



COMMUNE DE NAINTRE (8 6)
Étude de dérogation au titre de la « Loi Barnier »

NOTE DE PRESENTATION

Juin 2022

1. Présentation de la commune.....	4
1.1. Présentation générale de la commune	5
<i>Des transports en commun relativement peu présents</i>	<i>11</i>
1.2. Contexte règlementaire	12
1.3. Contexte du site concerné par la dérogation	13
1.4. La « manufacture d’eau » d’Eaux de Vienne, projet à l’origine du dossier de dérogation	15
1. Diagnostic paysager.....	17
1.1. L’Atlas des paysages de Poitou-Charentes	17
1.2. Analyse des séquences paysagères	18
2. Diagnostic urbain.....	21
2.1. Le développement urbain	21
2.2. La topographie du site.....	22
22	
23	
23	
2.3. La forme urbaine en place.....	24
2.4. La dynamique du quartier : les fonctions	25
2.5. La dynamique du quartier : les différentes formes de circulation.....	26
2.6. La dynamique du quartier : zoom sur les déplacements routiers aux abords du site	27
2.7. Les contraintes règlementaires : règlement/zonage du PLU.....	28
2.8. Les contraintes règlementaires : Les servitude d’utilité publique	30
2.9. Les contraintes règlementaires : zoom sur les parcelles	31
2.10. L’état du foncier	32
2.11. Synthèse de l’état des lieux du site objet de l’étude et carte d’enjeux	34

Les occupations pressenties	35
1.1. La modification du recul de 75 m	36
1.2. Le scénario d'aménagement	37
1.3. Prescriptions Paysage	43

1. Présentation de la commune

La présente étude a pour objet la réduction d'une marge de recul le long de la RD 161 pour les parcelles section AS numéros 224,226,17, 45, 233,283, 282, 285 situées sur la Commune de Naintré (86) conformément aux articles L. 111-6 et L. 111-8 du Code de l'Urbanisme. Cette révision préfigure la modification dans la partie réglementaire du PLU, d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site faisant l'objet de la réduction de la marge de recul et reprenant les dispositions qui ressortent de cette étude « Loi Barnier » afin qu'elles revêtent un caractère réglementaire.

1.1. Présentation générale de la commune

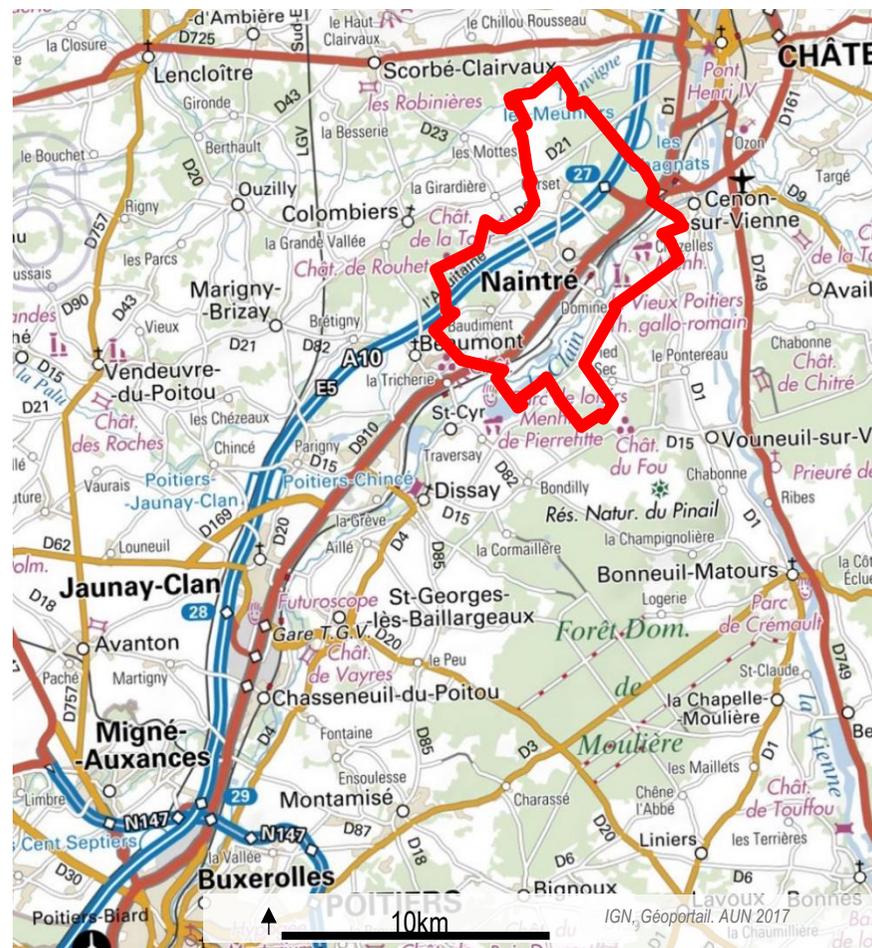
Un positionnement géographique attractif

Naintré (86530) est une commune du département de la Vienne et de la région Nouvelle Aquitaine. Ses habitants sont les Naintréens.

