

Étude loi Barnier

Parc d'activités du Houssay

Version en date de février 2022



ROCHE AUX FÉES COMMUNAUTÉ
COMMUNE DE RETIERS

Table des matières

PREAMBULE	3
1. Diagnostic.....	6
1.1. Le contexte territorial.....	6
1.2. Le contexte réglementaire.....	9
1.3. L'état initial du site.....	12
1.4. Le constat et les enjeux du site	28
2. Détermination du projet.....	29
2.1. Le projet	30
2.2. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul de la RD 41	31
2.3. Les orientations et la compatibilité du recul	32
3. La traduction réglementaire dans le PLU	34
3.1. Le règlement écrit UAa.....	34
3.2. Le règlement écrit 1AUA.....	39
3.3. Le règlement graphique	44
3.4. L'orientation d'aménagement et de programmation.....	45

PREAMBULE

OBJET DE L'ETUDE

Le Parc d'Activités du Houssay, géré par Roche aux Fées Communauté, est implanté sur la commune de Retiers, dans le prolongement sud de la zone agglomérée, le long de la RD 41.

Ce récent parc d'activités accueille actuellement 2 deux entreprises et couvre une superficie d'environ 4 ha.

Dans le PLU de Retiers, une extension de ce parc d'activités est matérialisée en direction du sud sur environ 13 ha.

Cet espace (le parc d'activités et sa future extension) est soumis partiellement à la réglementation relative à la loi du 2 février 1995, dite Loi Barnier, du fait de sa proximité avec la RD 41, classée voie à grande circulation par décret du 3 juin 2009.

Il se trouve soumis, au PLU en vigueur, à un recul minimum des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 41.

Roche aux Fées Communauté souhaite y déroger en réalisant une étude d'aménagement qui sera intégrée à la modification n°1 du PLU.

CADRE REGLEMENTAIRE

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du code de l'urbanisme (article L 111-6 du code de l'urbanisme), l'interdiction de construire dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette loi a fait suite au constat de désordres urbains le long des voies routières aux entrées de ville, notamment lié au développement des zones d'activités commerciales ou économiques, avec leur effet « vitrine ».

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 précise les modalités d'application du texte.

Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés. La circulaire renvoie à la notion de parties actuellement urbanisées que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme, que l'on soit ou non en agglomération au sens voirie routière.

Les types de voies concernées sont :

- ✓ les autoroutes.
- ✓ les voies express au sens du code de la voirie routière.
- ✓ les déviations au sens du code de la voirie routière.
- ✓ les routes classées à grande circulation.

Néanmoins, des exceptions existent pour :

- 1° Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Les réseaux d'intérêt public. »

Par ailleurs, conformément aux articles L111-8 et L111-9 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger à cette règle dans certains cas :

- ✓ Lorsque la commune dispose d'un PLU, celui-ci peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 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.
- ✓ Lorsque la commune est dotée d'une carte communale, la commune ou l'EPCI peut, avec l'accord du Préfet, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 au vu d'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.

Dans tous les cas, l'étude est jointe au document d'urbanisme.

Cette étude comprend :

- ✓ l'analyse des spécificités du site
- ✓ les nuisances
- ✓ la sécurité
- ✓ la qualité architecturale
- ✓ la qualité de l'urbanisme et des paysages
- ✓ les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

Enfin, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L111-6 avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

CONTENU DE LA PRESENTE ETUDE

La démarche et le contenu des études de "projets urbains" doivent être conformes aux dispositions de la circulaire du 13 mai 1996 et doivent faire ressortir clairement les prescriptions à intégrer aux pièces écrites et graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) concernés.

Les étapes du processus, sont les suivantes :

- I. Le diagnostic du site
 - A. Le contexte territorial
 - B. Le contexte réglementaire
 - C. L'état initial du site
 - D. Le constat et les enjeux du site
- II. La détermination du projet
 - A. Le projet
 - B. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul
 - C. Les orientations et la compatibilité du recul
- III. La traduction réglementaire dans le document d'urbanisme

Les éléments principaux à prendre en compte sont les suivants :

- ✓ Les nuisances,

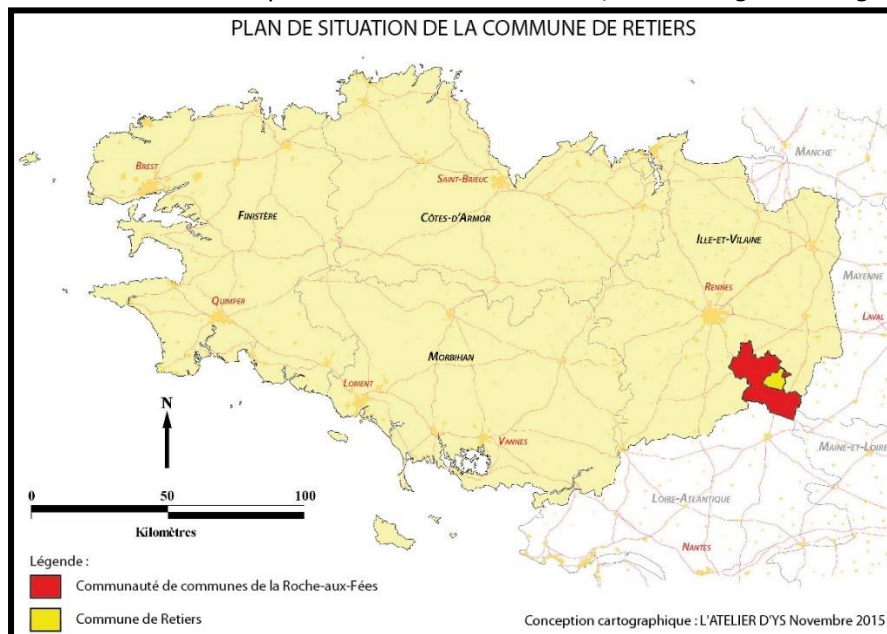
- ✓ La sécurité,
- ✓ La qualité architecturale,
- ✓ La qualité de l'urbanisme et des paysages.

1. Diagnostic

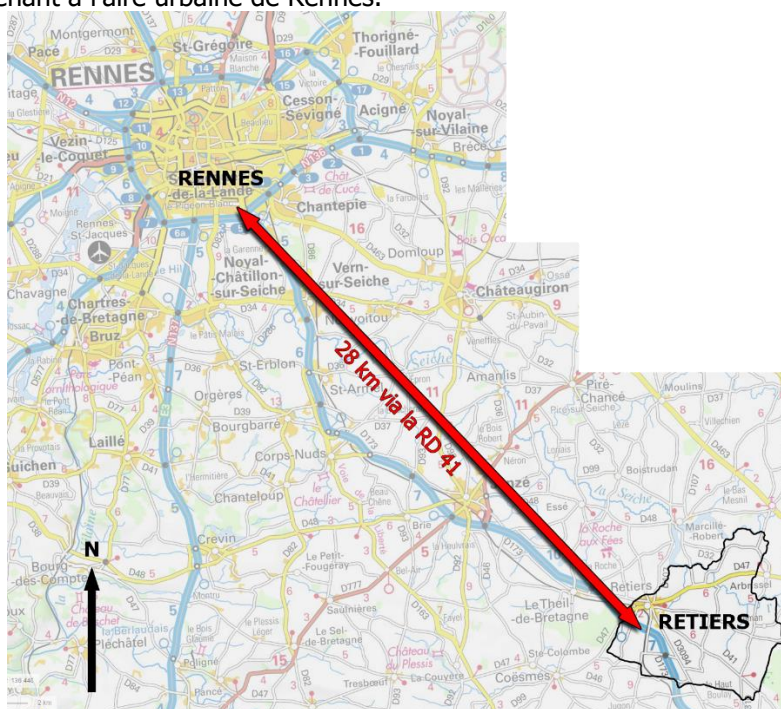
1.1. Le contexte territorial

1.1.1. Localisation générale

Retiers se situe au sud-est du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.



À une trentaine de kilomètres au sud-est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 4 138 hectares. Sa population est de 4 357 habitants en 2017. Selon la codification de l'INSEE, Retiers est une commune appartenant à l'aire urbaine de Rennes.



