

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Haut Limousin

Communauté de communes Haut Limousin en Marche (87)

5

ANNEXES

5.5

ÉTUDE DÉROGATOIRE LOI BARNIER



**Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil
communautaire en date du 22/06/2022 :**

**Le Président,
Jean-François PERRIN**



PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE HAUT-LIMOUSIN
ETUDES DÉROGATOIRES AUX PÉRIMÈTRES D'INCONSTRUCTIBILITÉ
DES VOIES CLASSÉES À GRANDE CIRCULATION

APPLICATION DE L'AMENDEMENT DUPONT *(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 - ÉTUDE DÉROGATOIRE N°1 - PEYRAT-DE-BELLAC

2.1 - PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

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

2.2 - ANALYSE DU SITE ET DE SES ABORDS

1. La RD 951
2. Les abords de la RD 951

2.3 - ÉTUDE DU SITE

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

2.4 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

1. Traduction réglementaire dans le PLU
2. Synthèse

3 - ÉTUDE DÉROGATOIRE N°2 - VAL D'ISSOIRE

3.1 - PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

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

3.2 - ANALYSE DU SITE ET DE SES ABORDS

1. La RD 951
2. Les abords de la RD 951

3.3 - ÉTUDE DU SITE

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

3.4 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

1. Traduction réglementaire dans le PLU
2. Synthèse

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 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 dispose que :

« 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.

ETUDE DÉROGATOIRE N° 1
COMMUNE DE PEYRAT-DE-BELLAC
SECTEUR « LE REPAIRE » (1AUX)

2.1 - Périmètre de l'étude

1- Localisation

La commune de Peyrat-de-Bellac est positionnée au centre du territoire national, dans la Région Nouvelle Aquitaine et plus précisément dans le Nord du département de la Haute-Vienne.

Peyrat-de-Bellac est une commune de 1 097 habitants et dont la superficie est de 31,2 km² (INSEE 2014).

Le périmètre d'étude est situé sur la partie Ouest de la commune de Peyrat au lieu-dit Le Repaire, plus précisément sur une partie du tronçon de la RD 951, desservant Bellac à l'Est et Confolens à l'Ouest.

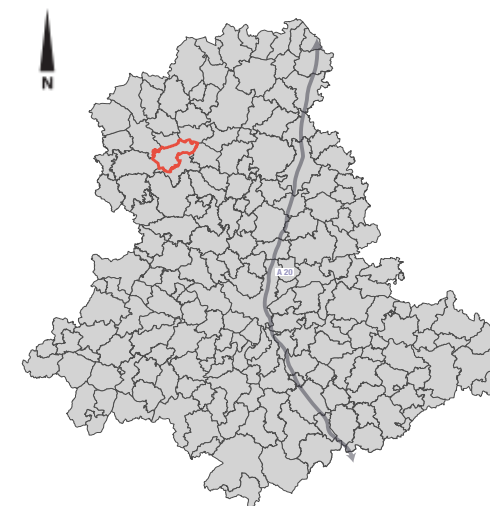
De plus, la RN 147 longe le site d'études sur son côté Est. Cet axe à forts enjeux permet de raccorder le site à Poitiers vers le Nord et Limoges vers le Sud.

Cette position de carrefour octroie ainsi au périmètre du projet une place stratégique propice à son développement.

LOCALISATION DE L'ÉTUDE



Réalisation : 6t 2017; Source : GEOPORTAIL



Réalisation : 6t 2017; Source : IGN

1 Étude dérogatoire



Réalisation : 6t 2017; Source : GEOPORTAIL

2.1 - Périmètre de l'étude

2 - État des lieux

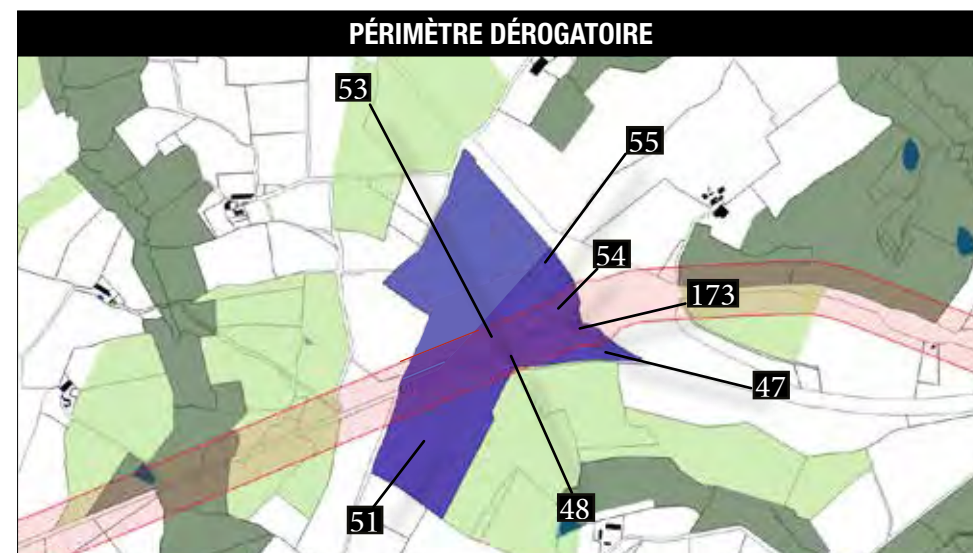
Relié au bourg de Bellac par la RN 147 et la RN 2147, le site concerné par l'étude offre une déserte facilitée vers les principaux équipements et services accessibles en 5 min (5 km).

Bien que situé dans les mêmes limites communales, le bourg de Peyrat-de-Bellac est légèrement plus excentré (6 km).

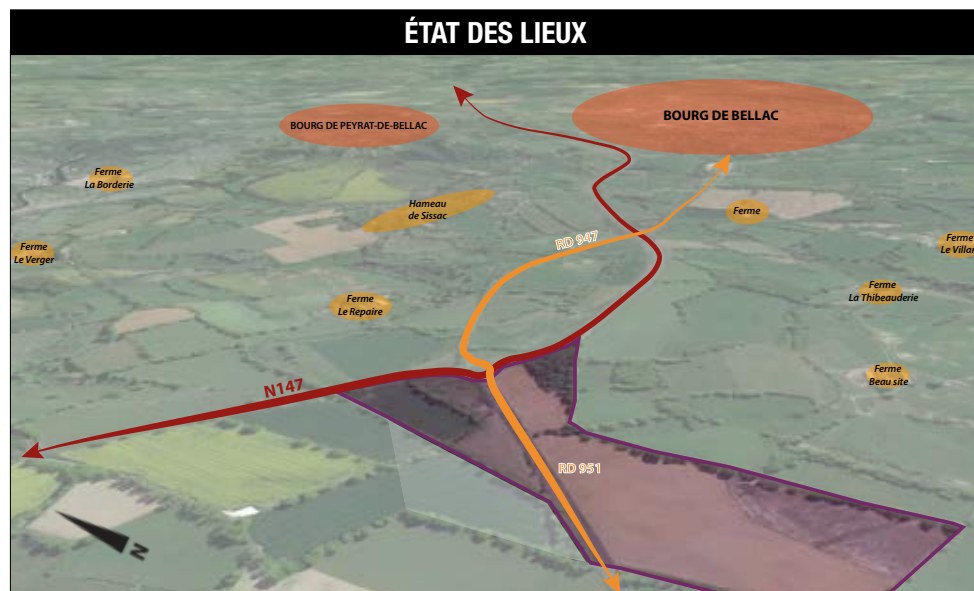
De même, la proximité avec la RN 147 permet une plus grande accessibilité au territoire.

La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD 951 s'applique sur la totalité du périmètre d'étude c'est à dire sur l'ensemble des parcelles n°173, 54, 51, 53, 47, 52 et des portions des parcelles 48 et 56.

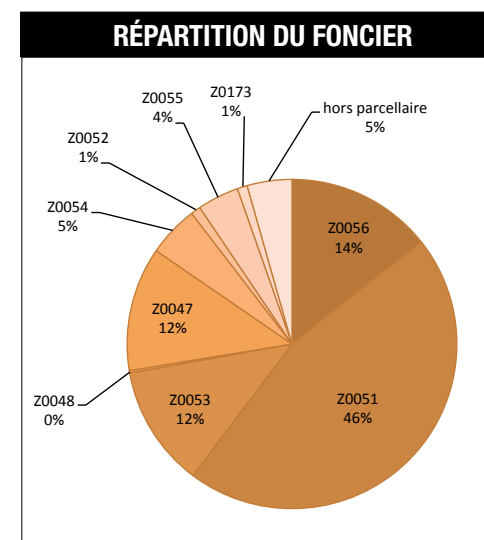
Le périmètre d'étude est intégralement classé en zone 1AUx.



Réalisation : 6t 2017



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE EARTH



PARCELLES	SUPERFICIE DANS LE PÉRIMÈTRE
Z0056	3,2 ha
Z0051	10,1 ha
Z0053	2,6 ha
Z0048	0,1 ha
Z0047	2,7 ha
Z0054	1,1 ha
Z0055	0,9 ha
Z0173	0,2 ha
hors parcellaire	1 ha
Total du secteur	22 ha