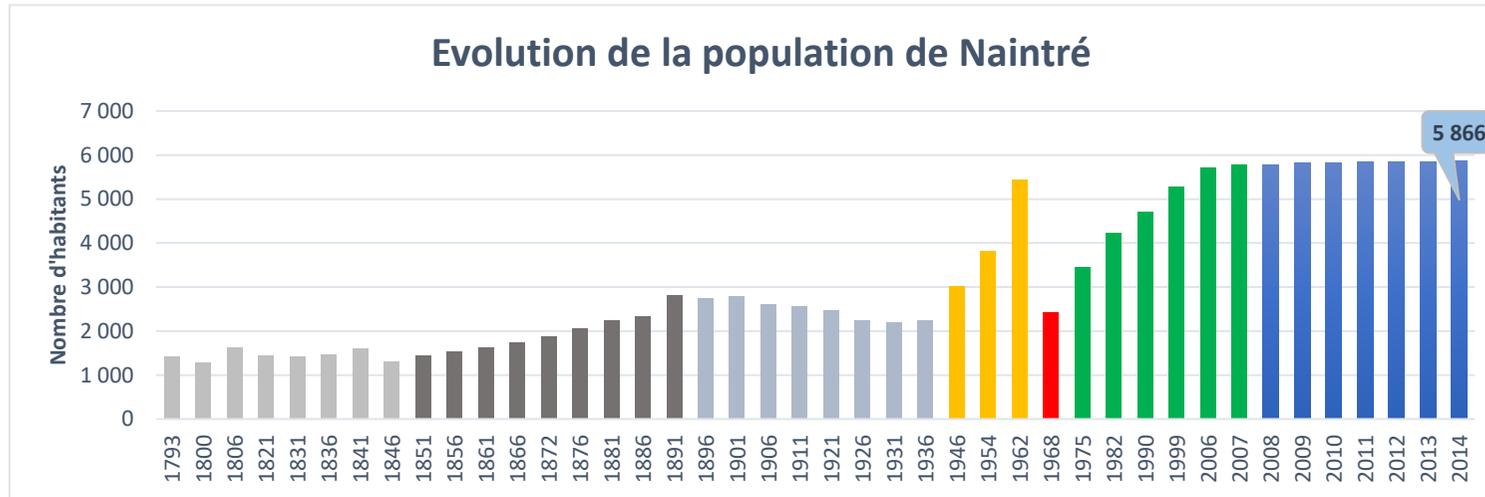
La commune bénéficie d'un bon accès au réseau autoroutier par la présence de la sortie N°27 sur son territoire. La route départementale 910 (en rouge sur la carte ci-contre) lui accorde également un accès aisé au réseau viarie. Enfin, deux arrêts SNCF desservent la commune sur la ligne Poitiers-Tours

Naintré est une commune centre de l'aire urbaine de Châtelleraut telle que définie par l'INSEE. La commune bénéficie alors directement du dynamisme de ce pôle. De plus, elle est placée sur l'axe Châtelleraut-Poitiers, celui-ci concentrant le dynamisme économique et social du département de la Vienne.

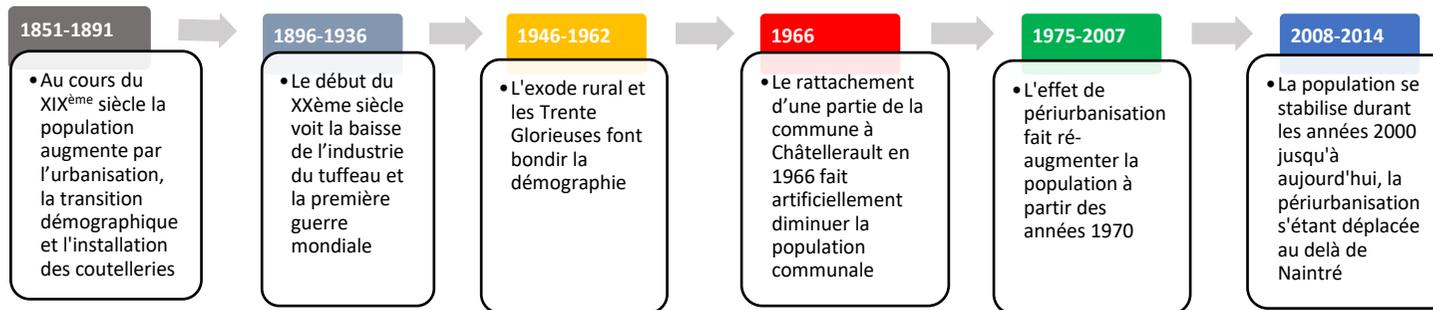
Plus largement, c'est l'axe Poitiers-Tours qui structure la région alentours, notamment avec l'autoroute A10 et la route départementale 910.