Localisation de Retiers

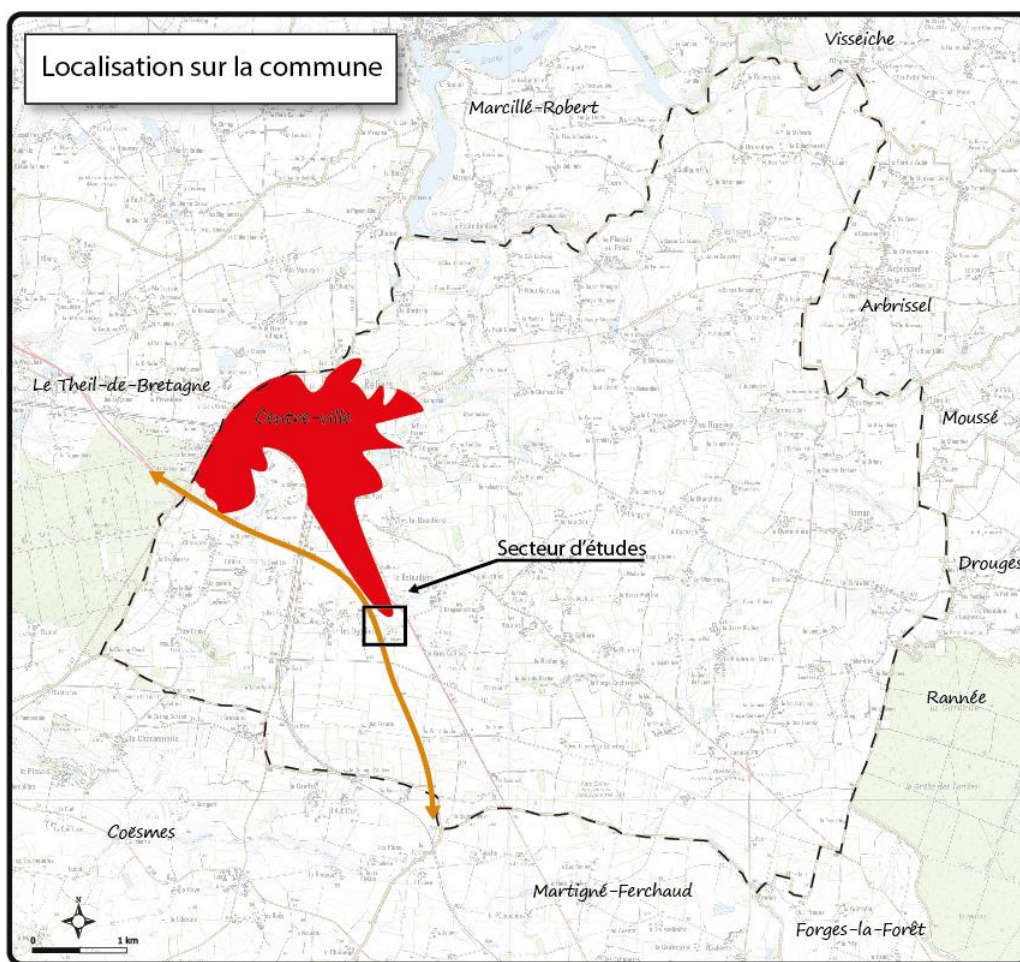
La commune est traversée dans sa partie sud-ouest par la RD 41. Cet axe routier majeur est aménagé en 2X2 voies depuis 2017.

La RD 41 est également une limite anthropique qui marque la transition entre les zones urbanisées et les espaces agricoles.

Le secteur d'étude est situé à l'extrémité sud de la zone agglomérée de Retiers, le long de la RD 41.

1.1.2. Localisation sur la commune

Situé dans le prolongement sud de la zone agglomérée de Retiers (à environ 2 km du centre-ville), le secteur d'étude est implanté le long de la RD 41 et correspond à la partie ouest de la zone d'extension du Parc d'Activités du Houssay.



Source : Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2020



Le Parc d'Activités du Houssay et son extension, dans le prolongement sud de la zone agglomérée

L'actuel Parc d'Activités du Houssay couvre une superficie d'environ 4 ha. Le PLU approuvé a identifié dans sa continuité sud une zone d'extension à vocation économique d'environ 13 ha.

Le secteur objet de cette étude est situé le long de la RD 41, à l'extrémité ouest du futur P.A. du Houssay. Il couvre la parcelles cadastrées YP n°39, 75, 75 et 79 d'une superficie totale d'environ 2,8 ha.



La RD 41 ne longe pas directement le périmètre d'étude.

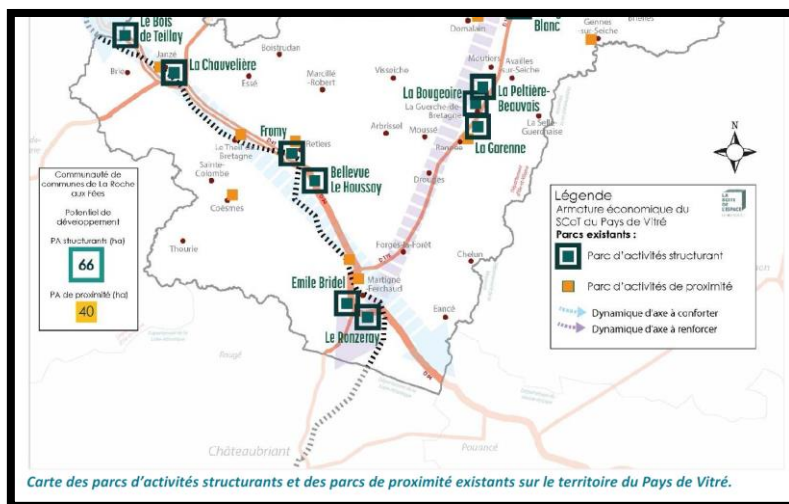
C'est la RD 94 qui le longe sur environ 400 mètres.

1.2. Le contexte réglementaire

1.2.1. Le SCOT

La commune est couverte par le SCOT du Pays de Vitré approuvé le 15 février 2018.

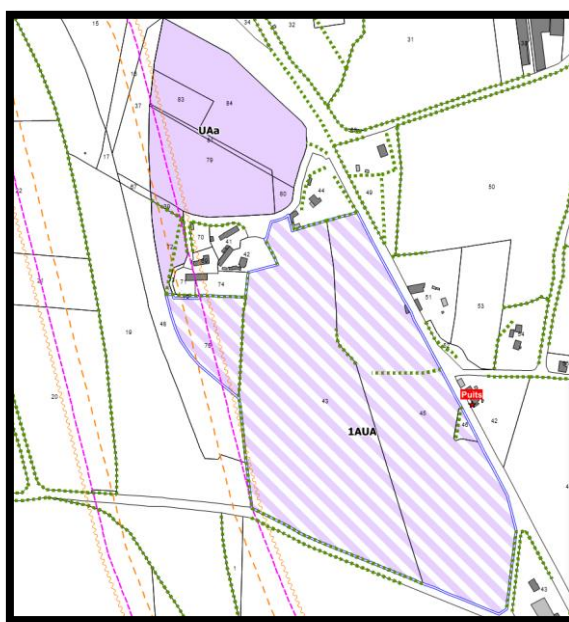
Le périmètre d'étude est classé en « parc d'activités structurant Bellevue Le Houssay » dans le SCOT du Pays de Vitré (DOO, p. 29). L'urbanisation de ce secteur contribuera à pérenniser l'activité économique locale.



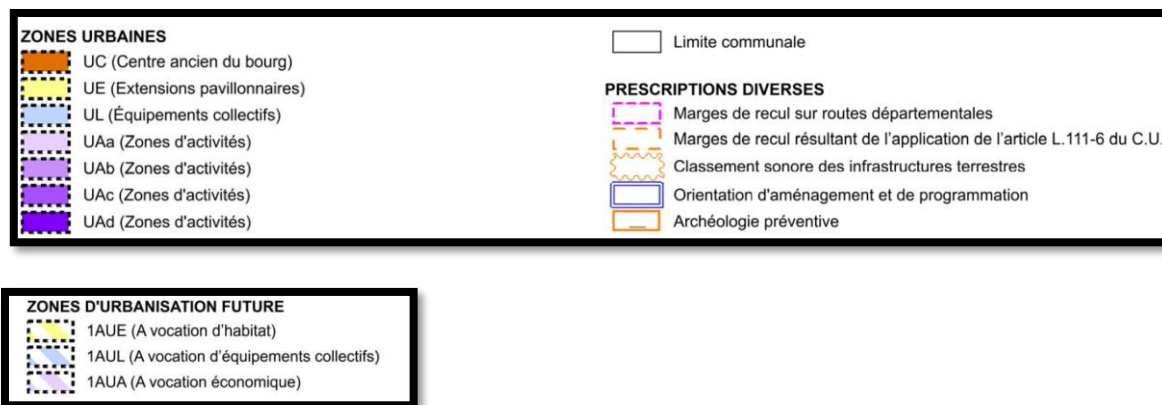
SCoT du Pays de Vitré, DOO, p. 29

1.2.2. Le PLU en vigueur

La commune de Retiers est actuellement couverte par un PLU approuvé le 14 octobre 2019.



Extrait du PLU en vigueur



PLU en vigueur – légende

Dans ce document, le secteur d'étude est classé en deux zones à vocation économique :

- ✓ UAa (zone urbaine),
- ✓ 1AUA (zone à urbaniser).