2.1 - Périmètre de l'étude

3 - Perspectives

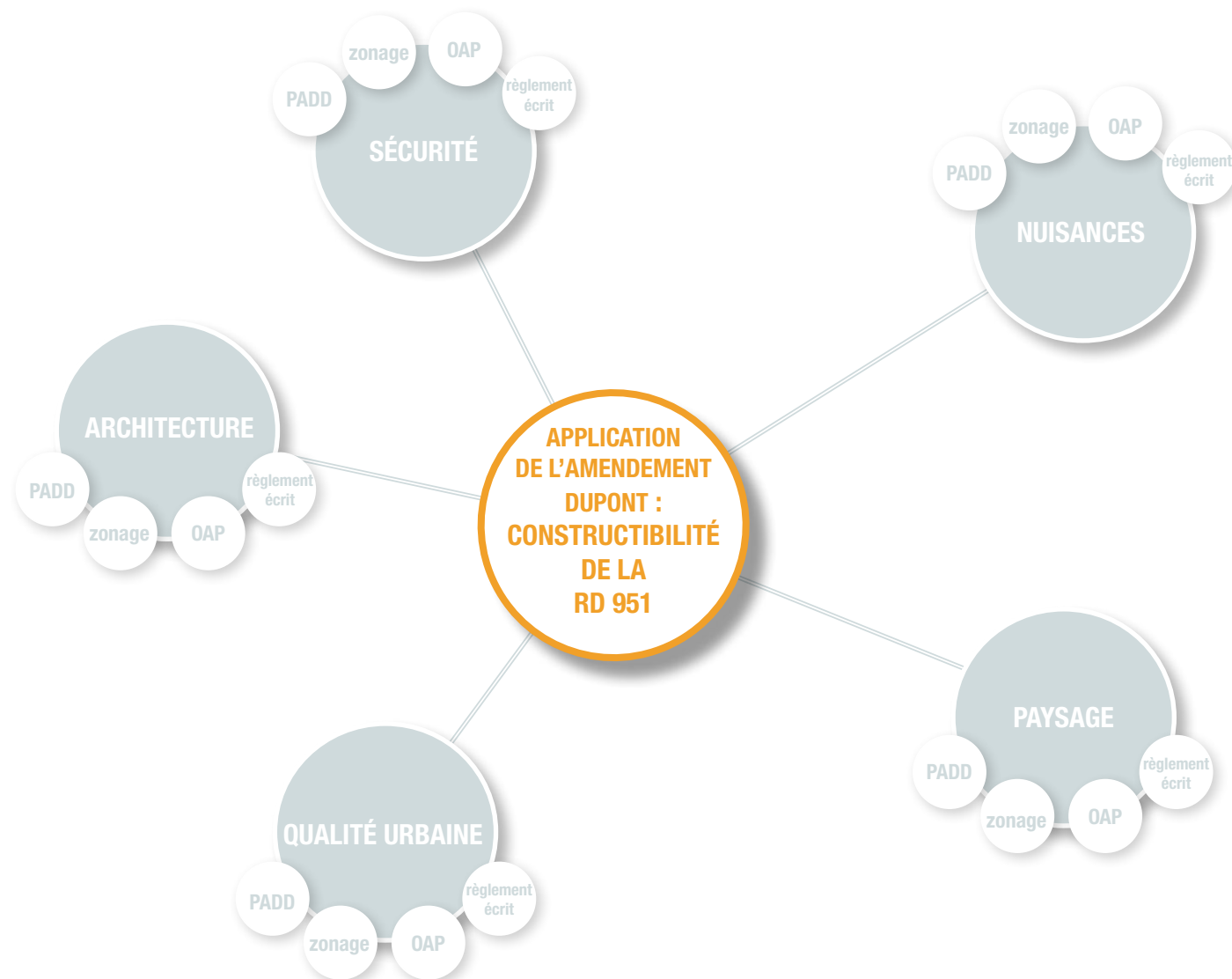
Le contexte de la RD 951 implique une contrainte relative à la constructibilité en dehors des espaces urbanisés.

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.).

Les études dérogatoires se justifient au regard des objectifs du PADD se traduisant par ailleurs dans le zonage, les aménagements de l'OAP et le règlement écrit du PLUi Haut Limousin.



2.1 - Périmètre de l'étude

4 - Périmètre dérogatoire de la RD 951

La RD 951 est identifiée par le Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

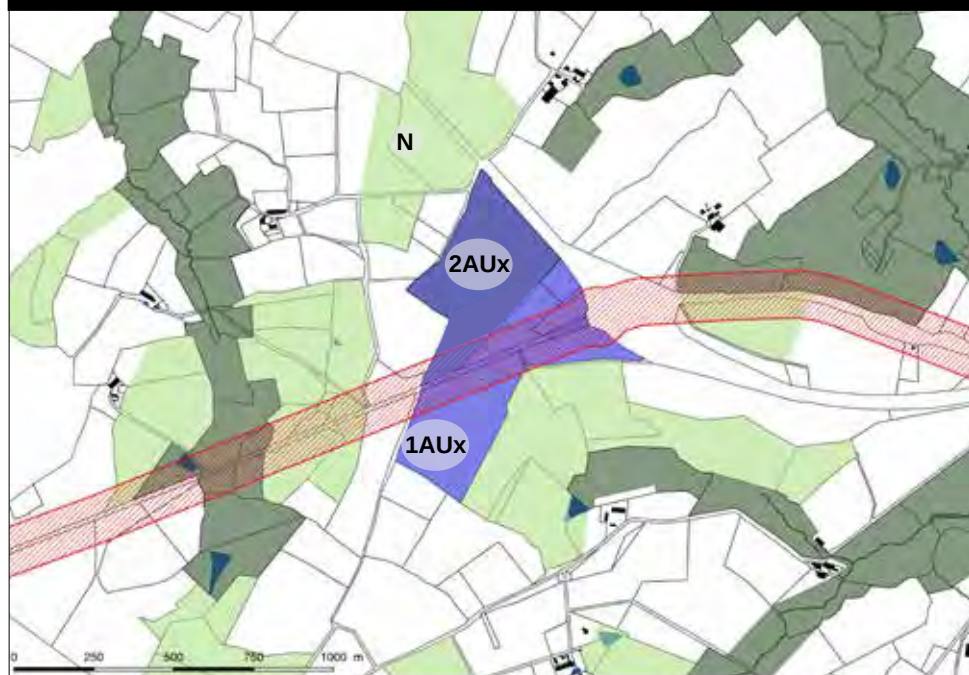
Du fait de cette classification, une bande de 75 mètres d'inconstructibilité s'applique automatiquement de part et d'autre de l'axe de la chaussée.

En application L.111-8 du Code de l'urbanisme, l'objectif de la présente étude complémentaire au PLUi est de soustraire le périmètre concerné du dispositif d'inconstructibilité induite par la traversée de la RD 951.

La bande d'inconstructibilité ne concerne qu'une partie mineure de la zone projetée.

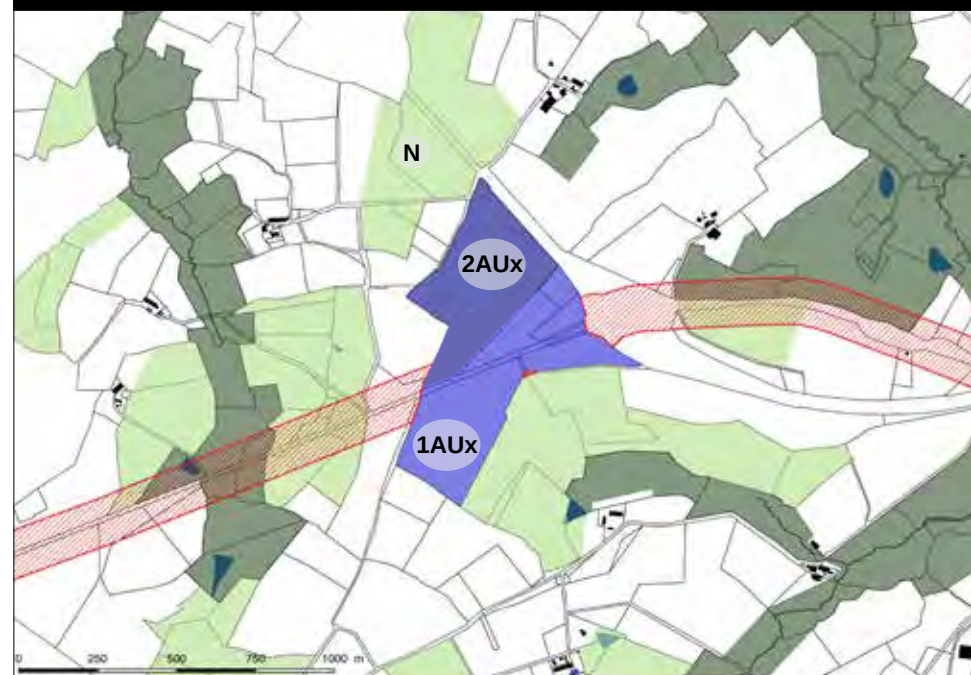
Elle impacte la périphérie nord du site, sur la frange qui longe le rond-point nouvellement aménagé.

PÉRIMÈTRE DE LA RD 951 ANTÉRIEUR À L'ÉTUDE



Réalisation : 6t 2017

PÉRIMÈTRE DÉROGATOIRE DE LA RD 951



Réalisation : 6t 2017

2.2 - Analyse du site et de ses abords

1 - La RD 951

La RD 951 constitue un axe routier réalisant la liaison Chasseneuil-sur-Bonnieure / Bellac.

A l'échelle locale, la RD 951 représente un axe structurant pour les liaisons :

- Bellac / Confolens ;
- Angoulême / Guéret.

Le territoire de Peyrat-de-Bellac bénéficie, de plus, d'un axe stratégique d'intérêt régional voir national par l'intermédiaire de la RN 147 qui longe le site d'études sur sa périphérie Nord.

Cette route constitue un tronçon de l'axe qui relie Limoges à Montmorillon, Poitiers, Tours.



Réalisation : 6t 2017; Source : GEOPORTAIL



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

2.2 - Analyse du site et de ses abords

2 - Les abords de la RD 951

Sur cette section de la route départementale 951, les abords présentent un paysage relativement homogène dominé par l'empreinte agricole qui constitue l'unique usage mobilisant cette portion du territoire.

Ainsi, la traversée de la voie offre une séquence quasi-uniquement marquée par des perceptions bocagères avec une alternance :

- De parcelles agricoles de taille relativement modeste, constituées de 6 îlots cultivés (répartis sur 5 parcelles de propriété).
- Des haies champêtres marquantes du bocage de la campagne-parc qui viennent mailler le foncier agricole.
- Une zone de friche, située à l'est, aux abords immédiats du rond point, qui correspond à une ancienne zone de dépôt.



Réalisation : 6t 2017;
Source : GEOPORTAIL



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

2.2 - Analyse du site et de ses abords

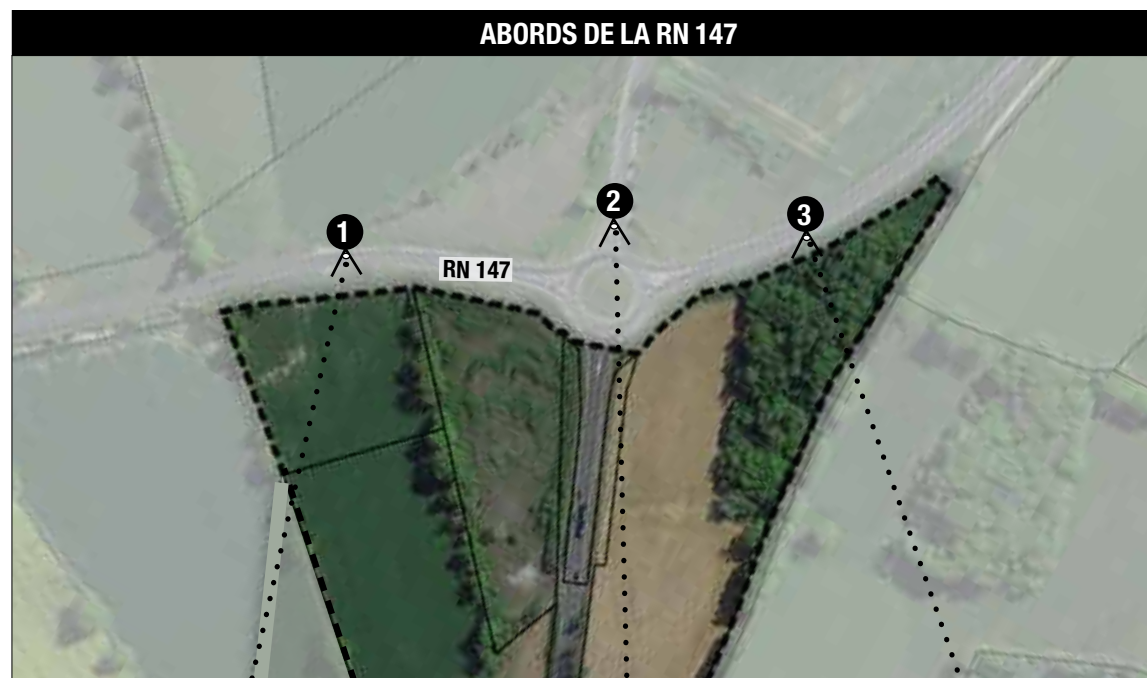
3 - Les abords de la RN 147

La traversée de la RN 147, qui longe le site sur sa partie nord / nord-est délivre des séquences paysagères similaires.