Une démographie en hausse constante depuis des décennies



Source : EHESS Cassini INSEE RP Réalisation : A I M



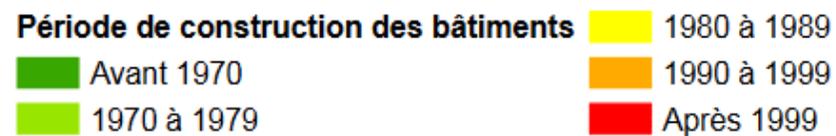
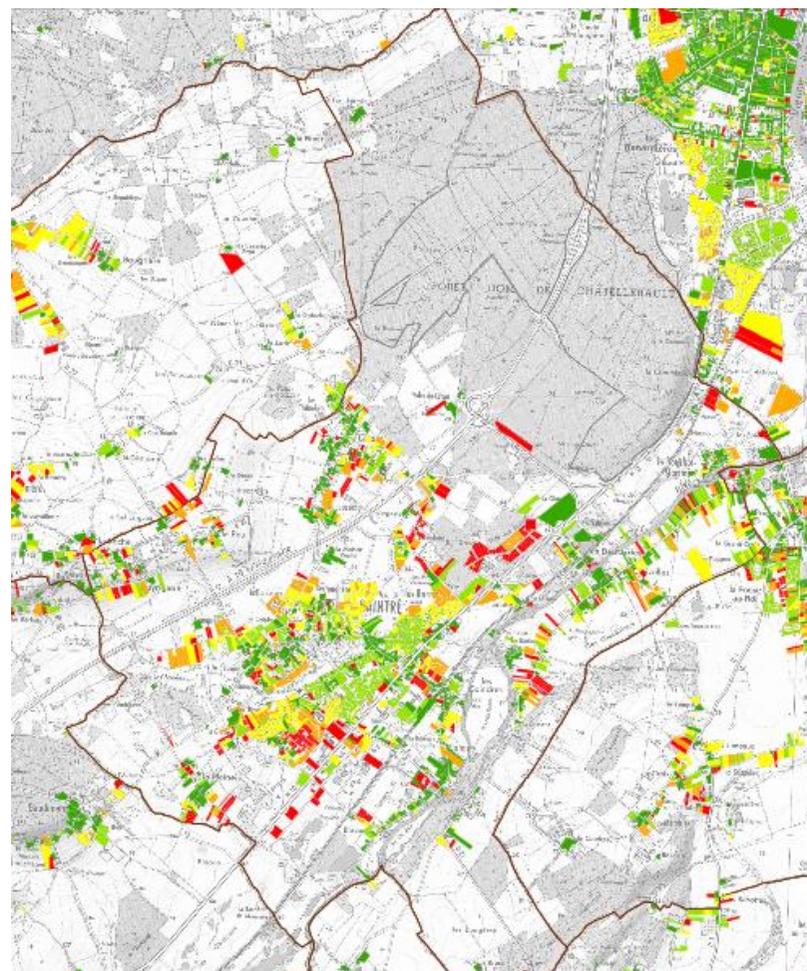
La commune comptabilise 5908 habitants en 2018.

Une urbanisation consommatrice d'espace

Le développement de l'urbanisation sur la commune s'est majoritairement effectué aux alentours des villages et à proximité de l'actuelle D910.

Les opérations de **lotissement pour de l'habitat individuel** ont été très largement majoritaires dans les constructions, entraînant une **importante consommation foncière** pour une **densité de logements faible** (cf. 7 et 8).

Une urbanisation datant des Trente Glorieuses



IGN BD cariso 2010, BD parcellaire 2010, scan 25, 2010, DGFip MAJIC III 2011, DREAL 2011, DREAL Poitou-Charentes 2012

Les zones d'activités économiques de la RD 910

Trois des ZAE de Naintré longent l'avenue de Bordeaux et se situent à proximité du centre historique. Il s'agit des ZAE du Cerisier Noir, la Naurais Bachaud et la zone des Fougères qui accueillent **des surfaces d'activités importantes**. Le **développement économique et la gestion des zones d'activité** sont de **compétence communautaire**, exercée par la Communauté d'agglomération du **Grand Châtelleraut**.

Dans la ZAE du Cerisier Noir, se situent le supermarché, les deux stations-services, le restaurant, les garages mécaniciens, le fleuriste et les diverses autres activités commerciales. Ces ZAE relèvent plus ou moins du **quotidien des habitants** et instaurent, aux abords de **l'avenue de Bordeaux, une nouvelle centralité**. Celle-ci est cependant **difficilement accessible sans la voiture**, elle approfondit la **rupture du tissu urbain de Naintré** selon l'axe nord-est/sud-ouest et polarise l'activité au **détriment des rues à proximité des habitations**, des espaces publics et des équipements culturels et sportifs.

Les deux zones d'activité de la **Naurais Bachaud** et la zone de **Laumont**, placées en entrée d'agglomération sur la D910 sont un passage presque obligé à l'entrée de Naintré et sont aussi facilement accessibles en voiture depuis le bourg. Les parcelles encore libres se trouvent dans ces deux zones.

Cette situation favorable est à **double tranchant** : elle accorde à Naintré une visibilité économique mais risque de freiner **le développement commercial global des petites centralités du bourg** (ZA du Cerisier Noir par exemple).

La commune compte également une autre ZAE de compétence intercommunale. Il s'agit de la ZAE de Laumont.

La commune accueille également des entreprises hors des zones d'activités tout au long de la D910. **Ces entreprises ne sont pas installées sur des zones d'activité et ne relèvent donc pas de la compétence de la communauté d'agglomération.**

Zoom sur la forme urbaine des zones d'activités

Les zones d'activité bordant la D910 sont constituées de bâtiments larges occupant le centre de grandes parcelles, et d'autres constructions plus petites mais se tenant aussi sur de grands terrains. **La voirie y occupe une part significative de la surface, mais l'espace public y est peu pratique en dehors de l'automobile** et est sans traitement qualitatif.

Ces zones étendues forment une **rupture entre le nord et le sud de la commune** puisque **difficiles à traverser et dangereuses pour les piétons et cyclistes**. Toutefois, leur attractivité marchande les fait s'apparenter à une **forme de centralité** (cf. 9.2).

Les parcs de stationnement et les espaces de manœuvres pour les camions et engins occupent de grandes surfaces tout autour des bâtiments, parfois même au-delà. Leurs franges sont rarement travaillées et peu entretenues, **ne contribuant pas à produire un espace public facilement praticable sans automobile**.



Les principaux secteur économiques de Naintré



Des transports en commun relativement peu présents

Naintré est intégré au réseau des **Transports l'Agglomération Châtelleraudaise** (TAC) par **deux lignes**, C et M.

- La ligne C comptabilise 16 arrêts sur la commune pour 9 passages quotidiens entre 7h10 et 17h45 en départ, et entre 8h et 19h en destination.
- La ligne M compte 14 arrêts sur la commune pour 3 passages par jour entre 7h et 13h en départ et 4 passages entre 12h46 et 19h en destination.