Il est couvert par diverses prescriptions :

- ✓ Marge de recul de 75 mètres résultant de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme,
- ✓ Marge de recul de 100 mètres autour des voies départementales (cette marge sera supprimée dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU),
- ✓ Périmètre de nuisance sonore de 100 mètres aux abords des voies à grandes circulation,
- ✓ Éléments de paysage à préserver (L.151-23) - Haies

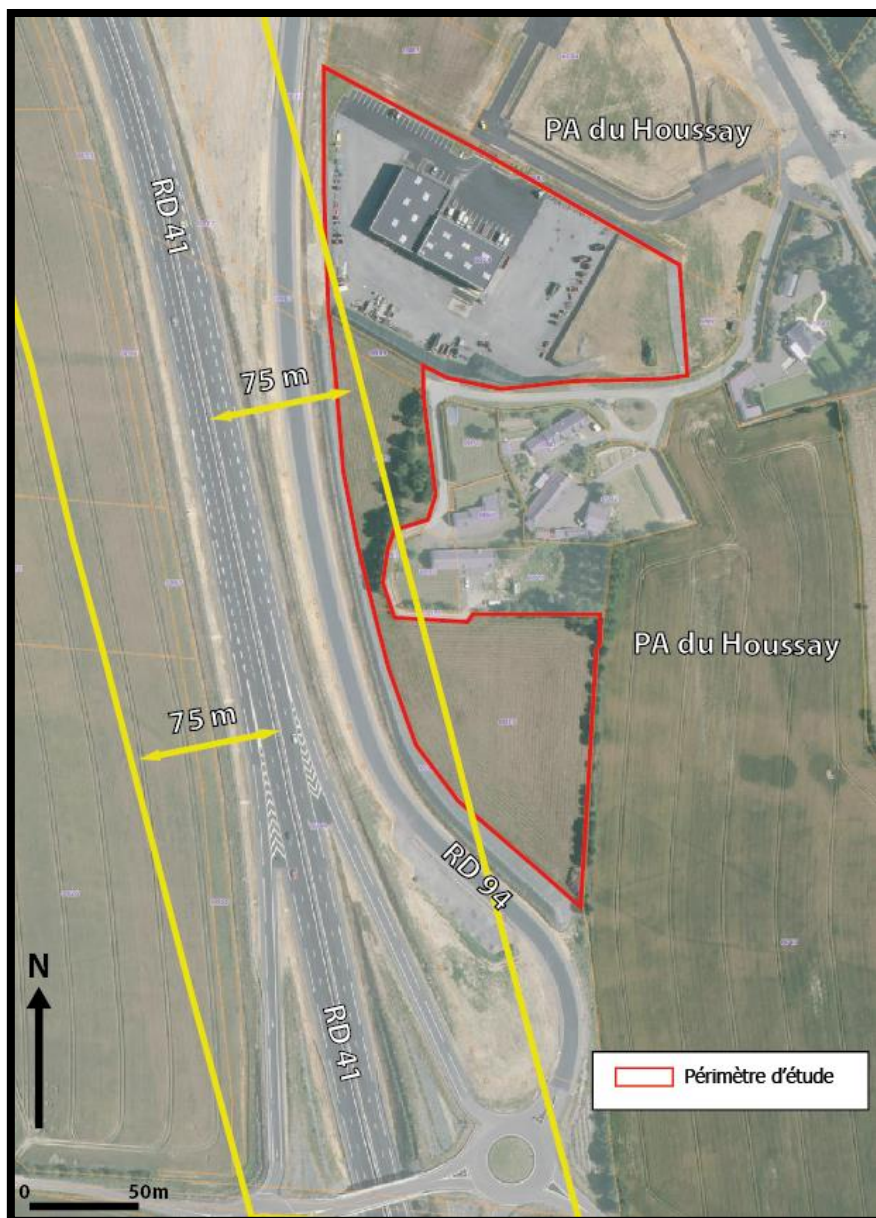
1.2.3. Les Servitudes d'Utilité Publique

Plusieurs servitudes d'utilité publique couvrent le territoire communal. Cependant aucune servitude n'impacte le périmètre d'étude.

1.2.4. Les marges de recul

La RD 41 génère une marge de recul résultant de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.* ».



Un secteur impacté par les marges de recul

Cette marge de recul a une incidence d'environ 3 000 m² sur l'urbanisation de ce secteur.

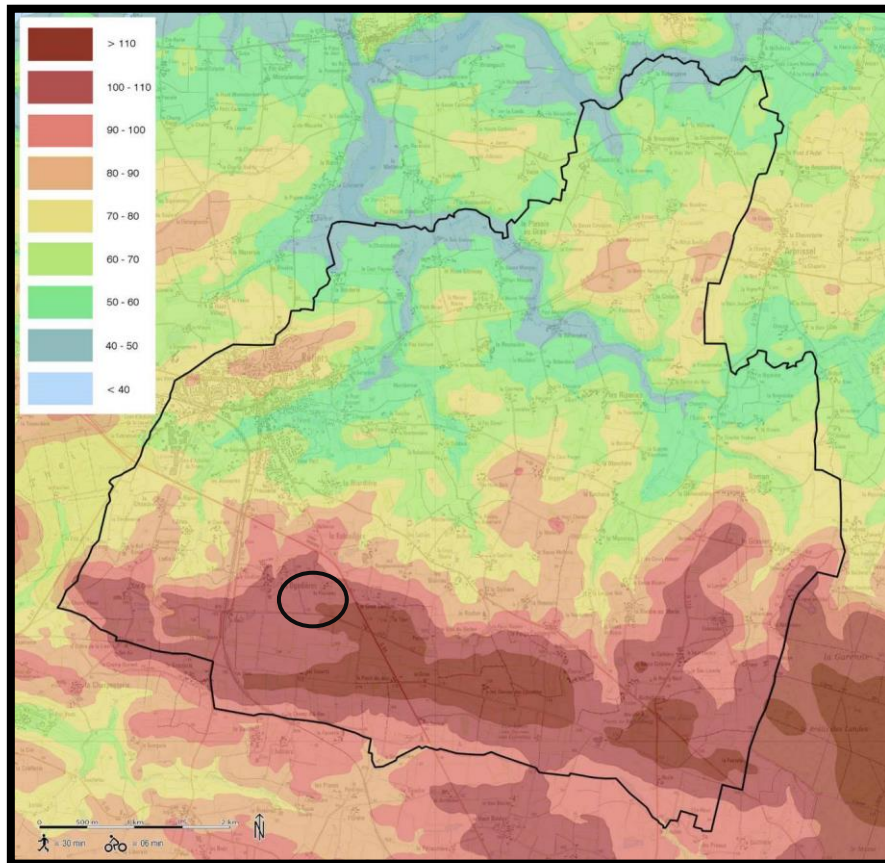
L'étude s'attachera donc à réduire la marge de recul générée par la RD 41, comme le permet l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

Cette réduction sera effective sous réserve de justifier que les nouvelles 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.

1.3. L'état initial du site

1.3.1. Les éléments naturels

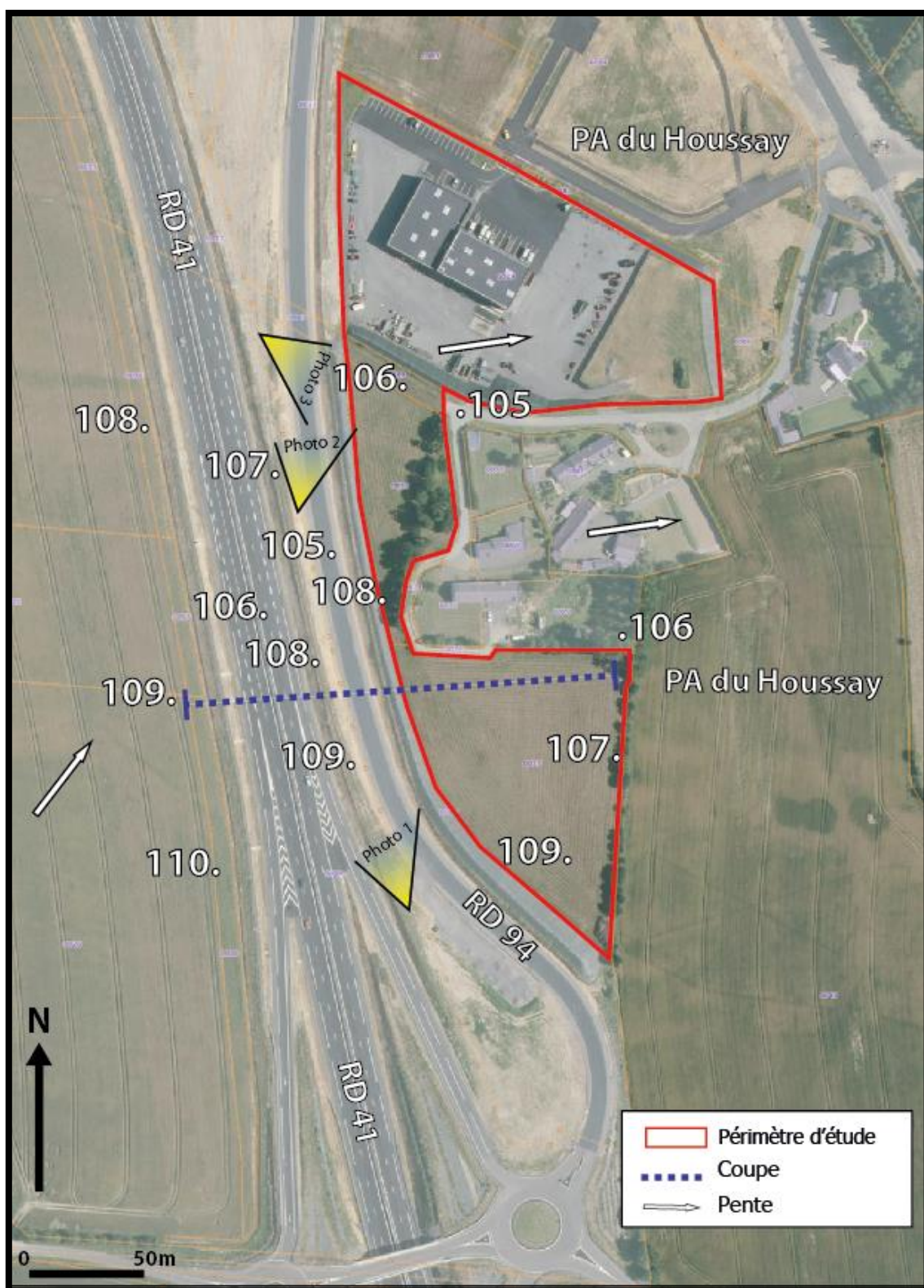
1.3.1.1. La topographie



Socle tellurique communal

La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune. On constate un dénivelé assez faible par rapport à la taille de la commune, de près de 60 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut. On remarque que le relief est assez animé, et majoritairement orienté vers le nord et la rivière de l'Ardenne.