La nationale est marquée par la présence d'un rond point situé au carrefour de la RN 147, RN 2147 et de la RD 951.

Ce carrefour est un enjeu important pour le développement et le fonctionnement de la zone d'activité projetée.

La partie extrême sud-est du site est marquée par un des principaux îlots boisés (composé d'essences feuillues) présents sur le site.



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

2.2 - Analyse du site et de ses abords

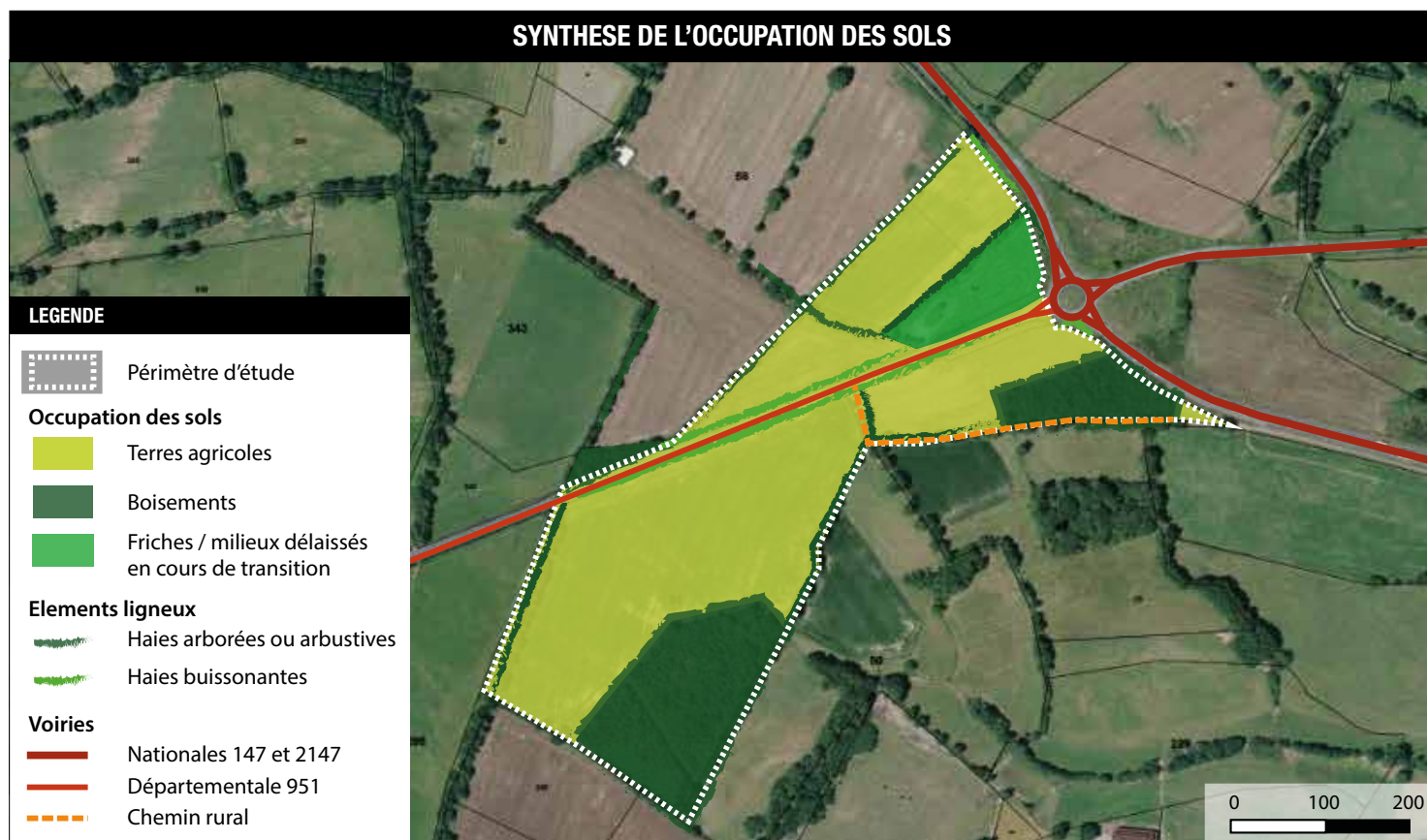
4 - Usages et occupation des sols initiale sur le secteur d'étude

L'occupation des sols de la zone témoigne des éléments précédemment analysés avec une alternance de petites et moyennes parcelles agricoles séparées par des haies champêtres arborées, arbustives ou buissonnantes.

L'état initial du site permet d'observer la présence de plusieurs petits bosquets.

> Synthèse de l'occupation des sols :

- Terres agricoles : 13,1 ha
- Friches : 1,1 ha
- Boisements : 3,6 ha
- Voiries et leurs abords : 0,9 ha



2.3 - Étude du site

1 - Nuisances

> Avant Projet

BRUIT :

La RD 951 fait l'état d'un classement sonore comme infrastructure de catégorie 3 avec un niveau sonore entre 73 et 79 dB(A).

TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Il existe un traitement des eaux pluviales.

TRAITEMENT DES EAUX USÉES :

Il existe un traitement des eaux usées.

PERCEPTION VISUELLE :

La zone se trouve dans un espace relativement plan et ouvert.

> Projet

BRUIT : Il y aura un impact léger sur la qualité sonore existante dû à l'augmentation du trafic notamment de poids lourds.

TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES : Il se raccordera au réseau existant.

TRAITEMENT DES EAUX USÉES : Il sera géré à la parcelle et raccordé au réseau existant.

PERCEPTION VISUELLE : Il devra s'intégrer dans le paysage environnant en respectant la pente.

> Réglementation au regard du PLU

BRUIT : 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 :

Toutes constructions, installations ou équipements en ayant la nécessité doivent être raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

PERCEPTION VISUELLE :

Il faut veiller à l'intégration de l'environnement paysager et architectural et respecter la déclivité du terrain.

2 - Sécurité

> Avant Projet

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION :
Information non-disponible.

DESSERTE INTERNE :

Elles sont inexistantes à l'exception de la RD 951 qui traverse le site et d'un chemin rural sur la partie sud est.

GESTION DES RISQUES NATURELS : La commune n'est pas vulnérable aux risques d'inondation et le risque sismique est très faible (niveau 1). Le site n'est pas concerné par des risques d'ordre géologique (retrait gonflement des argiles, cavités, effondrements, etc.).

> Projet

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION :

Il y aura un faible impact sur les flux existants. Les nouveaux flux créés seront liés aux activités qui s'implanteront dans la zone. Ce trafic nouveau sera par ailleurs directement lié aux horaires des employés des entreprises avec des pics de trafic réduits dans le temps.

DESSERTE INTERNE :

Il n'est prévu aucune desserte directe sur la RN 147. Les conditions d'aménagement visent à sécuriser les flux et limiter l'accidentologie en concentrant les entrées et sorties de part et d'autre de la RD 951 sur un même secteur.

GESTION DES RISQUES NATURELS :
L'aménagement du secteur n'entraînera

pas d'impacts préjudiciables pour la gestion des risques naturels.

> Réglementation au regard du PLU

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION : NC.
DESSERTE INTERNE :

L'OAP prévoit 2 d'accès directs sur la R 951. Ils devront être regroupés sur un même secteur du tronçon.

Une voirie interne desservira les deux îlots de part de cet axe :

- Sur la partie nord, cette desserte se composera de deux voies comportant des placettes de retournement. Afin d'anticiper l'extension de la zone des espaces suffisants devront être maintenus afin de permettre la création d'une boucle vers le nord du site.

- Sur sa partie sud, le tracé de la voirie se composera d'une voie en boucle sur la portion sud et d'une voie sans issues comportant une placette de retournement.

GESTION DES RISQUES NATURELS : NC.

2.3 - Étude du site

3 - Architecture

> Avant Projet

Le site n'accueille actuellement aucune construction.

> Projet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les nouvelles constructions devront se conformer au règlement de la zone 1AUx.

VOLUMÉTRIE :

Les nouvelles constructions devront se conformer au règlement de la zone 1AUx.

ASPECT EXTÉRIEUR :

Les nouvelles constructions devront se conformer au règlement de la zone 1AUx.

> Réglementation au regard du PLU

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

En zones 1AUx, la hauteur maximale des constructions principales et extensions ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

VOLUMÉTRIE :

L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement.

ASPECT EXTÉRIEUR :

Les façades et toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions avoisinantes.

4 - Qualité urbaine

Les parcelles ici étudiées, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce projet vise à accueillir une zone d'activité économique dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

ACCESSIBILITÉ

Deux entrées et sorties sont à créer, une pour chaque îlots de part et d'autre de la RD 951. Elles donneront directement sur la route départementale.

Une attention particulière devra être portée afin de lutter contre l'accidentologie et sécuriser les flux sur ce secteur.

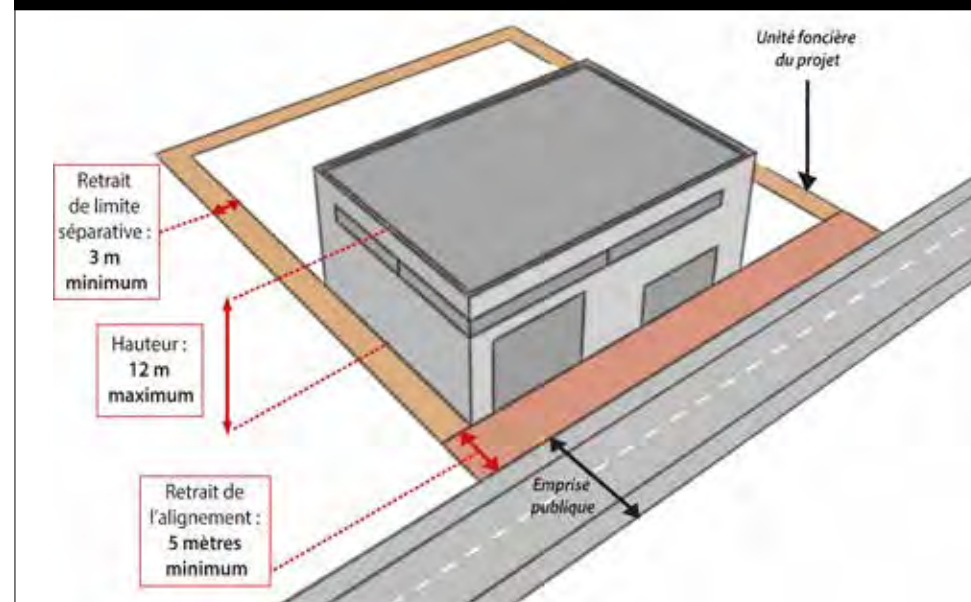
A cette fin, aucun accès direct ne sera créé directement sur la Route Nationale 147.