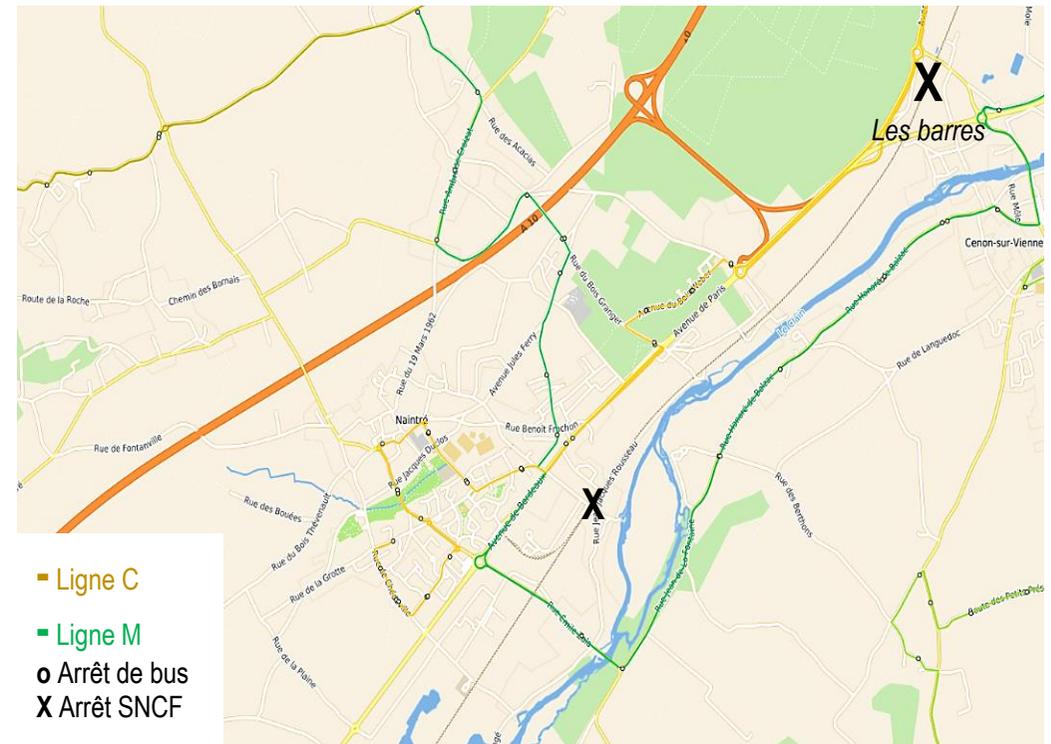
Les bus ne circulent pas toujours sur la totalité de la ligne, certains arrêts ne sont pas desservis à certaines heures ou certains jours.

Le **réseau du département, Lignes en Vienne**, est également présent à Naintré avec la ligne 100 Poitiers-Châtelleraut. La commune comporte **deux arrêts**, « Rabelais » et « Avenue de Paris », passant à **deux reprises dans un sens et dans l'autre** :

- Direction Poitiers-Châtelleraut : 13h32 et 18h32.
- Direction Châtelleraut-Poitiers : 7h53 et 12h52.

La commune dénombre **deux arrêts SNCF** sur la ligne TER Poitiers-Tours. Les trains y passent 12 fois par jour, entre 6h20 et 20h20, toutes les deux heures (trois passages entre 13h et 13h34).

Extrait du réseau de transports de l'agglomération châtelleraudaise, lignes C et M, et arrêts SNCF



Google maps, Grand Châtelleraut, SNCF.
CAGC, AUN, 2017

1.2. Contexte règlementaire

Les dispositions règlementaires du Code de l'urbanisme qui s'appliquent aux voies soumises à la loi Barnier sont les suivantes :

L. 111-6

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.

L. 111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

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

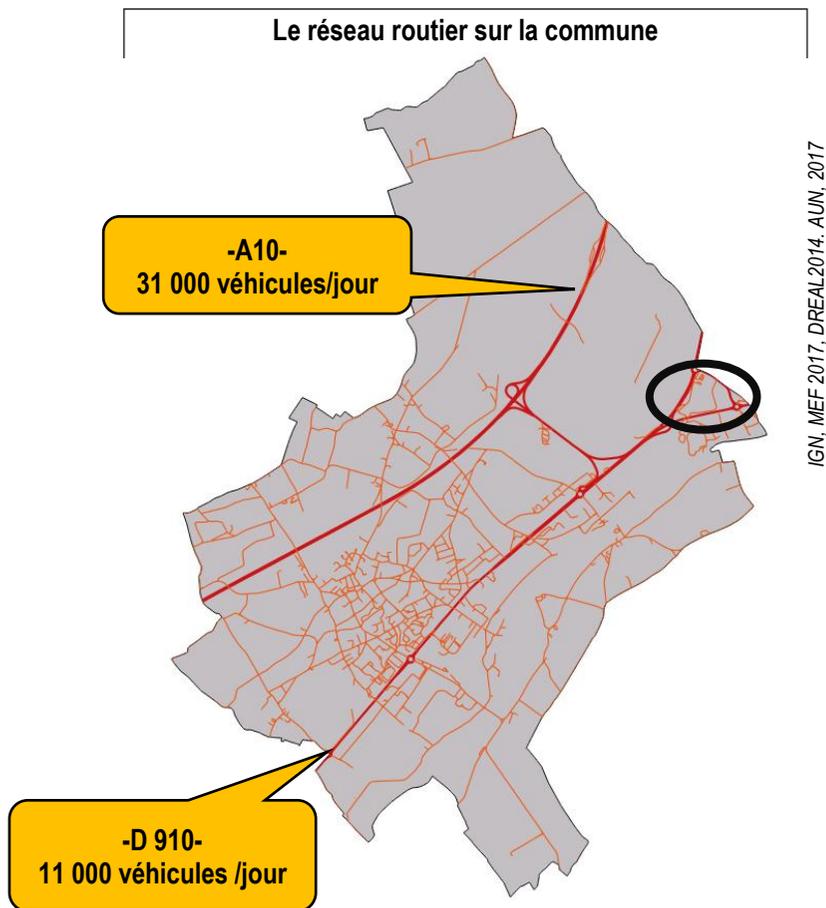
L. 111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article