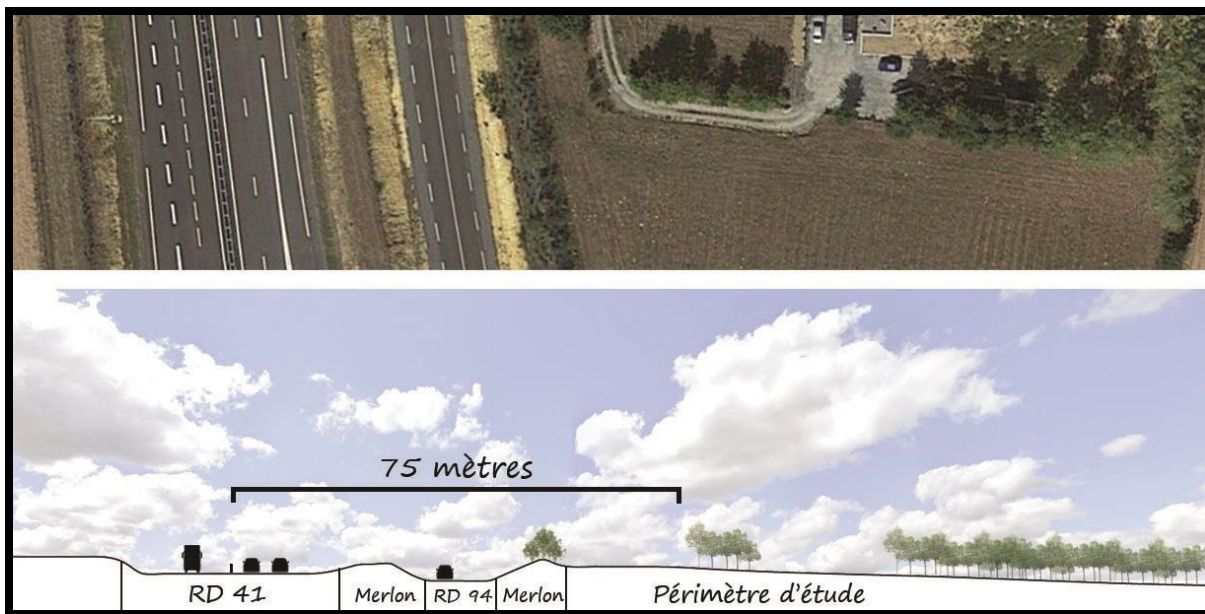
Cette configuration du socle permet d'identifier 3 composantes géographiques : le plateau au sud, les coteaux et les fonds de vallées et de vallons.



Un relief marqué par la présence de la RD 41

Initialement, le périmètre d'étude et ses abords présentaient un relief relativement calme. Cependant, l'aménagement récent de la RD 41 (2017) a fortement marqué le paysage.

La RD 41 est encaissé par rapport parcelles agricoles avoisinantes et au périmètre d'étude (- 2/3 m).



Dans le périmètre d'étude, le dénivelé est d'en moyenne 2% du nord au sud.

La RD 94 et le merlon planté sur la limite ouest du site marquent une séparation physique entre la RD 41 et le périmètre d'étude (photo n°3).



Photo n°1 – Merlon entre la RD 41 et la RD 94



Photo n°2 – Merlon entre la RD 41 et la RD 94

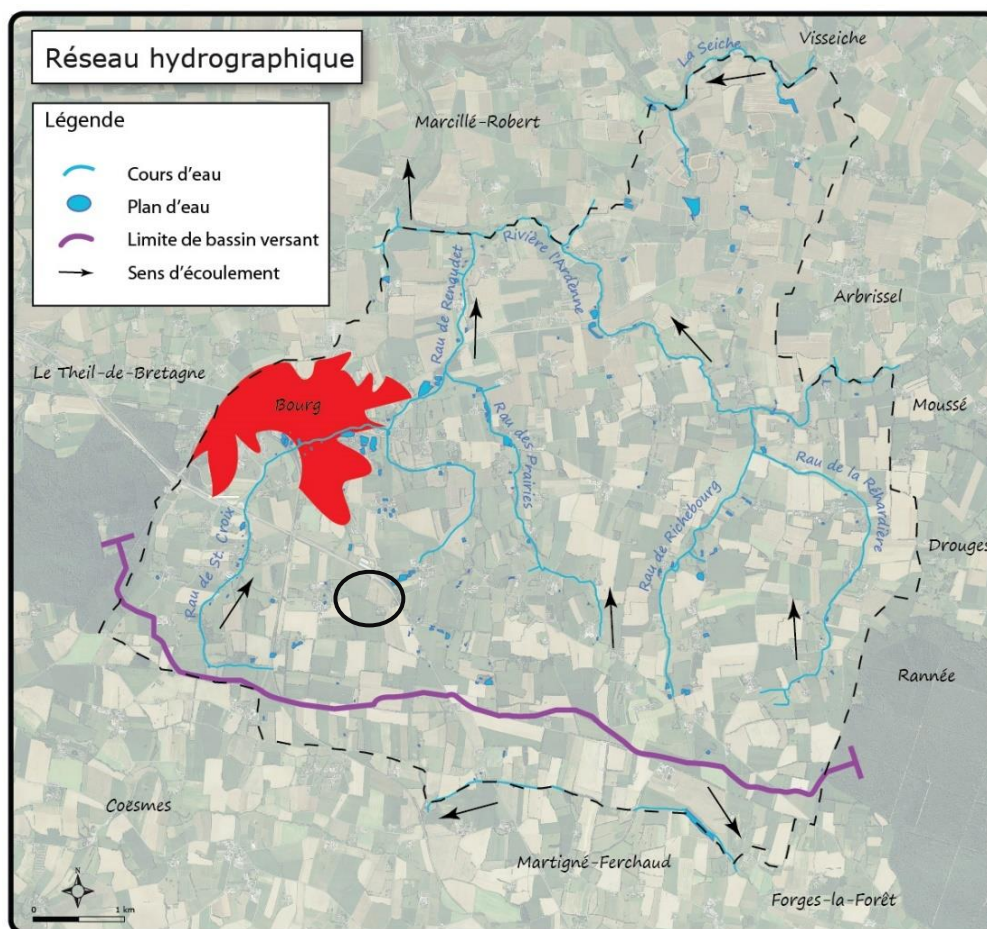


Photo n°3 – Merlon planté entre le périmètre d'étude et la RD 94

1.3.1.2. L'hydrographie et les zones humides

La commune de Retiers fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

Les eaux communales sont drainées en direction de deux sous-bassins versants : au nord en direction de la Seiche et au sud en direction du Semnon.



Source : Sicom du Bassin Versant de la Seiche - Cadastre 2015

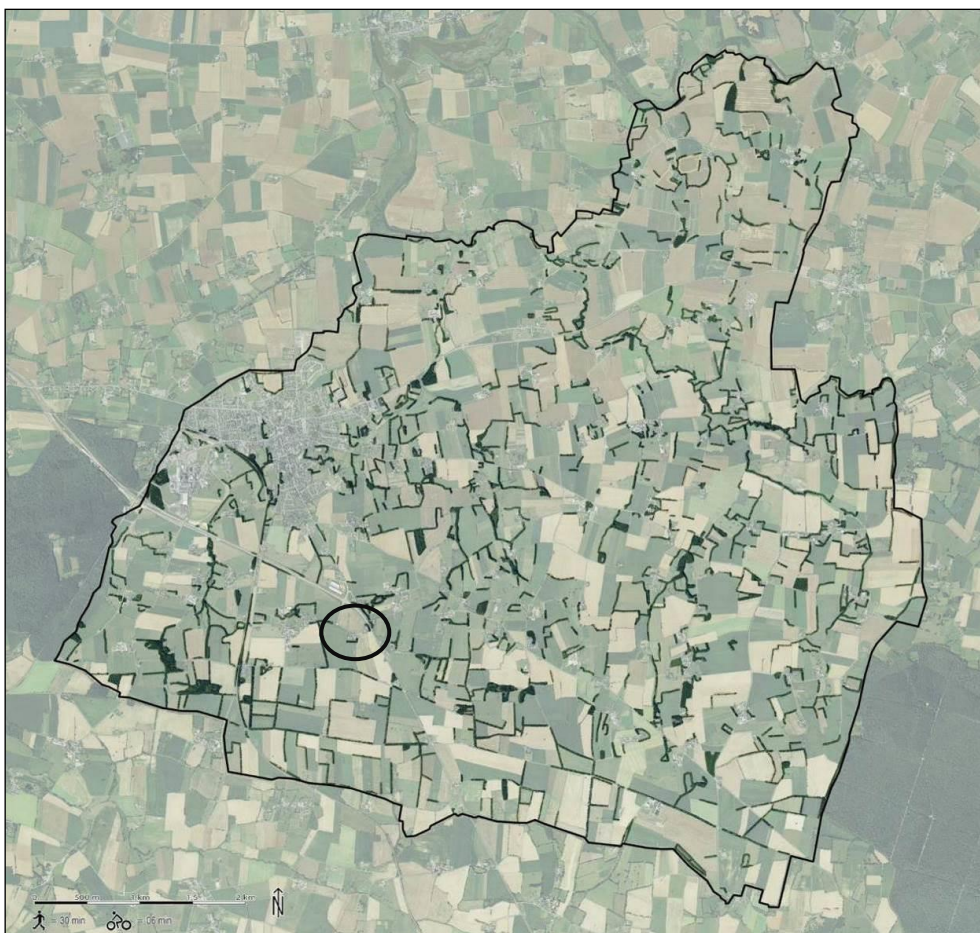
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Septembre 2015

Les eaux précipitées sur le périmètre d'étude, s'écoulent dans le bassin versant de la Seiche via le ruisseau de Renaudet. Aucun cours d'eau n'a été recensé sur le site.