EMPRISE FONCIÈRE

En zone 1AUx, les constructions doivent respecter :

- un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques ;
- un recul de 3 mètres en limites séparatives latérales.

SYNTHÈSE DES RÈGLES D'IMPLANTATION



Réalisation : 6t, 2017

EXEMPLE D'ARCHITECTURE POSSIBLE SUR LA ZONE



2.3 - Étude du site

5 - Paysage

Le périmètre d'étude est situé entre les lieux-dits Beau Site, le Repaire et les Ages. Il s'inscrit dans une vaste zone rurale mêlant terres agricoles et des éléments naturels interstitiels.

Le paysage reflète le morcellement parcellaire avec des îlots cultivés de taille moyenne (en blé tendre, maïs grain et ensilage), de prairies temporaires, de haies champêtres et de petits bosquets résiduels.

Le paysage propre à la zone, offre un espace semi-ouvert. Sa topographie est relativement plane malgré une légère déclivité de pente orientée vers la frange nord-est du secteur d'étude.

Les seuls éléments bâtis proches sont des fermes se constituant en îlots regroupant habitations d'exploitation (principalement des fermes anciennes) et bâtiments techniques.

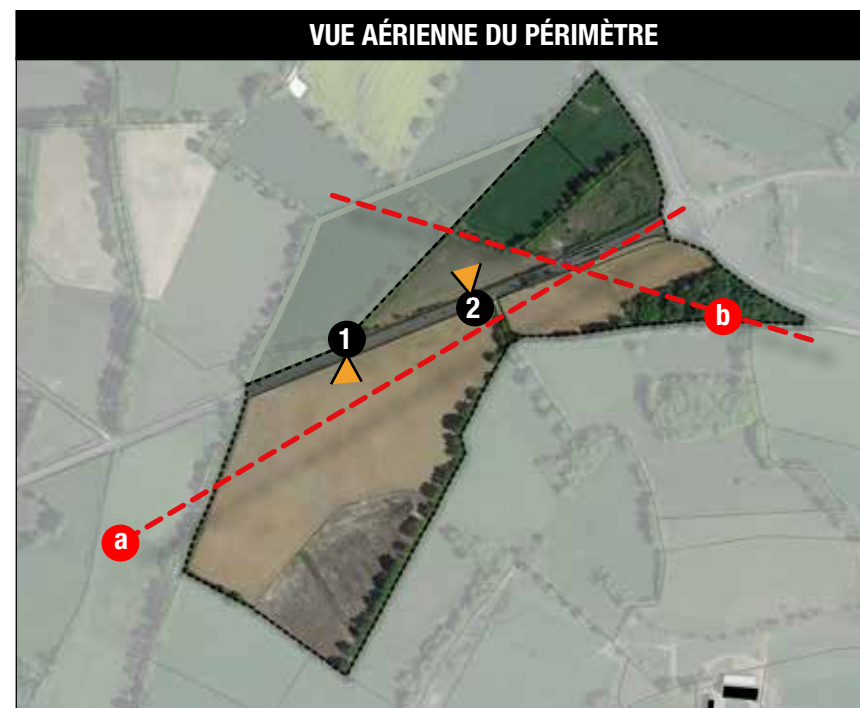
Ainsi l'ensemble des parcelles agricoles présentent un panorama sur un paysage typique de «campagne-parc» (Atlas des Paysages).

S'intégrant dans ce paysage, le projet devra :

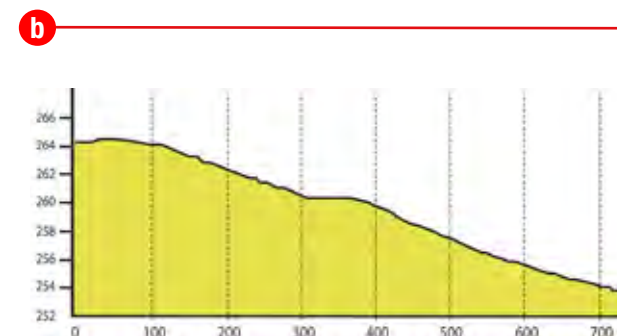
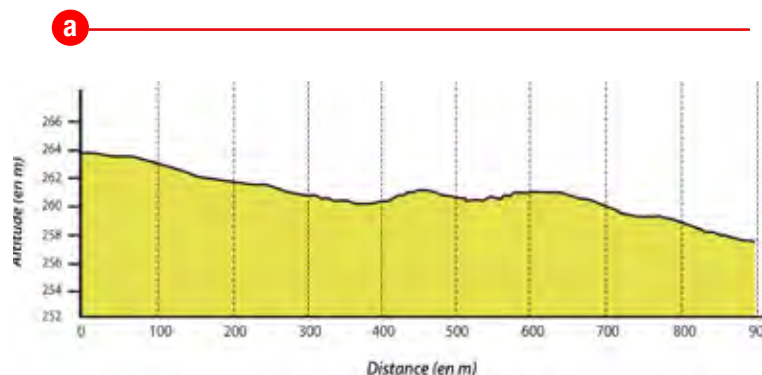
- Veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions ;
- Maintenir des lisières végétales afin de maintenir les caractéristiques du milieu.



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



2.4 - Traduction réglementaire

1 - Traduction réglementaire dans le PLU

> VIS-À-VIS DU PADD

Cette étude répond aux orientations initiées par le PADD :

- Prévoir l'extension de certaines zones. :
 - > *Disposer du foncier pour accueillir de nouvelles entreprises.*
 - > *Mettre en place une politique de développement économique à long terme.*
- Favoriser la spécialisation des zones.
 - > *Améliorer la synergie au sein des zones pour faciliter la promotion de ces dernières et ainsi l'installation de nouvelles entreprises.*
 - > *Limiter les conflits d'usages.*
- Planifier la réalisation d'aires de stationnement dédiées aux poids lourds (RN147 et RCEA) afin de limiter les nuisances en particulier dans les centres-bourgs.
 - > *Améliorer le cadre de vie.*
 - > *Limiter et encadrer le stationnement des poids lourds dans les centres-bourgs.*
 - > *Sécuriser et améliorer les flux.*
 - > *Favoriser le développement économique du territoire en améliorant l'accessibilité aux transporteurs.*

- Préserver le grand paysage :
 - > *Limiter les nuisances sur l'environnement.*
 - > *Avoir une vision durable du territoire.*
 - > *Préserver le cadre de vie de qualité.*
 - > *Préserver et valoriser les haies.*
- Garantir une qualité architecturale et une cohérence architecturale :
 - > *Réglementer les aspects extérieurs des nouvelles constructions ainsi que leurs abords*

> VIS-À-VIS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit impose, entre autres, les dispositions applicables à toutes les zones et aux zones classées en 1AUx :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - > *Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres à l'alignement des voies et emprises publiques.*
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - > *Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres.*
 - > *Si cette limite marque la séparation avec une zone dédiée à l'habitat ce recul minimum est repoussé à 5 mètres.*
- La hauteur maximale des constructions *ne doit pas être supérieure à 12 mètres. Cette hauteur est favorable à l'édification de construction d'unité de stockage ou de production nécessitant une hauteur plus importante.*

- L'aspect extérieur (murs façades et murs pignons, toitures)

- > *L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doit respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale*
- > *L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement*
- > *Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisnantes*
- > *Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisnantes*
 - > *L'ensemble des couleurs devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE.*
 - > *Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.*

2.4 - Traduction réglementaire

> VIS-À-VIS DE L'OAP DU SECTEUR «LE RE-PAIRE»

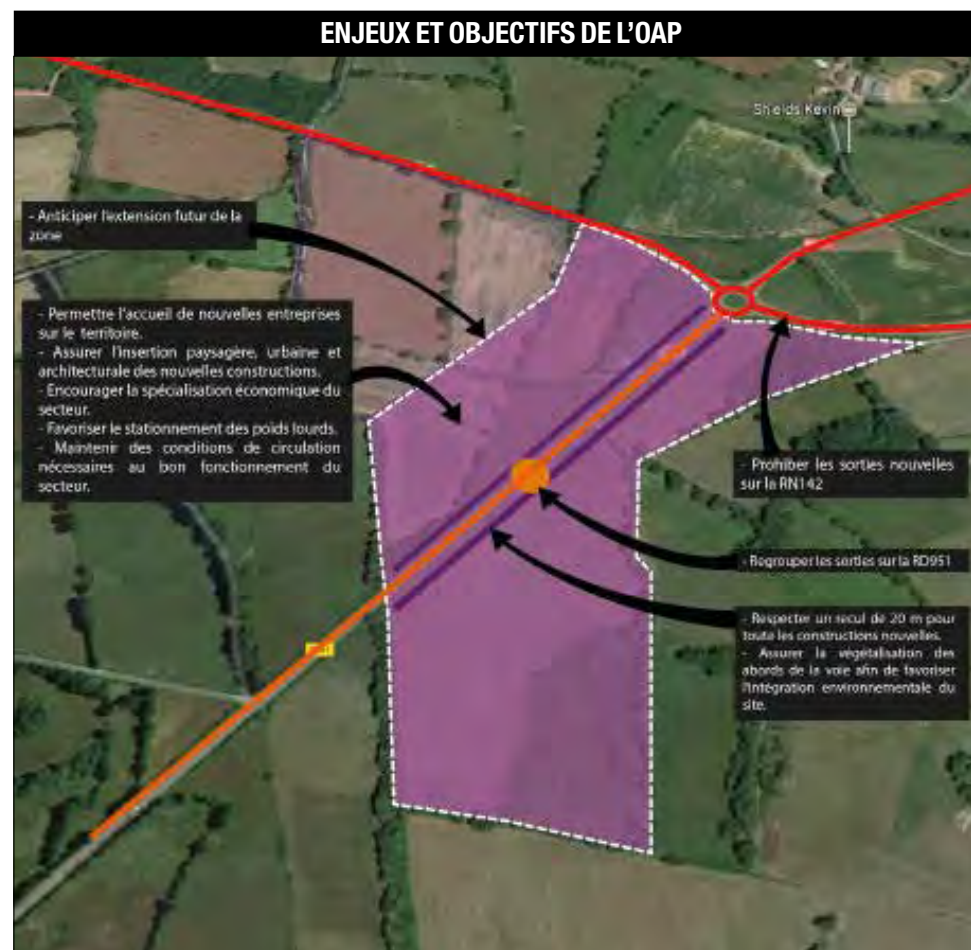
Les enjeux de l'OAP, relatifs au secteur «Le Repaire», prescrivent des principes visant à :

- Accueillir de nouvelles entités économiques afin de promouvoir les emplois locaux.
- Bénéficier de la localisation stratégique de la zone économique projetée.
- Encourager l'optimisation foncière de l'urbanisation de la zone.
- Veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions en :

- > *Garantissant une qualité et une cohérence architecturale, urbaine et environnementale.*
- > *Implantant une lisière végétalisée aux abords immédiats de la RD 951,*
- > *Réglementer les aspects extérieurs des nouvelles constructions*

- Définir des principes de voirie permettant une circulation fluide et sécurisée nécessaires au bon fonctionnement de la zone (déplacements des poids lourds, des véhicules de ramassage des déchets, des services incendie, des employés, etc.).

