et Bruit – DDE Isère »

Quelques repères sur l'échelle des bruits

Quelques repères sur l'échelle des bruits

Dans l'environnement	dB(A)	Quelques valeurs réglementaires
	100	105 dB(A) Niveau maximum à l'intérieur d'une discothèque
	90	100 dB(A) Niveau maximum des baladeurs (walkman)
92 dB(A) - Passage d'un poids lourd sur une autoroute à 10 m	80	85 dB(A) Seuil d'alerte pour l'exposition au bruit en milieu professionnel
80 dB(A) - Niveau moyen au bord d'une autoroute	70	72 dB(A) Niveau maximum réglementaire pour un cyclomoteur mesuré à 7 m
70 dB(A) - rue animée - à 60 m d'une voie ferrée où passent quotidiennement 100 trains Corail à 130 Km/h	60	> 70 dB(A) Point noir du bruit routier
65 dB(A) - niveau moyen dans une rue de desserte en ville - à 80 m d'une RN à 180 m d'une autoroute moyennement chargée	50	60 dB(A) Limite réglementaire pour l'exposition des riverains de voies routières nouvelles (niveau moyen le jour)
60 dB(A) - niveau d'une conversation normale - à 30 m d'une petite route (300 véhicules/heure)	40	
45 dB(A) - intérieur d'un appartement le jour	30	
30 dB(A) - ambiance calme en milieu rural	20	30 dB(A) Niveau limite pour le bruit des équipements collectifs dans les pièces habitables (VMC, chaufferie, ascenseur ...)

Des réponses concrètes contre le bruit

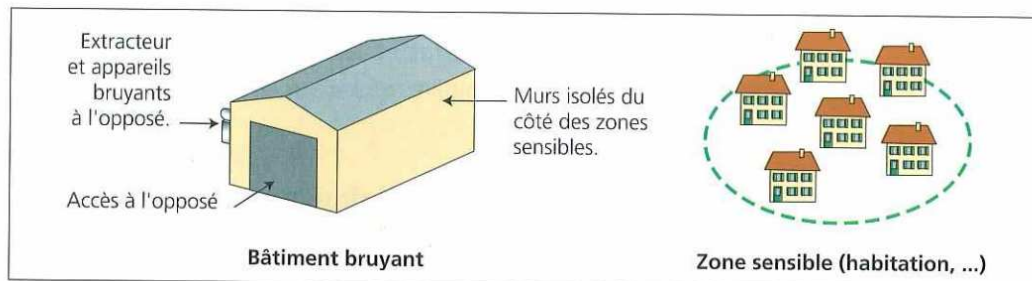
ELOIGNER

Pour une source linéaire (route, voie ferrée) : diminution de 3 dB(A) à chaque doublement de la distance source-récepteur.



ORIENTER

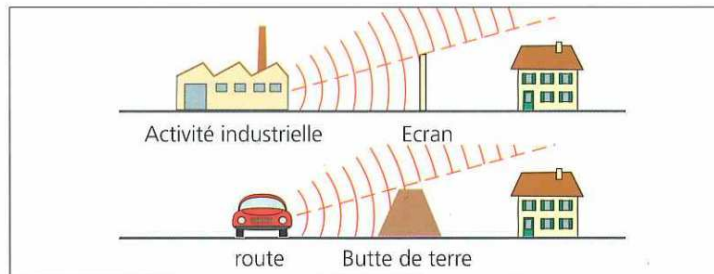
1 – Orienter les bâtiments et les équipements bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit en utilisant l'effet d'écran du bâtiment.



PROTEGER

1 – Ecrans et merlons :

L'efficacité d'un écran ou d'un merlon sera essentiellement fonction de sa hauteur, de sa longueur et de la position respective de la source et du récepteur



En l'absence de données sur site, il ressort des éléments ci-dessus qu'un retrait de 25 mètres du bâti par rapport à l'axe de la RD 743 permettra de rester en deçà du seuil réglementaire pour l'exposition des riverains et des employés des entreprises.

Bien que non évaluée, la présence du talus induit également un abaissement de l'impact sonore sur le site.