La commune a fait l'objet d'un inventaire des zones humides. Aucune zone humide n'a été recensée sur le site.

1.3.1.3. La végétation

Les boisements de Retiers constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : quelques boisements, des haies bocagères et des ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux). À noter également la présence de quelques vergers qui ponctuent le territoire communal. Certains sont âgés et présentent un houppier assez haut, et un espacement significatif entre les arbres. Les plus récents sont plus denses, et les arbres sont feuillus depuis la base. Ces différences répondent à l'évolution des techniques culturales.



Une trame verte communale

Le long de La RD 94 un linéaire boisé planté sur un merlon masque entièrement le périmètre d'étude. Plusieurs essences et strates arbustives composent ce linéaire qui peut atteindre près de 5 mètres d'épaisseur et près de 3 mètres de haut.

Considérant que la RD 41 est encaissée d'environ 3 mètres par rapport au périmètre d'étude et l'existence de ce merlon planté, le site d'étude est imperceptible depuis la 2X2 voies.



Un merlon planté le long de la RD 94



Photo n°4 – Vue en direction du nord



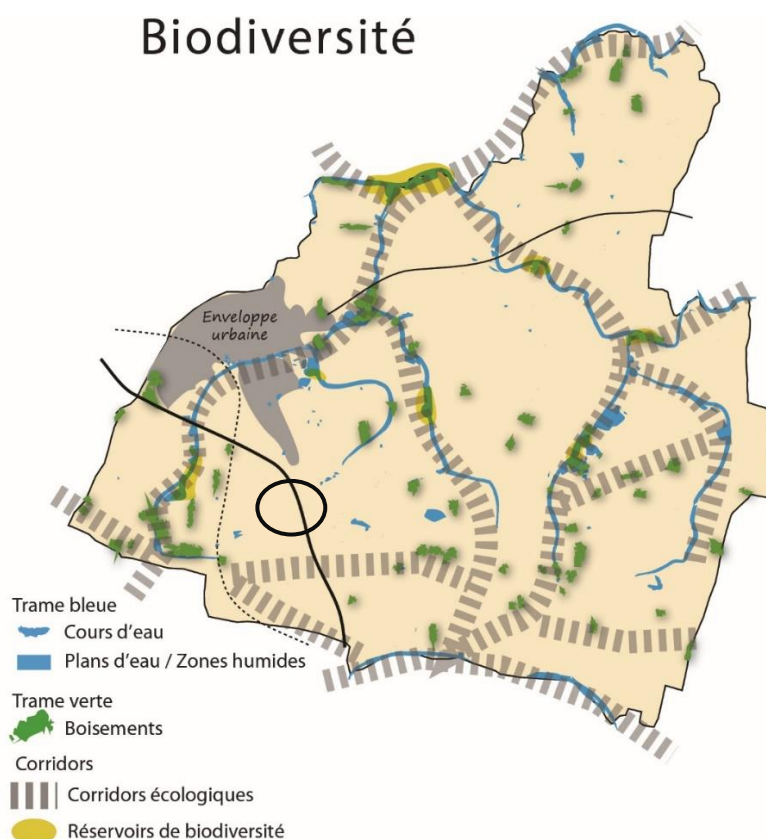
Photo n°5 – Vue en direction de l'ouest et de la RD 41

1.3.1.4. Les réservoirs de biodiversité & corridors écologiques

Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur le territoire communal.

Par ailleurs, de multiples corridors écologiques, assurant des connexions entre les nombreux réservoirs de biodiversité communaux et intercommunaux, ont également été identifiés.

Du fait de sa situation, le long de la RD 41, et l'absence de trame bleue, le périmètre d'étude n'accueille pas de réservoir de biodiversité et n'est pas traversé par des connexions écologiques.

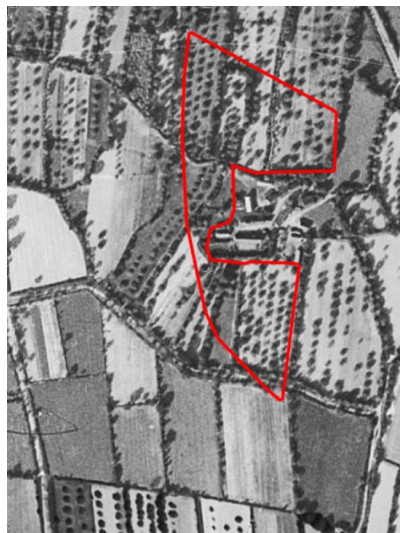


1.3.2. La composante urbaine

1.3.2.1. L'évolution du site

1950

En ce milieu du XXe siècle, le bourg de Retiers est encore relativement concentré.
Le périmètre d'étude est situé en campagne, entre bocage et vergers.



1990

Le bocage a disparu, les rares éléments boisés correspondent à de petites haies le long des voies de circulation.
Le périmètre d'étude correspond à des parcelles exploitées.



2000

Aucune évolution n'est constatée sur le site.



2019

En 2017, la RD 41 a fait l'objet d'un réaménagement en 2X2 voies et longe désormais le périmètre d'étude. Les aménagements paysagers le dissimulent intégralement. La ZA du Houssay s'étend jusqu'au nord du périmètre d'étude.



1.3.2.2. L'accessibilité au site

Si l'on ne tient pas compte de l'entreprise existante située au nord (Belloir Machines Agricoles), le site n'est actuellement desservi que par une unique voie qui dessert le hameau du Houssay.

Cette voie qui mesure à peine 5 mètres de large ne permet pas un accès sécurisé pour les poids lourds.



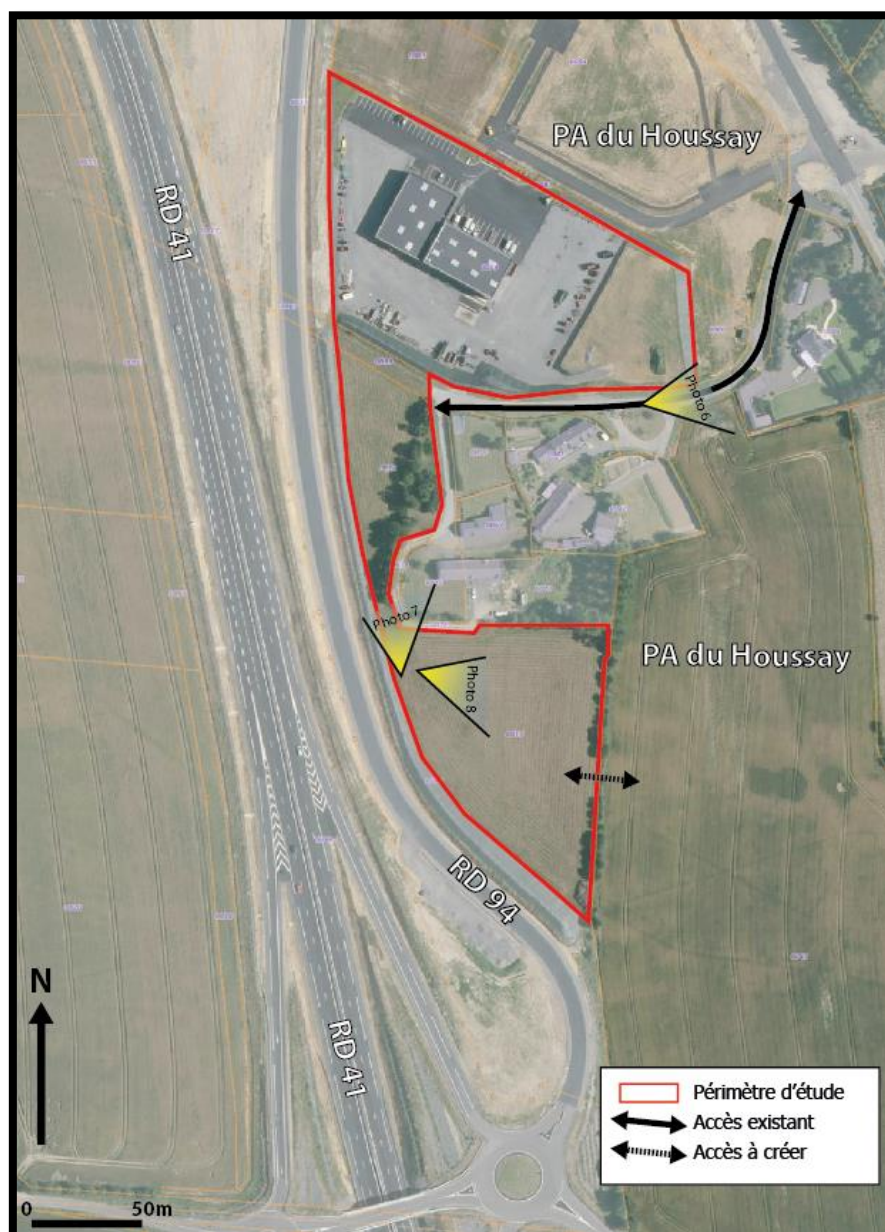
Photo n°6 – Un accès existant peu large



Photo n°7 – Passage entre le nord et le sud du site



Photo n°8 – Une connexion à prévoir en direction de l'est



Une desserte limitée à un accès

1.3.2.3. L'usage des sols

Le périmètre d'étude, relativement enclavé, est bordé à l'est par le hameau du Houssay. Comme indiqué précédemment, des infrastructures de transport occupent la partie ouest, et le parc d'activités la partie nord.