- Limiter la création d'une pression nouvelle sur la RD951 par l'application d'une marge de recul de 20 m.
- Anticiper les possibilités d'extension futures de la zone vers le nord (zone 2AUX)

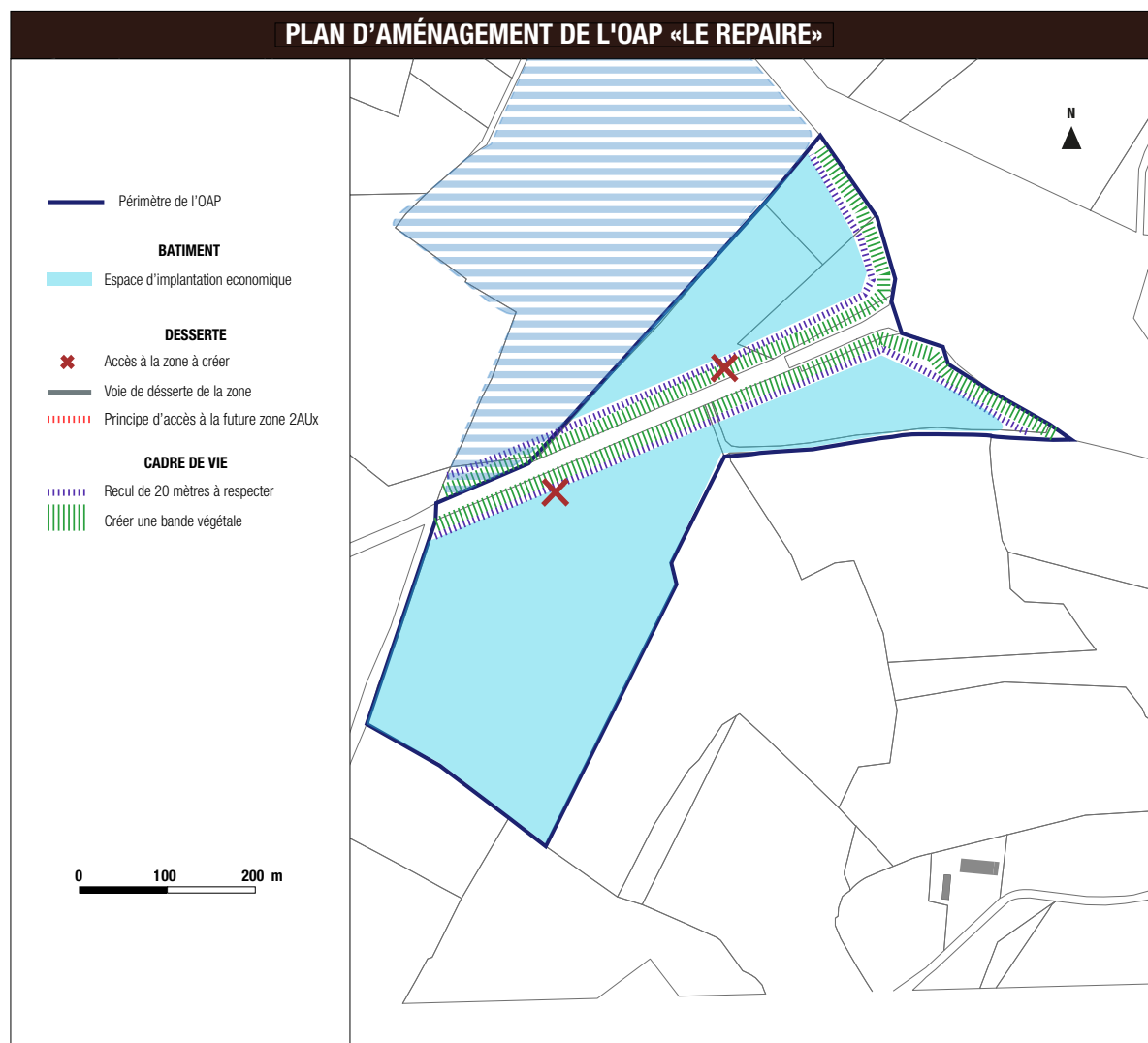


2.4 - Traduction réglementaire

2 - Synthèse

	AVANT PROJET		PROJET	REGARD AU PLU
NUISANCES	BRUIT	Existant	Impact léger	NC
	TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES	Existant	Raccorder à l'existant	Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau
	TRAITEMENT DES EAUX USÉES	Existant	Raccorder à l'existant	Toutes constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, doivent être raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques
	PERCEPTION VISUELLE	Milieu bocager	Intégration du projet	Intégration de l'environnement paysager et architectural. Assurer la plantation d'une marge végétale entre la zone et la RD 951.
SÉCURITÉ	GESTION DES FLUX DE CIRCULATION	Flux modéré	Impact léger sur les flux existants	Respecter une marge de recul de 20 mètres avec la RD 951.
	DESSERTE INTERNE	Inexistante	Desserte sur voie secondaire	L'élargissement des voies secondaires
	GESTION DES RISQUES NATURELS	Faible vulnérabilité	Équivalent	NC
ARCHITECTURE	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Principalement R+1+C	Respect de la hauteur des constructions existantes	La hauteur maximale des constructions principales et extensions ne doit pas être supérieure à 12 mètres
	VOLUMÉTRIE	Volumes simples. Toitures principalement à 2 pans	Respect de la volumétrie existante	L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume
	ASPECT EXTÉRIEUR	Variables	Respect de la colorimétrie existante	L'architecture des constructions devra présenter une unité et cohérence d'aspect avec les constructions avoisinantes. Les couleurs devront être choisis dans le nuancier du CAUE
URBANISME	ACCESSIBILITÉ	Inexistante	Sur la voirie secondaire	Les accès à la voirie interne devront être limités à une ouverture de part et d'autre de la RD 951. Elles devront se concentrer sur un même secteur.
	EMPRISE FONCIÈRE	Inexistant	Création d'un secteur d'aménagement d'ensemble	En 1AUx, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
PAYSAGE	INSERTION	Espace plan et ouvert	Intégration du projet	Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions Garantir une qualité et une cohérence architecturale Maintenir la lisière végétale.

2.4 - Traduction réglementaire



ETUDE DÉROGATOIRE N° 2
COMMUNE DE VAL D'ISSOIRE (MEZIERE-SUR-ISSOIRE)
SECTEUR « ZONE ÉCONOMIQUE » (1AUX)

3.1 - Périmètre de l'étude

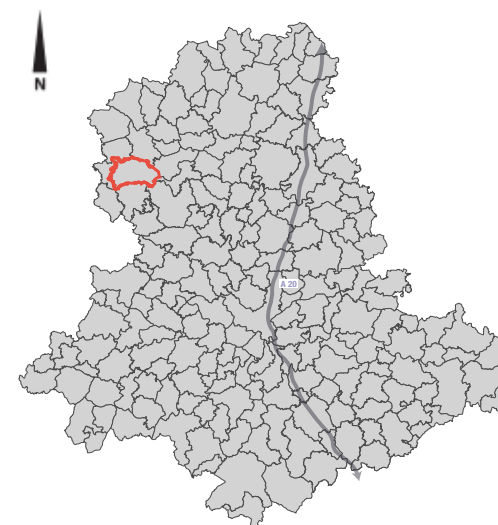
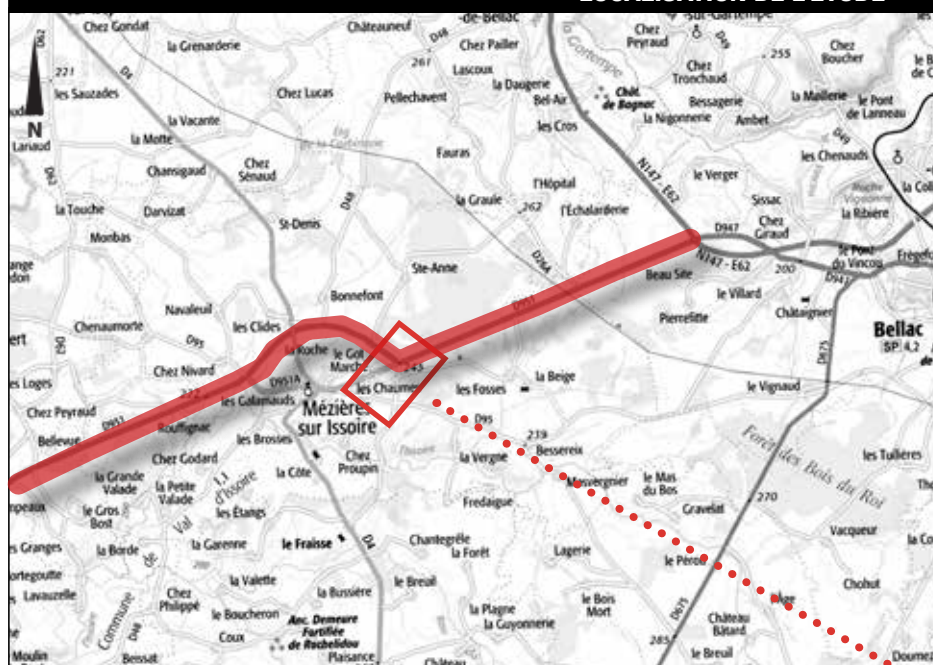
1- Localisation

La commune de Val d'Issoire est positionnée au centre du territoire national, dans la Région Nouvelle Aquitaine et plus précisément dans le Nord du département de la Haute-Vienne. Commune nouvelle issue de la fusion au 1er janvier 2016 des communes de Bussière-Boffy et de Mézières-sur-Issoire, elle compte 1 135 habitants et sa superficie est de 71,6 km² (INSEE 2014). Le périmètre d'étude est situé à proximité immédiate du bourg de Mézières-sur-Issoire, au lieu-dit Got Marché, dans la continuité de la zone industrielle du même nom.