L. 111-6 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.

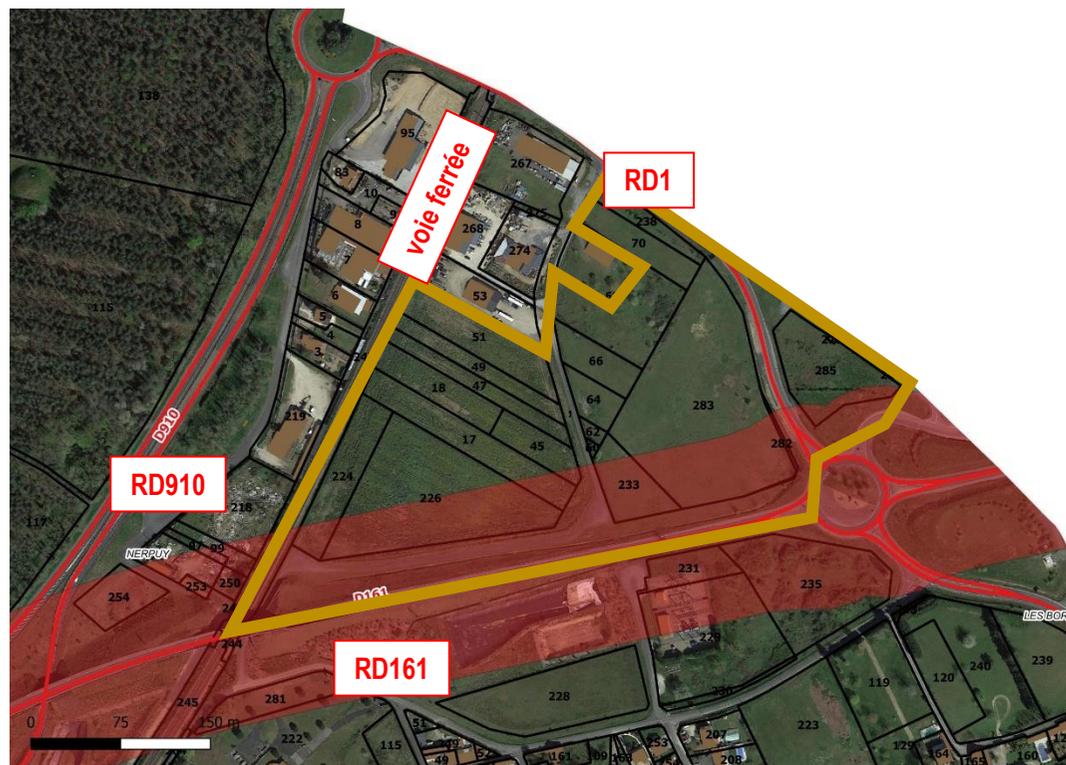
Ce document tient lieu de justification permettant de déroger à la règle de l'inconstructibilité dans la bande des 75 mètres ou 100 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

1.3. Contexte du site concerné par la dérogation



L'emprise du site objet du présent dossier de dérogation loi Barnier est bordée par la RD161, départementale créée après 2013. Il s'agit d'une ZAE située en limite communale, au nord-ouest de la commune.

Périmètre d'inconstructibilité de 75 m.



Les parcelles concernées sont grevées d'un recul d'inconstructibilité de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 161 (emprise rouge) classée voie à grande circulation. Ce recul d'inconstructibilité rend donc une partie du secteur cible inconstructible.

1.4. La « manufacture d'eau » d'Eaux de Vienne, projet à l'origine du dossier de dérogation

Le projet consiste à prévoir l'aménagement de la zone 1AUH et de son secteur 1AUHa, ceci pour deux raisons :

Côté Ouest du site, il s'agit d'anticiper le développement économique prochain du Grand Châtellerault. L'EPCI possède déjà une grande partie des parcelles de ce secteur et son aménagement est prévu à moyen terme.

Côté Est du site, Le projet d'Eaux de Vienne d'implanter sur une partie du site « la Manufacture d'Eau » a donné l'impulsion pour envisager une modification du document d'urbanisme cohérente à l'ensemble du secteur.

L'objectif de ce dossier de dérogation loi Barnier, qui sera suivi d'une révision allégée du PLU, est de permettre, entre autres projets, l'implantation de la « Manufacture d'Eau » d'Eaux de Vienne.

Le projet s'implantera sur deux sites, celui de Naintré et sur un autre site sur la commune de Châtellerault.

Sur Naintré, le projet prendra place sur les parcelles cadastrées AS n°70, 66, 64, 62, 233, 238, 283, 68 (totalement ou en partie). Ces parcelles appartiennent toutes à Grand Châtellerault. Seule la parcelle AS 282 appartient à l'Etat. Elle est en cours d'acquisition par Eaux de Vienne.

Y seront implantés dans un premier temps :

- Une agence (bureaux)
- Un garage
- Une zone de stockage de matériaux
- Un centre technique
- Un magasin départemental (plateforme logistique visant à centraliser les achats et à les redistribuer dans les différentes agences locales).

Un concours d'architecte a été lancé fin janvier 2022 pour la réalisation de ce programme.

Dans un second temps, une consultation sera lancée pour la construction d'une usine de traitement de l'eau et une zone de stockage des boues.