Il convient de noter qu'une aire de covoiturage a récemment été aménagée à l'extrémité sud du site, entre la RD 94 et la RD 41.

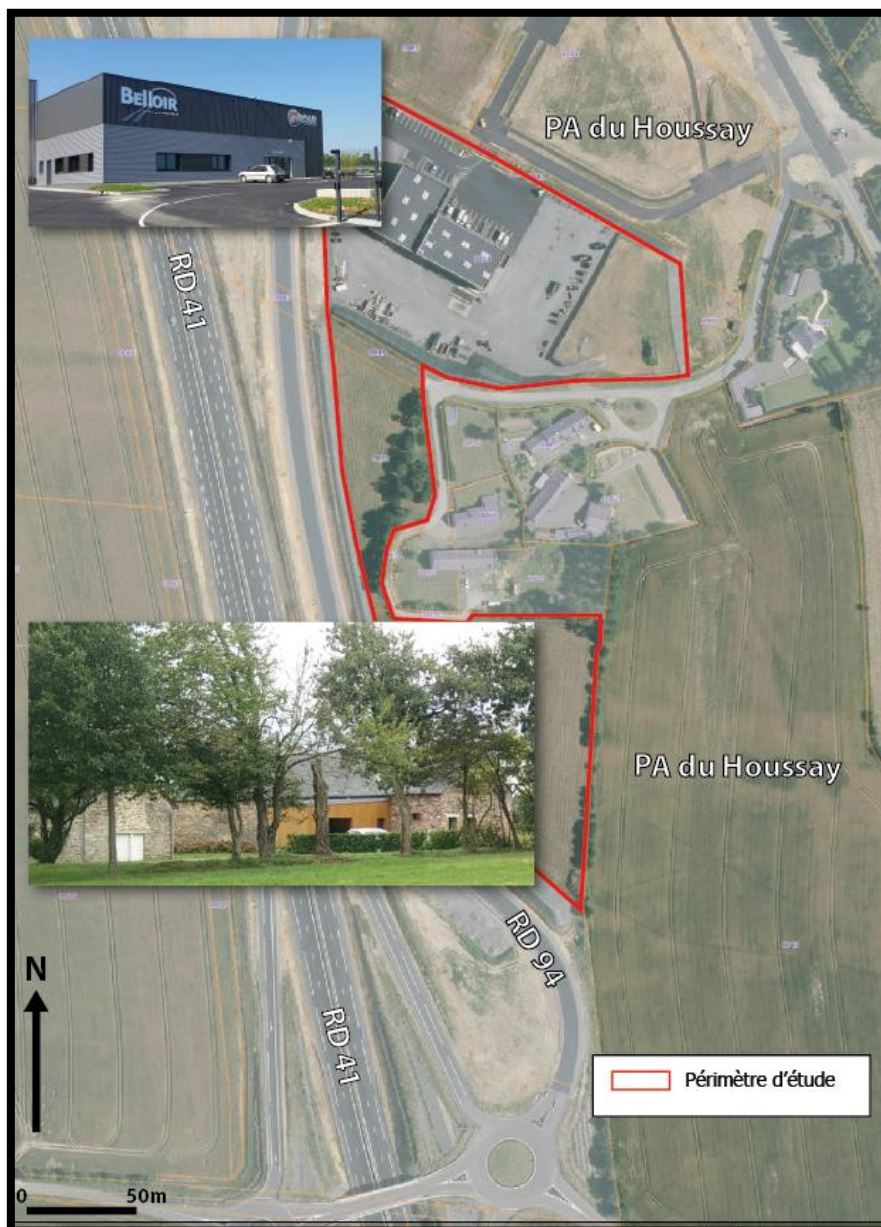


1.3.2.4. Le bâti existant

Le hameau du Houssay est constitué par quelques habitations anciennes. Enfin, l'entreprise Belloir Machines Agricoles jouxte la partie nord.

Les bâtiments de l'entreprise Belloir ont une hauteur d'environ 10 mètres au point le plus haut ; Ils sont visibles depuis la RD 41 et sont implantés à environ 90 mètres de son axe.

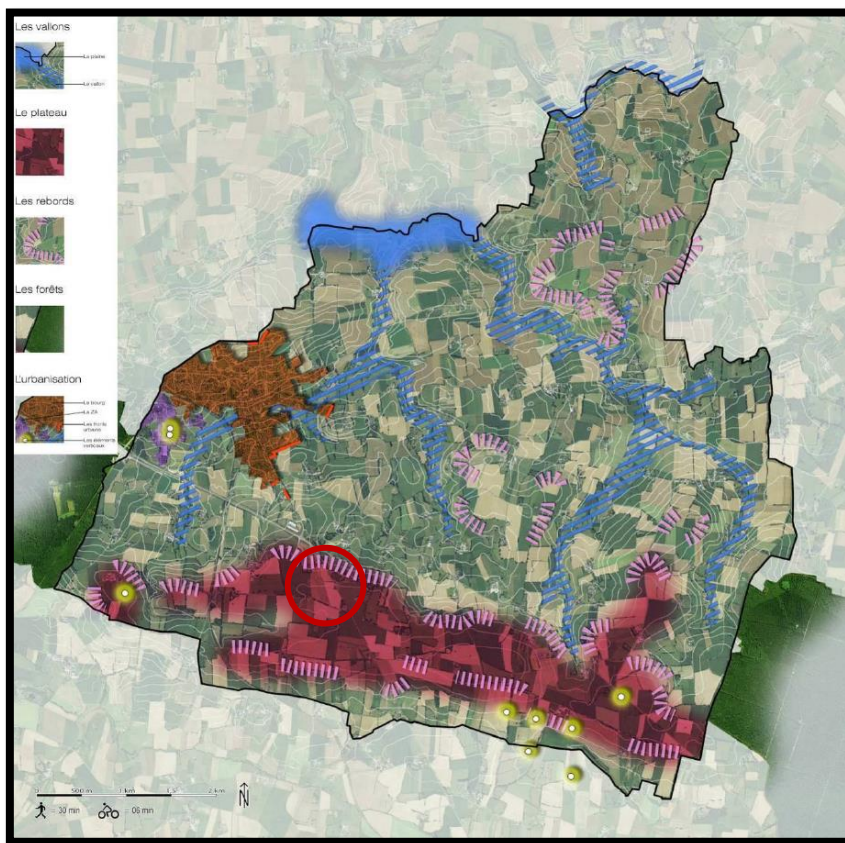
Implantées à un peu plus de 80 mètres de l'axe de la RD 41, les habitations atteignent environ 7 mètres au faitage. Il convient de noter que les habitations ne sont pas visibles depuis la RD 41.



Peu de constructions avoisinantes

1.3.3. Les composantes paysagères

1.3.3.1. Le grand paysage



En termes de grand paysage, les vues sur le site sont très limitées, étant donnée la présence de boisements tout autour et de l'entreprise Belloir.

1.3.3.2. Vues depuis la RD 41

En provenance du nord



Photo n°9

En direction du sud, seul l'entreprise Belloir est visible depuis la RD 41. Le périmètre d'étude est masqué par deux merlons (créés en 2017) dont un planté.

Les volumes simples et la couleur grise de l'entreprise Belloir permet une bonne intégration dans le site malgré une hauteur assez importante (10 mètres au point le plus haut).



Photo n°10

En se rapprochant du site, les deux merlons restreignent toujours les possibilités de covisibilité.



En provenance du sud

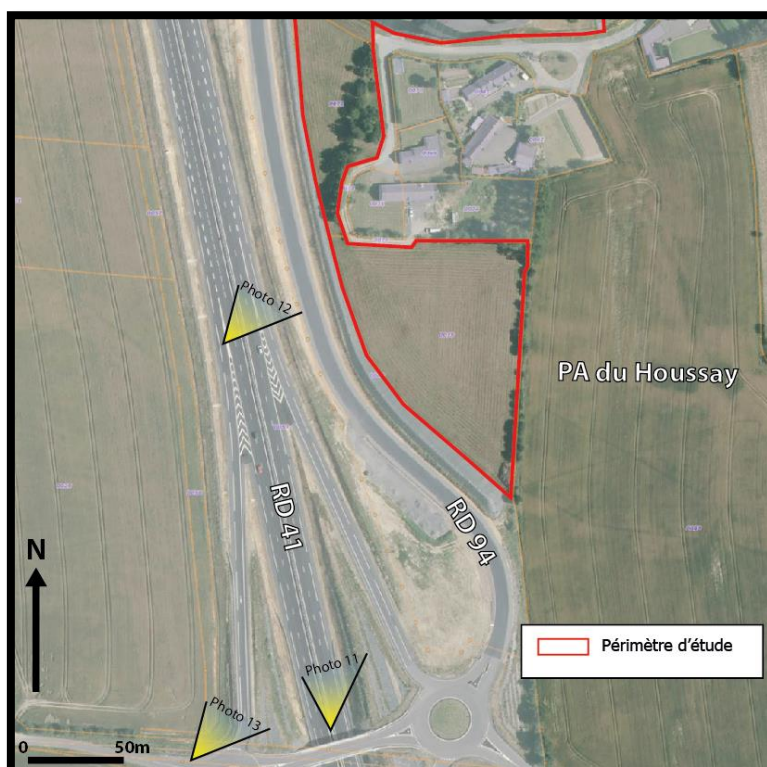


Photo n°11

Après avoir franchi le pont qui surplombe la RD 41, le périmètre d'étude est parfaitement invisible, masqué par la bretelle d'insertion.