Les abords du secteur ont bénéficié d'un réaménagement viare récent qui a permis de fluidifier le trafic de la RD 951. Cet axe stratégique longe le site par l'est avant de contourner le bourg par le Nord. La création d'un rond point a notamment permis de rendre plus efficaces les flux (notamment des poids lourds).

La position stratégique du site de projet et les investissements déjà opérés rendent propices l'agrandissement de la zone économique de Mézières.

LOCALISATION DE L'ÉTUDE



Réalisation : 6t, 2017; Source : GEOPORTAIL



- 1 Étude dérogatoire zone Ux
- 2 Étude dérogatoire zone 1AUx

Réalisation : 6t 2017; Source : GEOPORTAIL

3.1 - Périmètre de l'étude

2 - État des lieux

Relié au coeur du bourg de Mézières-sur-Issoire par l'Avenue de Bellac, le site concerné dispose d'une desserte très rapide vers les principaux équipements et services et les pôles résidentiels.

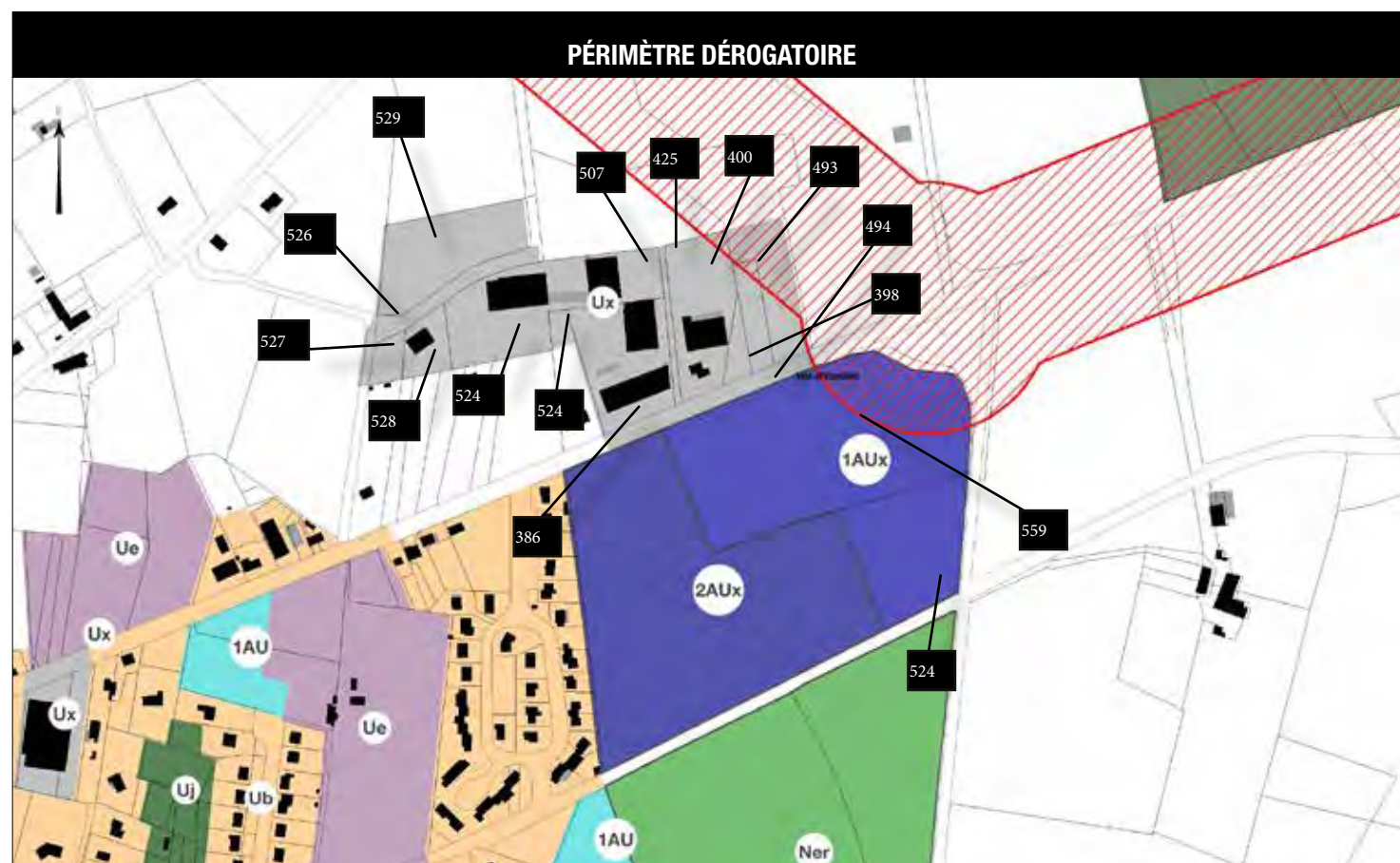
La proximité de la RD 951, ainsi que de la RN 147 dans le prolongement de la RD 951, permet une accessibilité renforcée du site à l'échelle du territoire intercommunal.

Deux zones sont concernées par la demande de dérogation :

- Une partie encore vacante de la zone d'activité économique existante.
- Le site d'extension projetée de la zone d'activité. Cette zone se situe en continuité directe de la zone Ux, au sud.

Dans les deux cas l'inconstructibilité induite ne concerne qu'une partie mineure de l'ensemble des zones, sur leurs franges Nord et Est :

- Zone 1AUx : 5 847 m² (0,6 ha), soit 16 % de la superficie totale de la zone.
- Zone Ux : 3 043 m² (0,3 ha), soit 6,8 % de la superficie totale de la zone.



3.1 - Périmètre de l'étude

Bien que la bande d'inconstructibilité ne concerne qu'une partie mineure de ces zones, l'ensemble du secteur fait l'objet d'une étude au titre de la demande de dérogatoire au dispositif :

- La zone d'activité existante (Ux) c'est à dire l'ensemble des parcelles n° 386, 998, 400, 493, 507, 524, 526, 527, 528, 529 et en partie les parcelles n° 385, 425, 494 (section A). Soit une zone de 4,3 ha.

- La zone 1AUx c'est à dire sur l'ensemble des parcelles n°204 et 559 (section A). Soit une zone de 3,6 ha.

Liste des parcelles concernées par la demande de dérogation :

ZONE	PARCELLES	SUPERFICIE DANS LE PÉRI- MÈTRE
1AUx	A0204	0,9 ha
	A0559	2,7 ha
Ux	A0385 (p)	0,06 ha
	A0386	0,7 ha
	A0398	0,1 ha
	A0400	0,6 ha
	A0425 (p)	0,07 ha
	A0493	0,17 ha
	A0494 (p)	0,4 ha
	A0507	0,25 ha
	A0524	0,75 ha
	A0526	0,23 ha
	A0527	0,1 ha
	A0528	0,18 ha
	A0529	0,7 ha
Total du secteur		7,1 ha

3.1 - Périmètre de l'étude

3 - Perspectives

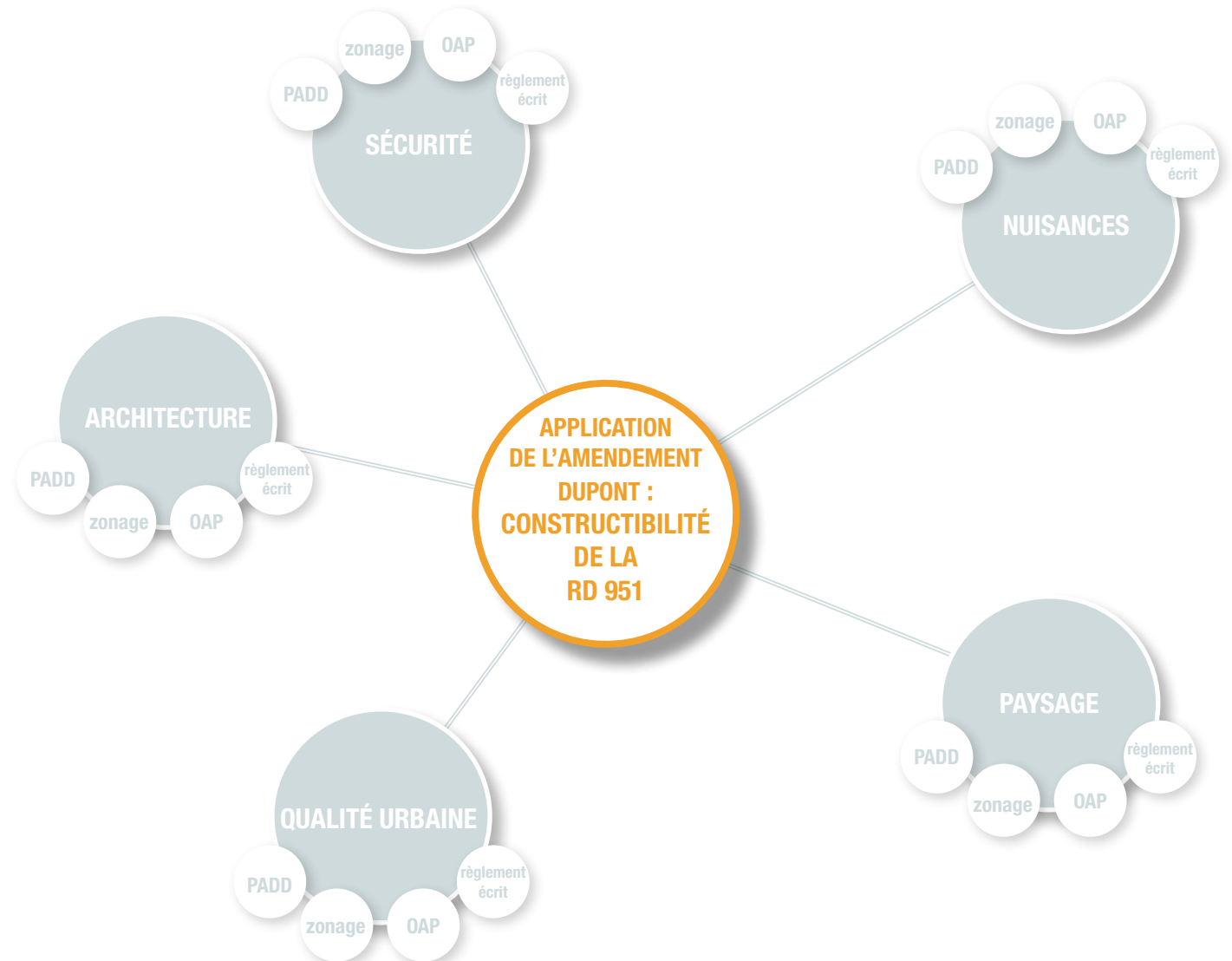
Le contexte de la RD 951 implique une contrainte relative à la constructibilité en dehors des espaces urbanisés.

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.).

Les études dérogatoires se justifient au regard des objectifs du PADD se traduisant par ailleurs dans le zonage, les aménagements de l'OAP et le règlement écrit du PLUi Haut Limousin.