LES DISPOSITIONS AU REGARD DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Elles doivent intégrer deux enjeux spécifiques ; la visibilité en cohérence avec la prise en compte de la sécurité routière et l'effet vitrine recherché par les entreprises et dans le même temps l'identité du lieu qui dans une perspective qualitative doit pouvoir s'affirmer le long de la RD.

Il importe également de proposer un aménagement favorable à la diversité biologique.

MAINTIEN DE L'ESSENTIEL DES HAIES EN PLACE

Les haies sont conséquentes. Elles permettent d'insérer, d'intégrer le bâti dans la trame végétale.

Le document d'urbanisme en cours d'élaboration doit permettre leur protection notamment à travers l'orientation d'aménagement et de programmation. Cette disposition sera reprise au permis d'aménager et stipulée aux pétitionnaires lors des permis de construire.

Le cahier des charges du permis d'aménager devra définir les modalités d'entretien de ces haies pour conserver la végétation en place (essences végétales spontanées du bocage et notamment arbres chênes et frênes traités en têtards). L'évolution vers des essences mono spécifiques (thuya, laurier...) dites « décoratives » devra être considérée comme une dégradation.

Le maintien de la maîtrise du foncier des haies par la Communauté de Communes peut s'avérer si besoin un outil complémentaire pour s'assurer de leur pérennité.

LA PLANTATION D'ARBRES DE HAUT JET (Frênes, Chênes, essences vernaculaires) le long de la RD 743 permettra de reconstituer la continuité végétale autour du site, tout en permettant par transparence la perception des bâtiments. Cette végétation devra également être protégée dans les mêmes conditions que celle en place.

LES DISPOSITIONS AU REGARD DE L'ARCHITECTURE

Trois aspects doivent être pris en compte.

LE BÂTI SERA IMPLANTÉ À AU MOINS 20 MÈTRES DE L'AXE DE LA CHAUSSEE.

LE BÂTI DEVRA ÊTRE IMPLANTÉ avec un principe organisationnel. Toutes les façades principales, les plus longues, devront être parallèles à la façade du bâtiment « BHL » déjà réalisé. Un alignement du bâti devra être imposé par rapport à la RD 131.