Le regard est attiré par la vue lointaine en direction du nord.



Photo n°12

Un peu plus loin vers le nord, le site n'est toujours pas visible car masqué par deux merlons dont un planté.

On peut apercevoir brièvement la partie haute des toitures des habitations.



Photo n°13

En prenant un peu de hauteur, le site reste peu visible dans le paysage. Cette vue, depuis le pont qui enjambe la RD 41, montre les différents merlons et talus plantés qui préservent les vues en direction du site.



1.4. Le constat et les enjeux du site

A la lecture de ce diagnostic, le constat est le suivant :

- ✓ Un site implanté dans la continuité sud de la ZA du Houssay,
- ✓ Un site impacté par la marge de recul de la RD 41 (environ 3 000 m² inconstructible),
- ✓ Une RD encaissée et un site masqué par deux merlons dont un planté, lui conférant beaucoup de confidentialité,
- ✓ Un site peu perceptible depuis le grand paysage et la RD 41,
- ✓ Des habitations avoisinantes peu visibles depuis la RD 41,
- ✓ Une entreprise située au nord du site relativement bien intégrée (teinte sombre) bien qu'elle puisse atteindre environ 10 mètres de haut,
- ✓ Un site peu irrigué par des voies de communication.

2. Détermination du projet

L'article L111-6 du code de l'urbanisme est rédigé comme suit : « *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 L141-19 » du code de l'urbanisme.

Cette interdiction 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.

L'inconstructibilité qui frappe les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes expresses, déviations et autres routes classées à grande vitesse, vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Par conséquent, la zone, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 41, ne peut faire l'objet de constructions que dans la mesure où le document d'urbanisme (PLU) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

2.1. Le projet

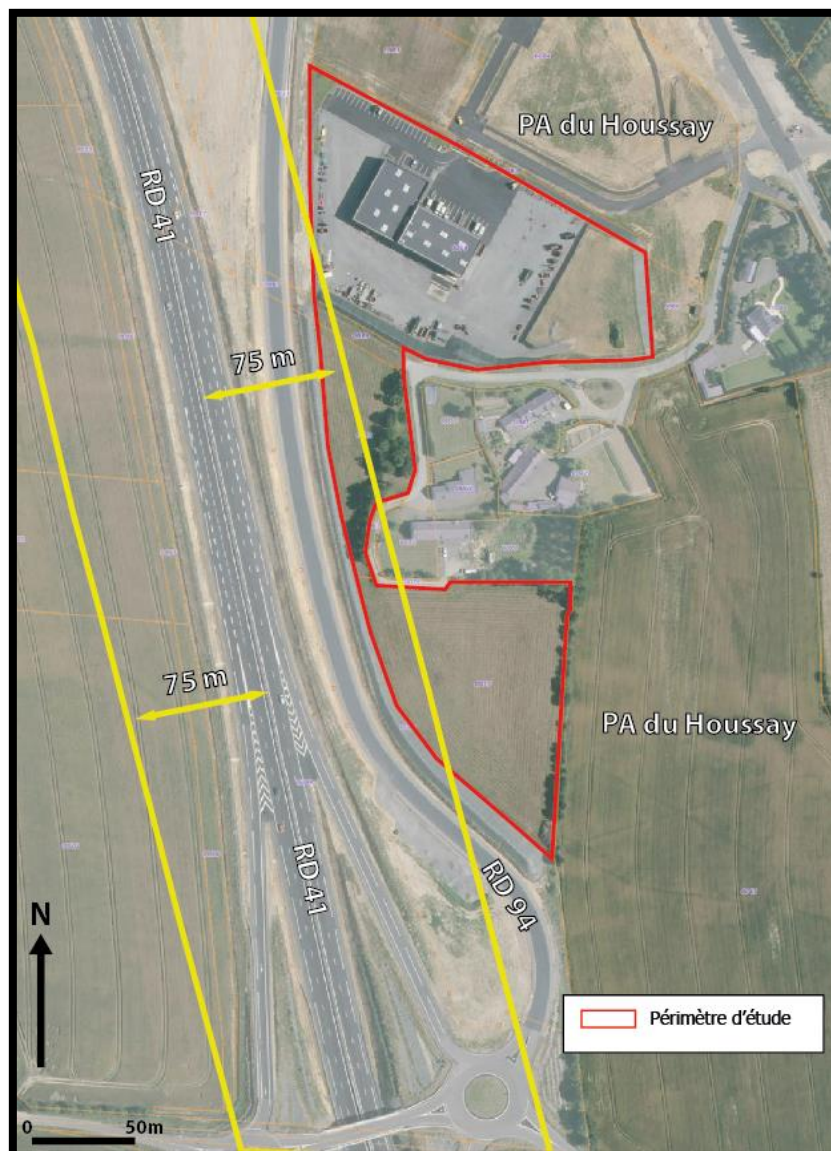
Le périmètre d'étude doit permettre l'accueil d'entreprises et de leurs éventuelles espaces de stationnement et de stockage. Les destinations privilégiées pour ces entreprises sont les suivantes :

- ✓ Artisanat,
- ✓ Entrepôt,
- ✓ Industrie.

La réalisation de ce projet d'aménagement n'est pas conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, mais il permettrait d'optimiser le foncier à bâtir.

La réflexion et les orientations dépassent le cadre strict du périmètre des 75 mètres concerné par l'inconstructibilité. Ce projet s'inscrit dans les démarches engagées par l'intercommunalité et la commune et dans la philosophie générale du PLU en vigueur. Elle s'illustre dans une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation portant sur le secteur.

2.2. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul de la RD 41



Marge actuelle

Autoriser constructions et installations dans la marge de recul de la RD 41 permettrait d'optimiser le foncier.

Cela permettrait en outre, de répondre aux dispositions réglementaires en vigueur (grenelle de l'environnement, loi ALUR...) qui prônent, entre autres, la modération de la consommation des espaces agricoles ainsi que la densification.

La marge de recul située dans le périmètre d'étude est donc supprimée.



Marge envisagée

2.3. Les orientations et la compatibilité du recul

2.3.1. Au regard des nuisances

Actuellement, il n'y a pas de protection sonore sur le site même. La présence arborée le long de la RD 41 et les merlons créent cependant de modestes tampons naturels.

La proximité de la 2X2 voies implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur.

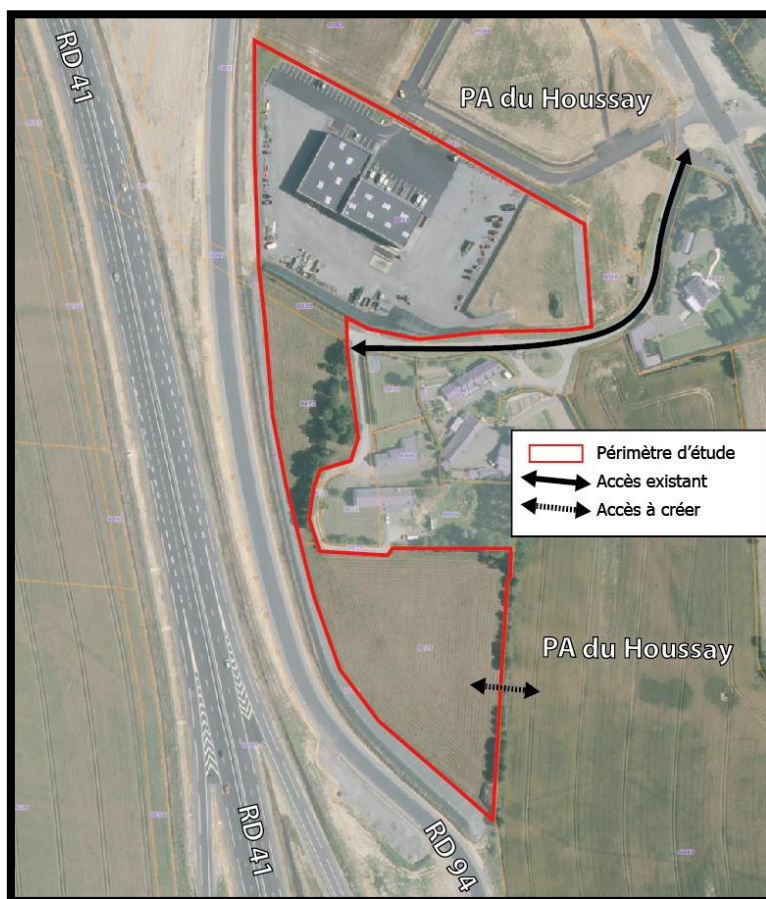
A ce titre, la RD 41 est classée comme une infrastructure de catégorie 3 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 100 m.

Les différents bâtiments répondront aux exigences d'isolation acoustique.