3.1 - Périmètre de l'étude

4 - Périmètre dérogatoire de la RD 951

La RD 951 est identifiée par le Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

Du fait de cette classification, une bande de 75 mètres d'inconstructibilité s'applique automatiquement de part et d'autre de l'axe de la chaussée.

En application L.111-8 du Code de l'urbanisme, l'objectif de la présente étude complémentaire au PLUi est de soustraire le périmètre concerné du dispositif d'inconstructibilité induite par la traversée de la RD 951.

PÉRIMÈTRE DE LA RD 951 ANTÉRIEUR À L'ÉTUDE



Réalisation : 6t, 2017

PÉRIMÈTRE DÉROGATOIRE DE LA RD 951



Réalisation : 6t, 2017

3.2 - Analyse du site et de ses abords

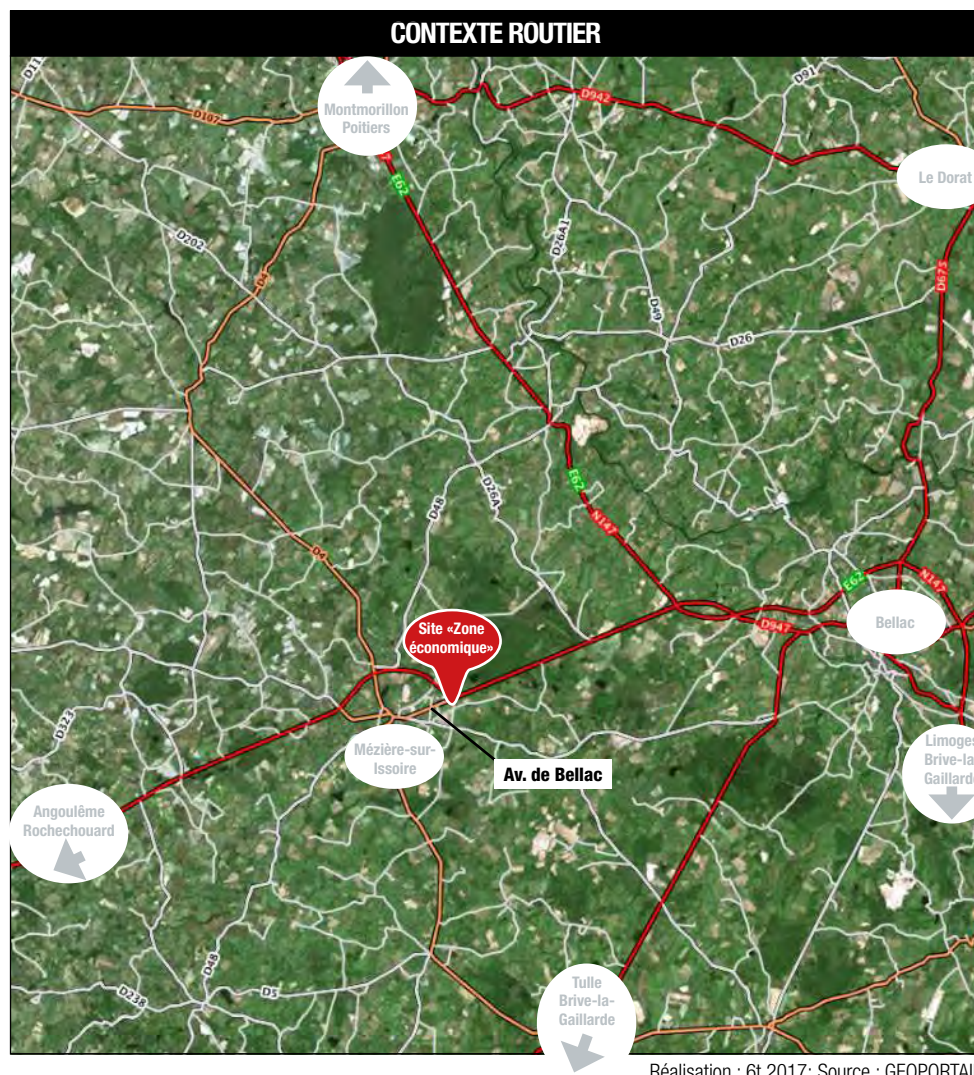
1 - La RD 951

La RD 951 constitue le principal axe routier assurant la liaison entre Chasseneuil-sur-Bonnieure et Bellac.

A l'échelle locale, la RD 951 représente un axe structurant pour les liaisons :

- Bellac / Confolens ;
- Angoulême / Guéret.

Cet axe ne traverse plus le site d'étude à la suite de l'aménagement d'un contournement par le nord ayant aboutie en 2016. La localisation du site offre ainsi pour atout stratégique de se situer à proximité immédiate de cette liaison, directement accessible par l'intermédiaire d'un nouveau rond-point, tout en étant préservé des nuisances liées à la circulation.



Réalisation : 6t 2017; Source : GEOPORTAIL



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

3.2 - Analyse du site et de ses abords

2 - Les abords de la RD 951 (1AUx)

Sur cette section de la route départementale 951, les abords présentent un paysage relativement homogène dominé par l'empreinte agricole qui constitue l'unique usage mobilisant cette portion du territoire.

La partie extrême nord demeure non-cultivée à la suite des travaux du rond point.

L'absence d'éléments ligneux sur la parcelle offre une perception lointaine sur les tranches d'urbanisation pavillonnaires du bourg.

Les franges Sud et Sud-Est du site, longeant la route de la Borderie et le chemin de la Tuilerie, présentent une haie champêtre et un alignement d'arbres.



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

3.2 - Analyse du site et de ses abords

3 - Les abords de la RD 951 (Ux)

La partie nord ne présente pas de perceptions sur la zone industrielle du Got Marché.

A l'occasion de la réalisation de la déviation, un merlon de terre a permis d'assurer une séparation avec les parties actuellement urbanisées.

Un espace vacant demeure non-bâti. Son intégration à la zone Ux permettra à terme l'implantation d'une nouvelle construction d'activité.



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

3.2 - Analyse du site et de ses abords

4 - Usages et occupation des sols initiale sur le secteur d'étude

L'occupation des sols de la zone témoigne des éléments précédemment analysés avec :

- Une partie nord où se situe la zone industrielle du Got Marché. Elle présente des constructions de gros volumes liées à des activités industrielles (découpe au laser pour la création de pièces de fer, vente de matériel agricole, entreprise de construction, etc). Dans la délimitation actuelle de la zone, il existe deux disponibilités foncières non-bâties : à l'est, une parcelle longeant le merlon de la déviation et au nord une parcelle actuellement agricole. Leur urbanisation permettra l'implantation de nouvelles activités.

- La partie sud est destinée à accueillir l'extension de la zone d'activités. Son utilisation actuelle est essentiellement agricole bien qu'une partie demeure non-cultivée à la suite des travaux.

L'état initial du site permet d'observer la présence de haies au sud de la zone.

> Synthèse de l'occupation des sols :

- Activités, dépôts et parkings : 2,9 ha
- Terres agricoles : 3,9 ha
- Friches : 0,9 ha
- Boisements : 0,05 ha
- Voiries et leurs abords : 0,3 ha



3.3 - Étude du site

1 - Nuisances

> Avant Projet

BRUIT :

La RD 951 fait l'état d'un classement sonore comme infrastructure de catégorie 3 avec un niveau sonore entre 73 et 79 dB(A).

TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Il existe un traitement des eaux pluviales.

TRAITEMENT DES EAUX USÉES :

Il existe un traitement des eaux usées.

PERCEPTION VISUELLE :

La zone se trouve dans un espace relativement plan et ouvert.

> Projet

BRUIT : Il y aura un impact léger sur la qualité sonore existante dû à l'augmentation du trafic notamment de poids lourds.

TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES : Il se raccordera au réseau existant.

TRAITEMENT DES EAUX USÉES : Il sera géré à la parcelle et raccordé au réseau existant.

PERCEPTION VISUELLE : Il devra s'intégrer dans le paysage environnant en respectant la pente.

> Réglementation au regard du PLU

BRUIT : 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 :

Toutes constructions, installations ou équipements en ayant la nécessité doivent être raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

PERCEPTION VISUELLE :

Il faut veiller à l'intégration de l'environnement paysager et architectural et respecter la déclivité du terrain.

2 - Sécurité

> Avant Projet

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION :

Information non disponible.

DESSERTE INTERNE :

Seule la partie Nord (Ux) bénéficie d'une desserte interne. Il n'est pas attendue sur cette axe une augmentation importante du trafic.

GESTION DES RISQUES NATURELS : La commune n'est pas vulnérable aux risques d'inondation et le risque sismique est très faible (niveau 1). Le site n'est pas concerné par des risques d'ordre géologique (retrait gonflement des argiles, cavités, effondrements, etc.).

> Projet

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION :

Il y aura un faible impact sur les flux existants. Les nouveaux flux créés seront liés aux activités qui s'implanteront dans la zone. Ce trafic nouveau sera par ailleurs directement lié aux horaires des employés des entreprises avec des pics de trafic réduits dans le temps.

DESSERTE INTERNE :

Il n'est prévu aucune desserte directe sur la RD 951. Les conditions d'aménagement visent à sécuriser les flux et limiter l'accidentologie en concentrant les entrées et sorties de part et d'autre de la RD 951 sur un même secteur.

Le secteur bénéficie déjà d'un réaménagement lié au contournement du centre-bourg de la RD951.

GESTION DES RISQUES NATURELS : L'aménagement du secteur n'entraînera pas d'impacts préjudiciables pour la

gestion des risques naturels.

> Réglementation au regard du PLU

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION : NC.
DESSERTE INTERNE :

L'OAP prévoit un accès direct depuis la voie communale vers le Sud et une sortie sur la RD 951a (avenue de Bellac).

Une voirie interne desservira les deux îlots de part de cet axe :

- Sur la partie nord, cette desserte se composera de deux voies comportant des placettes de retournement. Afin d'anticiper l'extension de la zone des espaces suffisants devront être maintenus afin de permettre la création d'une boucle vers le nord du site.

- Sur sa partie sud, le tracé de la voirie se composera d'une voie en boucle sur la portion sud et d'une voie sans issues comportant une placette de retournement.

GESTION DES RISQUES NATURELS : NC.

3.3 - Étude du site

3 - Architecture

> Avant Projet

Les constructions existante sur la partie Nord du site

> Projet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les nouvelles constructions devront respecter les hauteurs des constructions existantes.

VOLUMÉTRIE :

Elles devront respecter les volumes des constructions existantes.

ASPECT EXTÉRIEUR :

Elles devront respecter la colorimétrie, en terme de façade et toiture, des constructions existantes.

> Réglementation au regard du PLU

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

En zones 1AUx, la hauteur maximale des constructions principales et extensions ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

VOLUMÉTRIE :

L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement.

ASPECT EXTÉRIEUR :

Les façades et toitures doivent présenter une cohérence d'aspect les constructions avoisinantes.