La réalisation du projet s'étalera sur 5 ans.

Ce nouveau site devra être conçu comme une vitrine pour Eaux de Vienne. La « Manufacture d'Eau » recevra du public scolaire. Ainsi, les aménagements devront développer un volet pédagogie autour du traitement de l'eau.

Pour l'ensemble de ces constructions, la hauteur totale, au faitage, ne devrait pas dépasser 12 mètres.

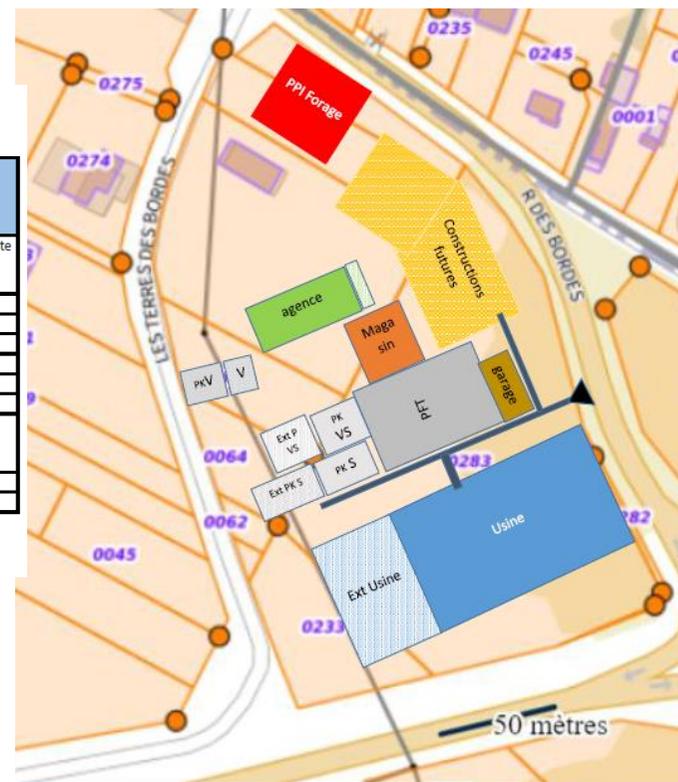
Une révision allégée du PLU sera nécessaire pour intégrer ces éléments au PLU.

Descriptif du projet de la manufacture d'eau

EMPRISE DES OUVRAGES

	Réalisation prévue					Extension à prévoir				Observations
	Surface emprise (m2)	L	I	% erreur	hauteur faitage max	S	L	I	% erreur	
Usine	6 000	100	60	10%	12	2 400	60	40	20%	Cette emprise tient compte des circulations intérieures au site mais pas des PK ni des accès. Des silos extérieurs pourraient dépasser 12 m de haut (peu probable)
Agence	1 100	50	22	10%	9	160	22	7	20%	Emprise du bâtiment uniquement
Garage	450	30	15	5%	7	0				Emprise du bâtiment uniquement
Magasin départemental	840	30	28	10%	9	0				Emprise du bâtiment uniquement
PK visiteurs et accès public	310	19	16	10%	so	208	13	16	10%	
PK Salariés	400	25	16	10%	so	496	31	16	50%	
PK véhicules société	450	23	20	10%	so	80	4	20	20%	
Plateforme technique	3 000	60	40	25%	so	0				comporte aire de lavage, cellules à matériaux, plate forme déchets et aire de retournement et de manoeuvre des véhicules
accès professionnel	1 000	143	7	20%	so	210	30	7	20%	
Constructions ultérieures					9	5 000	100	50		Projets à beaucoup plus long terme
Total	13 550					8 554				

La ligne haute tension est une contrainte forte dans l'implantation du projet.



LEGENDE

- PK V, VS, S : parking visiteur, Véhicules sociétés, Salariés
- PFT : Plate-forme technique (manœuvres, aire de lavage et dépôt déchets)
- PPI Forage : périmètre de protection immédiat du forage
- Emprise des bâtiments du projet (sauf pour usine où il s'agit du site)
- Extension de bâtiment envisagée ou constructions nouvelles ultérieurement