2.3.2. Au regard de la sécurité

Au regard de la sécurité routière, le secteur est actuellement desservi par la route communale du Houssay. Cette voie n'est pas suffisamment calibrée pour absorber tout le trafic qui sera généré par l'aménagement de l'extension de du parc d'activités.

Un nouvel accès sud-ouest devra être aménagé pour irriguer le site.



Aucun accès direct sur la RD 94 ne sera possible (la RD 41 n'est pas accessible).

2.3.3. Au regard de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

Le parti d'aménagement est le suivant :

- ✓ Amoindrir la monumentalité des futurs bâtiments en limitant leur hauteur. Ils ne devront pas excéder 9 mètres (à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).
- ✓ Choisir des couleurs s'intégrant au paysage naturel mais aussi au bâti existant en privilégiant des teintes sombres.
- ✓ Les volumes seront simples. Le but étant d'homogénéiser les constructions sur le site.
- ✓ Conserver la gaine arborée périphérique, en tant qu'écran ou filtre.

3. La traduction réglementaire dans le PLU

Le règlement écrit et le règlement graphique du PLU intégreront des dispositions pour faire appliquer les orientations évoquées dans le précédent chapitre.

Le site est couvert par 2 zones :

- UAa pour l'entreprise Belloir
- 1AUA pour le reste du site

3.1. Le règlement écrit UAa

Le secteur d'étude est classé en zone UAa (zone à vocation économique pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics).

La zone **UAa** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Commerce et activité de service

- Restauration

- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

2.2. Sont autorisés sous conditions

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces d'une surface de plus de 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment ont vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, il n'est pas autorisé d'implanter un commerce de plus de 1 000 m² par création ou changement de destination de bâtiment existant.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteur des constructions

- Dans le Parc d'Activité de Bellevue, les constructions ne doivent pas excéder 9 mètres au point le plus haut (à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

- Dans le Parc d'Activités du Houssay, se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs matériaux ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans le Parc d'Activités de Bellevue, les constructions devront présenter des volumes simples (le but étant d'homogénéiser les constructions sur le site). Les couleurs des constructions devront s'intégrer au paysage naturel mais aussi au bâti existant en privilégiant des teintes sombres.
- Sur la parcelle ZR n°227 - Parc d'activités de Fromy - les couleurs des constructions devront s'intégrer au paysage naturel mais aussi au bâti existant en privilégiant des teintes sombres.

5.2. Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5.3. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.
- Pour les constructions existantes, une isolation thermique ou phonique par l'extérieur est autorisée au-delà de la limite d'implantation des constructions fixée dans chaque zone par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport au retrait des limites séparatives.
- Un débord sur le domaine public est autorisé à condition que la largeur du trottoir après isolation garantisse la circulation des personnes à mobilité réduite.

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

- Modalités d'application en annexe n°2.

6.2. Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article UA 7 - Stationnement

7.1. Règles relatives au stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

7.2. Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

9.2.2. Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui complète le présent règlement.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

3.2. Le règlement écrit 1AUA

Les zones **1AUA** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUA ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1AUA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Article 1AUA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUA 1.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

2.2 Sont autorisés sous conditions

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones doivent prendre en compte les orientations d'aménagement et de programmation et préciser les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Article 1AUA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

- Se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1AUA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les constructions devront présenter des volumes simples (le but étant d'homogénéiser les constructions sur le site). Les couleurs des constructions devront s'intégrer au paysage naturel mais aussi au bâti existant.

5.2 Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article 1AUA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- Modalités d'application en annexe n°2.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article 1AUA 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Le stationnement pourra être mutualisé avec d'autres entreprises.

7.3 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 1AUA 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.2.2 Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui complète le présent règlement.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

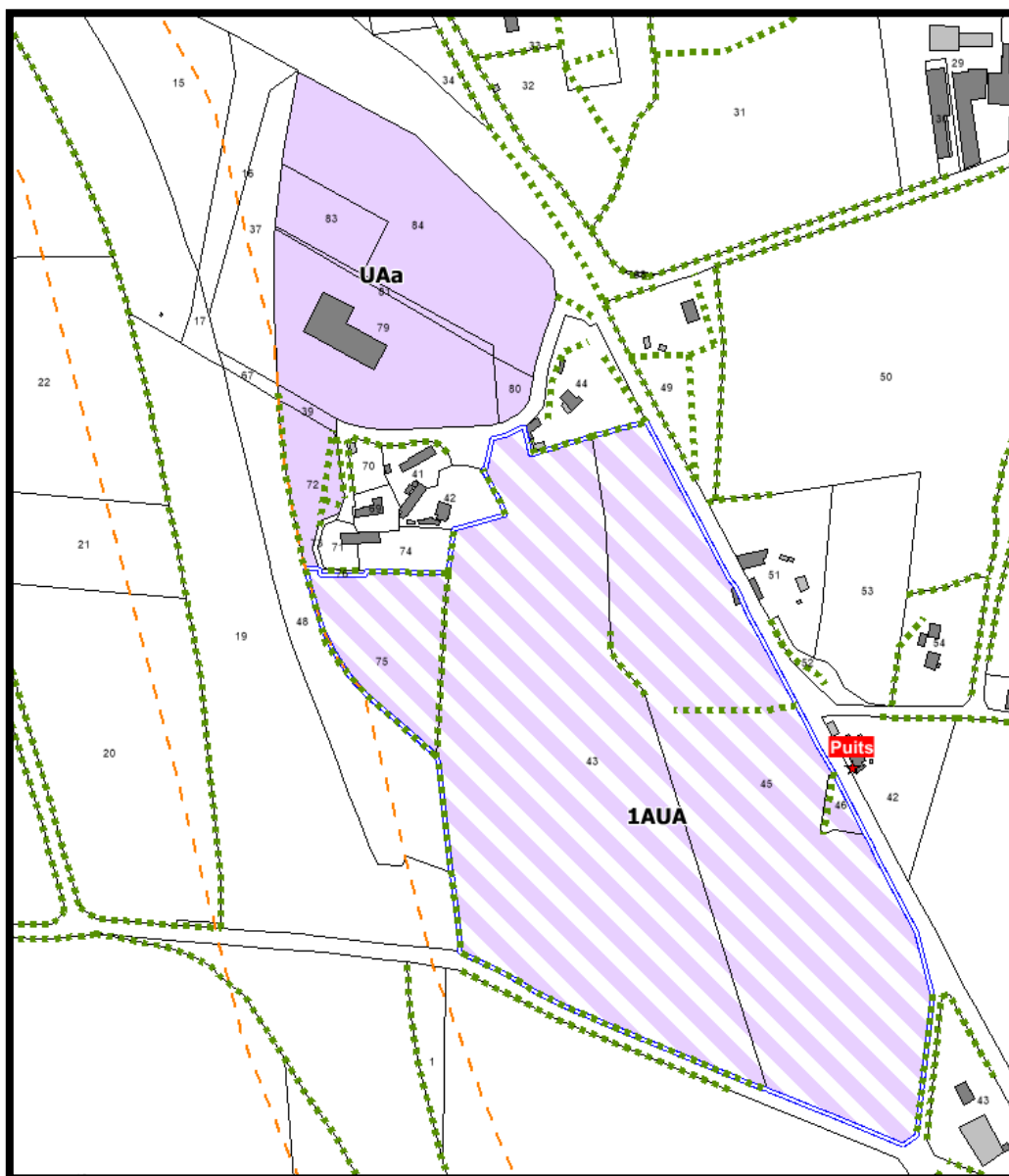
9.3 Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

3.3. Le règlement graphique

Le règlement graphique du PLU fait apparaître :

- ✓ La marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 41 (de part et d'autre des zones UAa et 1AUA),
- ✓ La protection de la gaine boisée au titre des éléments de paysage à préserver (L151-23 du code de l'urbanisme),
- ✓ Les zonage UAa et 1AUA (zones à vocation économique pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif et des service publics).



Extrait du règlement graphique modifié

3.4. L'orientation d'aménagement et de programmation

DESCRIPTION DU SITE

- Ce secteur se situe à environ 2 km au sud du bourg, entre les RD 41 et RD 94 ouest et l'ancienne route de Martigné, la RD 94 est.
- Il correspond à une extension de la zone d'activités de Bellevue et est constitué d'espaces agricoles.
- D'une superficie légèrement supérieure à 13 hectares, le site est accessible par la RD 94 est et les voies menant à l'échangeur.
- Du point de vue paysager, le secteur est très visible depuis la RD 94 est, mais peu depuis les RD 41 et RD 94 ouest puisque surélevé.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité du Parc d'Activités du Houssay en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation économique.

Organisation globale du site et mobilité

- Les accès se feront par la RD 94 est et les voies menant à l'échangeur. Aucun accès ne pourra s'effectuer par la RD 94 ouest.
- Le secteur B sera désenclavé par une connexion avec le secteur A.

Orientations paysagères et environnementales

- Dans la partie nord du site, une zone-tampon devra être réalisée entre les habitations du hameau du Houssay et les bâtiments d'activités.
- Dans les secteurs B et C, les constructions ne devront pas dépasser 9 mètres au point le plus haut.
- Les végétaux identifiés sur le schéma devront être préservés.
- Concernant l'aspect des constructions, outre le noir, seuls les nuances de gris sont autorisées :

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012
RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023
RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046
RAL 7047	RAL 7048				

PROGRAMMATION

- Les secteurs A et B devront faire l'objet d'une étude d'aménagement globale. Ils ne pourront être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être décomposées en plusieurs tranches.