4 - Qualité urbaine

Les parcelles ici étudiées, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce projet vise à accueillir une zone d'activité économique dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

ACCESSIBILITÉ

Deux entrées et sorties sont à créer, une pour chaque îlots de part et d'autre de la RD 951. Elles donneront directement sur la route départementale.

Une attention particulière devra être portée afin de lutter contre l'accidentologie et sécuriser les flux sur ce secteur.

A cette fin, aucun accès direct ne sera créé directement sur la Route Départementale 951.

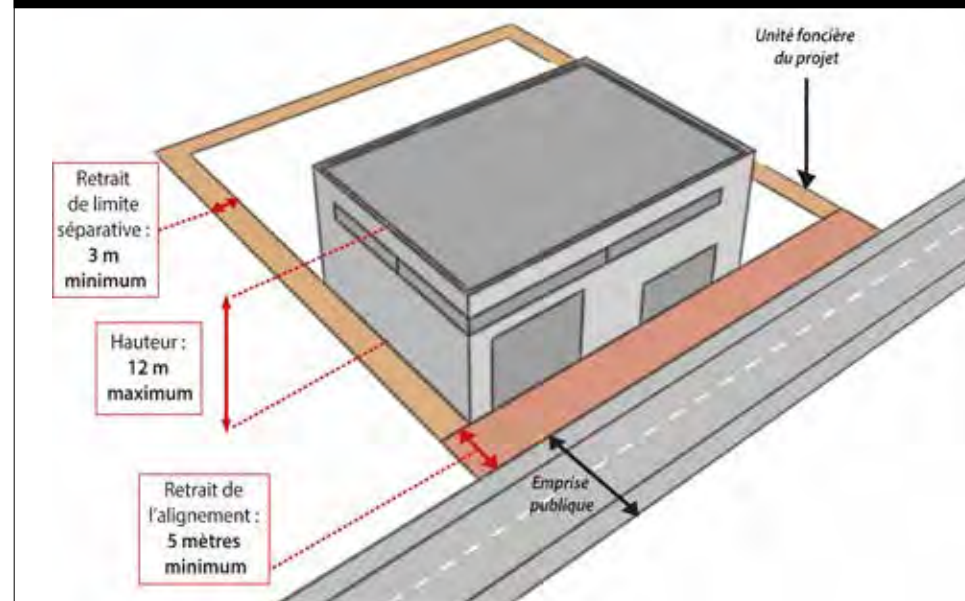
EMPRISE FONCIÈRE

En zone 1AUx, les constructions doivent respecter :

- un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques ;

- un recul de 3 mètres en limites séparatives latérales.

SYNTHÈSE DES RÈGLES D'IMPLANTATION



Réalisation : 6t, 2017

EXEMPLE D'ARCHITECTURE POSSIBLE SUR LA ZONE



3.4 - Traduction réglementaire

1 - Traduction réglementaire dans le PLU

> VIS-À-VIS DU PADD

Cette étude répond aux orientations initiées par le PADD :

- Prévoir l'extension de certaines zones. :
 - > *Disposer du foncier pour accueillir de nouvelles entreprises.*
 - > *Mettre en place une politique de développement économique à long terme.*
- Favoriser la spécialisation des zones.
 - > *Améliorer la synergie au sein des zones pour faciliter la promotion de ces dernières et ainsi l'installation de nouvelles entreprises.*
 - > *Limiter les conflits d'usages.*
- Planifier la réalisation d'aires de stationnement dédiées aux poids lourds (RN147 et RCEA) afin de limiter les nuisances en particulier dans les centres-bourgs.
 - > *Améliorer le cadre de vie.*
 - > *Limiter et encadrer le stationnement des poids lourds dans les centres-bourgs.*
 - > *Sécuriser et améliorer les flux.*
 - > *Favoriser le développement économique du territoire en améliorant l'accessibilité aux transporteurs.*

- Préserver le grand paysage :
 - > *Limiter les nuisances sur l'environnement.*
 - > *Avoir une vision durable du territoire.*
 - > *Préserver le cadre de vie de qualité.*
 - > *Préserver et valoriser les haies.*
- Garantir une qualité architecturale et une cohérence architecturale :
 - > *Réglementer les aspects extérieurs des nouvelles constructions ainsi que leurs abords*

> VIS-À-VIS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit impose, entre autres, les dispositions applicables à toutes les zones et aux zones classées en 1AUx :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - > *Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres à l'alignement des voies et emprises publiques.*
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - > *Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres.*
 - > *Si cette limite marque la séparation avec une zone dédiée à l'habitat ce recul minimum est repoussé à 5 mètres.*
- La hauteur maximale des constructions *ne doit pas être supérieure à 12 mètres. Cette hauteur est favorable à l'édification de construction d'unité de stockage ou de production nécessitant une hauteur plus importante.*

- L'aspect extérieur (murs façades et murs pignons, toitures)

- > *L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doit respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale*
- > *L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement*
- > *Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisnantes*
- > *Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisnantes*
 - > *L'ensemble des couleurs devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE.*
- > *Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.*

3.4 - Traduction réglementaire

> VIS-À-VIS DE L'OAP DU SECTEUR « ZONE ÉCONOMIQUE » (1AU)

Les enjeux de l'OAP, relatifs au secteur d'extension de la zone économique prescrivent des principes visant à :

- Accueillir de nouvelles entités économiques afin de promouvoir les emplois locaux.
- Bénéficier de la localisation stratégique de la zone économique projetée.
- Encourager l'optimisation foncière de l'urbanisation de la zone.
- Veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions en :

> *Garantissant une qualité et une cohérence architecturale, urbaine et environnementale.*

> *Implantant une lisière végétalisée aux abords immédiats de la RD 951,*

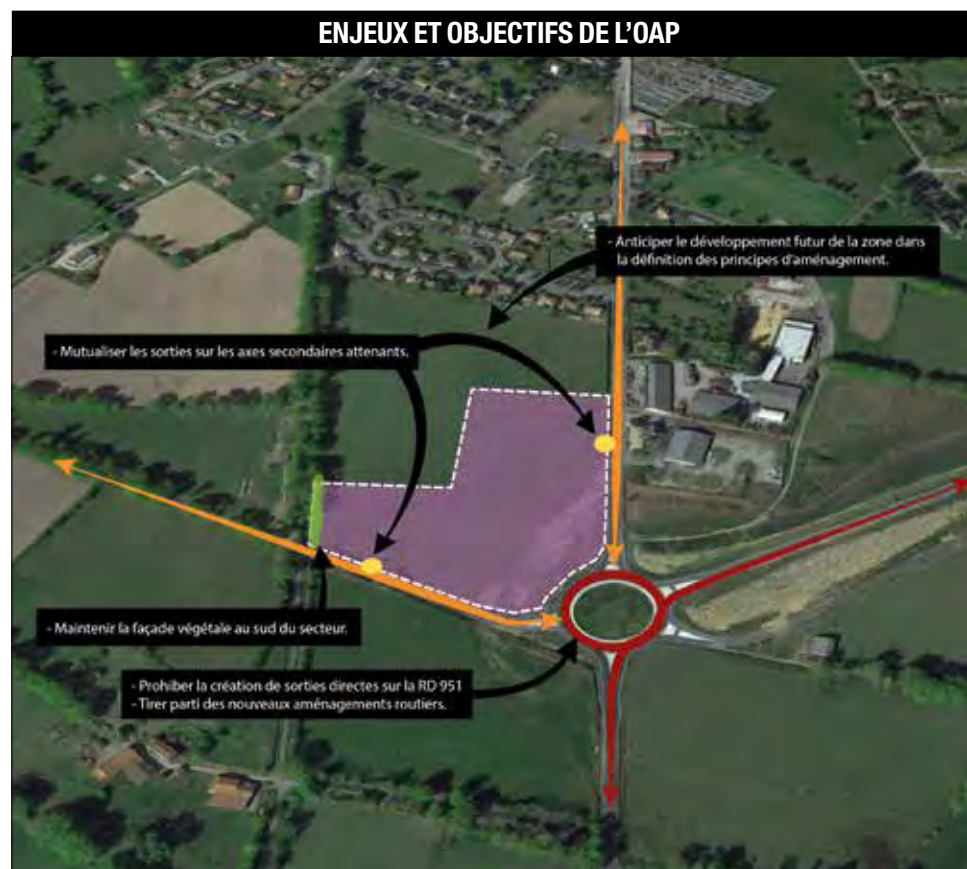
> *Réglementer les aspects extérieurs des nouvelles constructions*

- Définir des principes de voirie permettant une circulation fluide et sécurisée nécessaires au bon fonctionnement de la zone (déplacements des poids lourds, des véhicules de ramassage des déchets, des services incendie, des employés, etc.).

- Limiter la création d'une pression nouvelle sur la RD951 par l'application d'une marge de recul de 20 m.

- Anticiper les possibilités d'extension futures de la zone vers le nord (zone 2AUX)

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OAP



3.4 - Traduction réglementaire

2 - Synthèse

	AVANT PROJET		PROJET	REGARD AU PLU
NUISANCES	BRUIT	Existant	Impact léger	NC
	TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES	Existant	Raccorder à l'existant	Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau
	TRAITEMENT DES EAUX USÉES	Existant	Raccorder à l'existant	Toutes constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, doivent être raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques
	PERCEPTION VISUELLE	Milieu bocager	Intégration du projet	Intégration de l'environnement paysager et architectural. Assurer la plantation d'une marge végétale entre la zone et la RD 951.
SÉCURITÉ	GESTION DES FLUX DE CIRCULATION	Flux modéré	Impact léger sur les flux existants	Respecter une marge de recul de 20 mètres avec la RD 951.
	DESSERTE INTERNE	Inexistante	Desserte sur voie secondaire	L'élargissement des voies secondaires
	GESTION DES RISQUES NATURELS	Faible vulnérabilité	Équivalent	NC
ARCHITECTURE	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Principalement R+1+C	Respect de la hauteur des constructions existantes	La hauteur maximale des constructions principales et extensions ne doit pas être supérieure à 12 mètres
	VOLUMÉTRIE	Volumes simples. Toitures principalement à 2 pans	Respect de la volumétrie existante	L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume
	ASPECT EXTÉRIEUR	Variables	Respect de la colorimétrie existante	L'architecture des constructions devra présenter une unité et cohérence d'aspect avec les constructions avoisinantes. Les couleurs devront être choisis dans le nuancier du CAUE
URBANISME	ACCESSIBILITÉ	Inexistante	Sur la voirie secondaire	Les accès à la voirie interne devront être limités à une ouverture de part et d'autre de la RD 951. Elles devront se concentrer sur un même secteur.
	EMPRISE FONCIÈRE	Inexistant	Création d'un secteur d'aménagement d'ensemble	En 1AUx, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
PAYSAGE	INSERTION	Espace plan et ouvert	Intégration du projet	Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions Garantir une qualité et une cohérence architecturale Maintenir la lisière végétale.

3.4 - Traduction réglementaire