DES RÈGLES ARCHITECTURALES DEVRONT ÉGALEMENT ÊTRE DÉFINIES

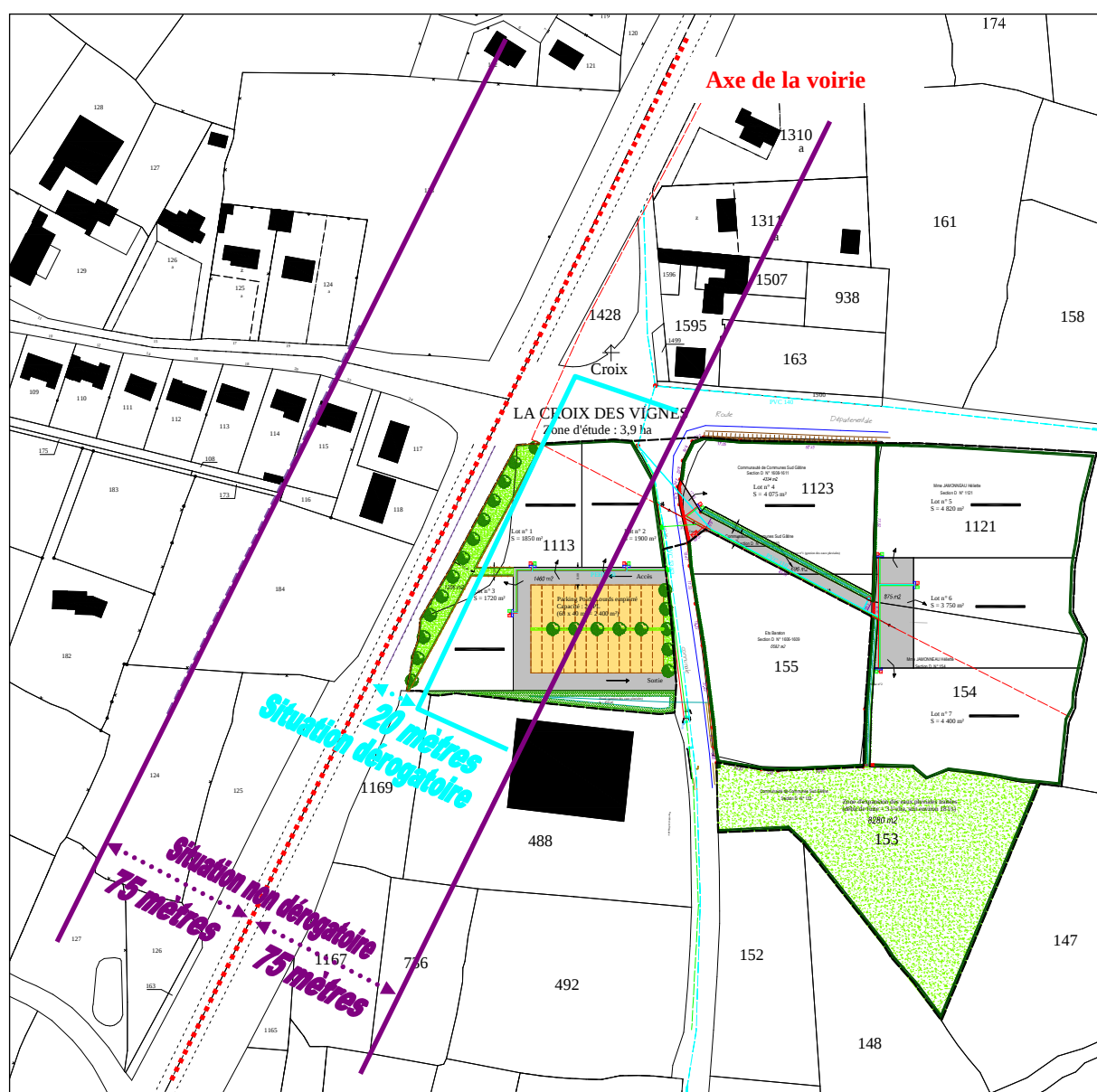
La hauteur des constructions devra être comprise dans une fourchette adaptée aux besoins des entreprises attendues.

La couleur du bâti notamment des bardages sera définie à travers un nuancier validé par la Communauté de Communes.

Pour les deux points qui précèdent les décisions prises devront être portées par le futur P.L.U à travers une orientation d'aménagement et par le permis d'aménager. Le cahier des charges de ce dernier devra régler les modalités de mise en place des enseignes liées aux bâtiments.

Les panneaux publicitaires devront être interdits.

Synthèse au regard de la dérogation demandée



Échelle : 1/2500ème

◀...▶ Recul dérogatoire demandé : 20m

— Orientation des faitages

Les modalités de réalisation

Le Maître d'Ouvrage porteur du projet est la Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine.

RÈGLES À INTÉGRER DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT PARDoux

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pardoux en cours d'élaboration doit permettre de mettre en place toute la cohérence nécessaire pour l'aménagement du site et de ses abords.

Le regard spécifique porté sur le site de façon pré opérationnelle et en anticipation du déroulement du P.L.U permet de proposer des principes de gestion qui intégrés au P.L.U seront opposables aux tiers.

Orientation d'Aménagement



LEGENDE :

-  Pas d'accès direct sur les RD autre que celui qui existe sur la RD 131
-  Implantation du bâti selon l'axe défini par le bâtiment BHL (longueur)
-  Voirie à créer
-  Alignement des façades à constituer le long de la RD 131
-  Protection de la végétation en place et envisagée

RÈGLES À INTÉGRER AU PERMIS D'AMÉNAGER DÉPOSÉ PAR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le travail réalisé dans le cadre du présent dossier à travers l'esquisse qui est définie liste les points essentiels qui devront être traités. Les dossiers administratifs doivent être établis.

Le permis d'aménager devra imposer aux pétitionnaires privés les règles ainsi validées en amont pour que les dossiers de permis de construire soient instruits dans le respect des enjeux concrets définis. Un cahier des charges devra prescrire des mesures pour la gestion de la végétation en place et celle des enseignes et publicités.