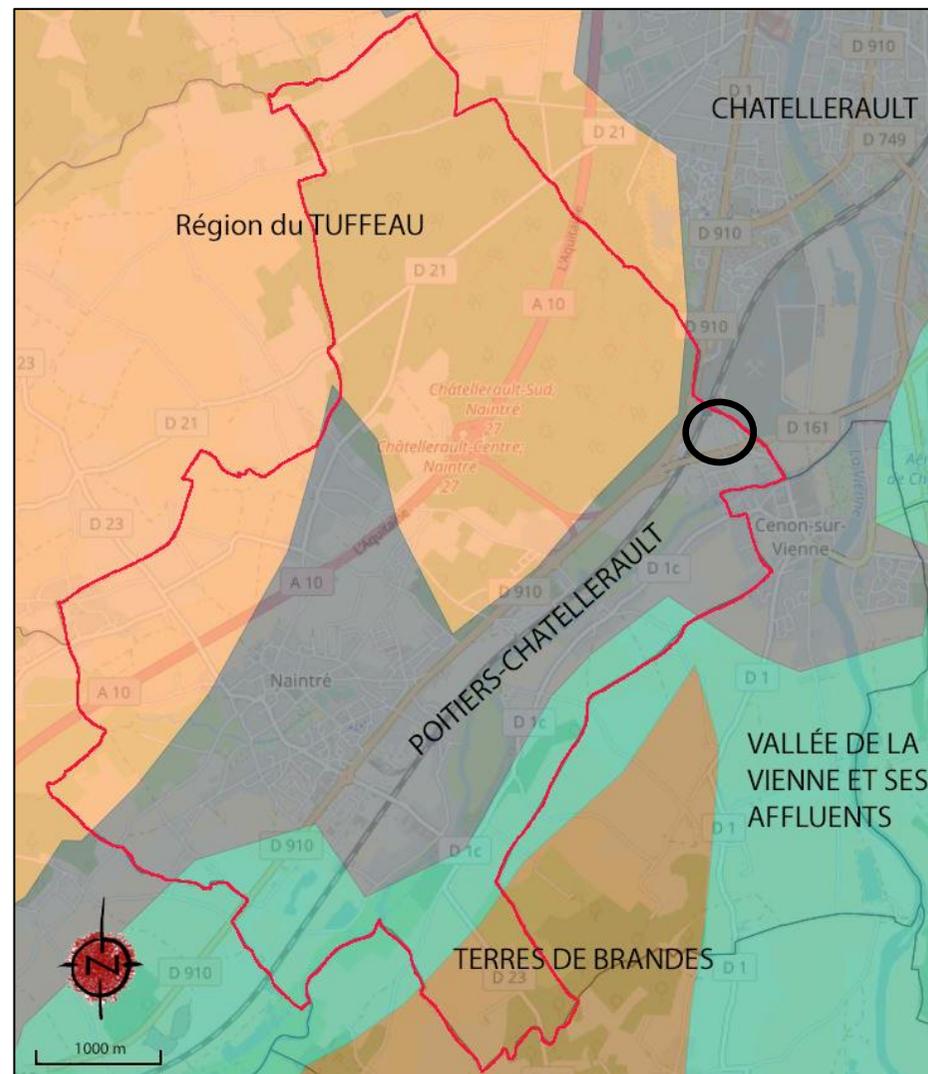
1. Diagnostic paysager

1.1. L'Atlas des paysages de Poitou-Charentes

Selon l'Atlas Régional des Paysages de Poitou-Charentes, le site fait partie de l'unité urbaine de Châtelleraut-Naintré caractérisé par une longue bande d'urbanisation sillonnée par de nombreux axes de circulation majeurs.

Les parcelles concernées par l'étude se situent dans un îlot dessiné par ces voies de circulations à savoir la RD 161 au sud, la RD 910 et la voie ferrée à l'ouest, la rue des Bordes à l'est et au nord.

A proximité de la RD 910, l'unité paysagère de la région du Tuffeau borde le site d'étude sous la forme d'une ligne boisée.



Extrait de L'ATLAS REGIONAL DES PAYSAGES DE POITOU-CHARENTES -Source : © Conservatoire d'Espaces Naturels de Poitou-Charentes - Aubel, Bigot, Collin, Defrance - OUTSIDE, 1999

1.2. Analyse des séquences paysagères

1.2.1. Perception en venant de Châtellerault



1

A l'est du périmètre d'étude l'accès au site se fait par la RD 161 qui est d'abord caractérisée par un paysage semi fermé avec des merlons de chaque côté de la voie. En point focal, le giratoire et ses sculptures et en arrière-plan la bande boisée de la Forêt Domaniale de Châtellerault marquent la perspective.



2

Au niveau du giratoire, le site est visible en arrière-plan ainsi que la Forêt Domaniale de Châtellerault qui apparaît sombre avec la présence de nombreux conifères associés à quelques feuillus.



3

Depuis le giratoire, le paysage s'ouvre largement sur les parcelles à aménager (actuellement cultivées) qui occupent la profondeur de champs. Quelques robiniers en bord de chaussée et des chênes sur un petit délaissé à droite de la rue des Bordes ponctuent un paysage horizontal et ouvert.



4

La RD 161 longe le site qui est très visible malgré quelques bouts de haies le long du fossé. Une ligne électrique aérienne qui traverse les parcelles et un grand pylône ont un fort impact visuel. En arrière-plan, le bâti commercial entoure le site et marque les limites de la zone d'activités du Sud Châtellerault en lisière de la forêt.



A partir de la rue des Terres de Bordes, la RD 161 monte fortement pour franchir la voie ferrée et rejoindre Naintré, offrant une vue plongeante sur les parcelles en contrebas.

Une haie plantée le long d'une allée masquera partiellement à terme la parcelle située derrière. Cependant le caractère sableux et pauvre du terrain ne favorise pas la croissance des arbres.

1.2.2. Perception en venant de Naintré

Avant le franchissement de la voie ferrée, le site n'est pas visible depuis la RD 161. L'ouvrage d'art culmine à plus de 6m par rapport au terrain naturel avec une rampe en remblai qui descend vers le giratoire. En vue plongeante, ce sont les parcelles à l'ouest de la rue des Terres des Bordes qui sont les plus visibles. Le projet d'usine se situera en arrière-plan.



L'espace où converge le regard est cadré par le bâti de la zone d'activités, la RD 161 et la voie ferrée. Une haie existante le long de la contre-allée ne crée pas pour l'instant un volume suffisant pour intégrer le site. Plantée lors des aménagements de la RD 161 sans doute en 2013, elle n'a pas beaucoup poussé en 7 ans ; elle devrait faire 4m de hauteur. Sans doute la pauvreté du sol est la cause.



Les parcelles du projet d'usine d'eau sont visibles en paysage proche un peu avant la ligne haute tension, où la route rejoint le terrain naturel. La vue est large et ouverte contrairement au côté opposé.

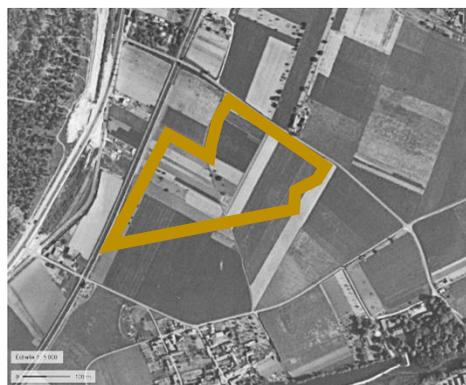
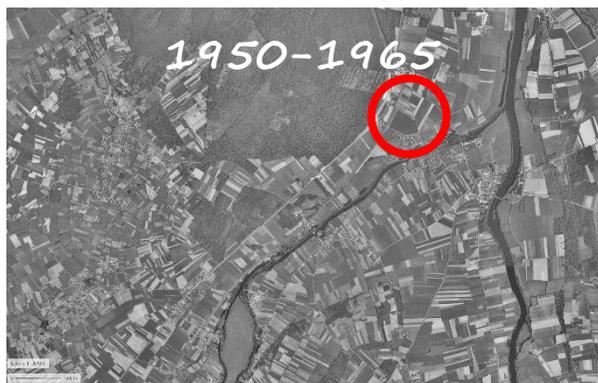


Près du giratoire les quelques robiniers de régénération naturelle masquent peu la parcelle qui se situe en léger contrebas de la chaussée.

Conclusion : La RD 161 permet une large observation des futures parcelles à urbaniser avec un point d'observation plongeant lié au franchissement de la voie ferrée et des vues fermées du côté sud qui incite l'automobiliste à regarder vers le nord. L'enjeu paysager est de créer des filtres afin de limiter l'impact visuel de grands bâtiments d'activités qui sont souvent volumineux et hauts.

2. Diagnostic urbain

2.1. Le développement urbain



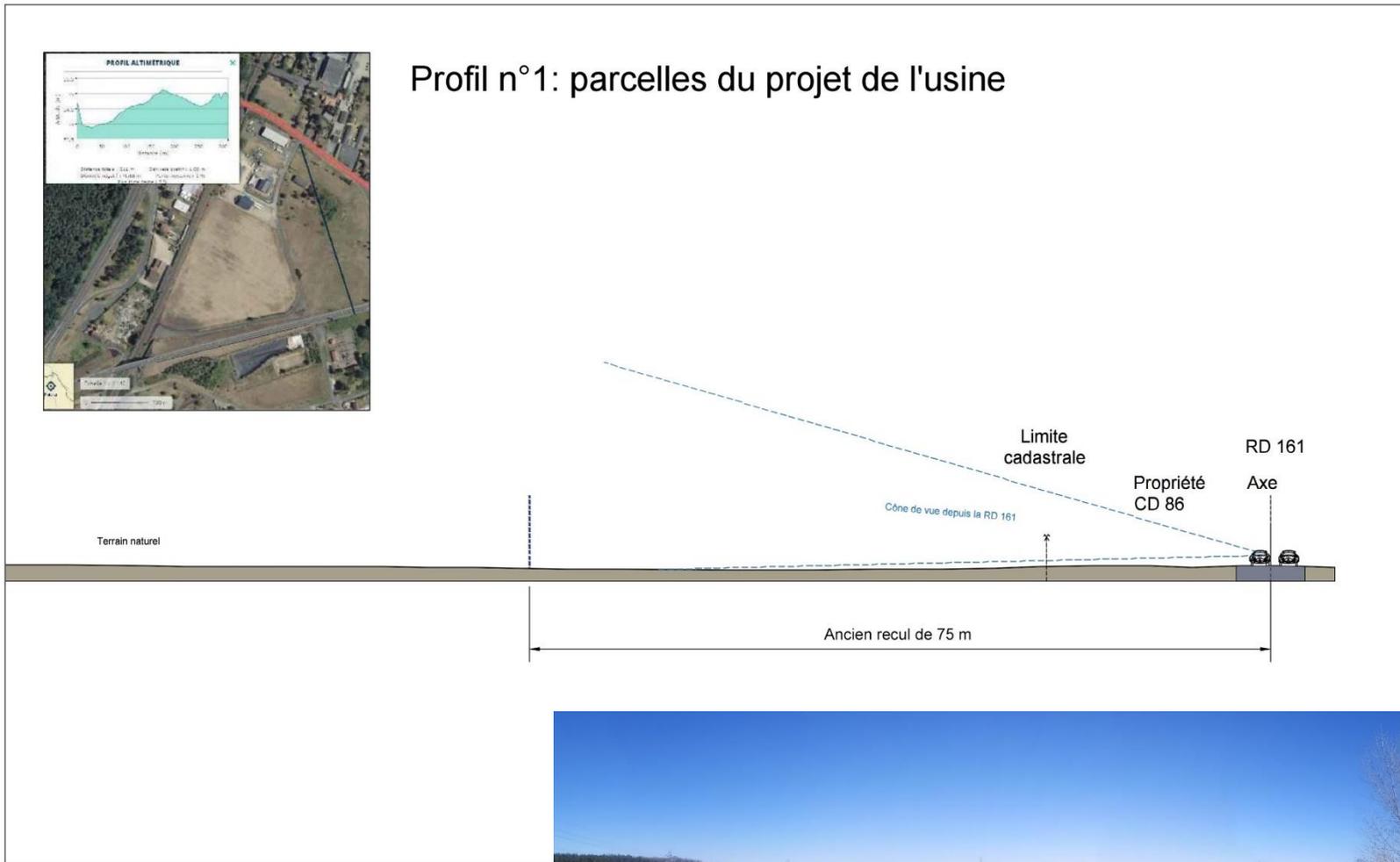
Diagnostic :

- Un site agricole qui se trouve aujourd'hui enchâssé entre des constructions économiques et des voiries qui donne une impression de « no man's land ».

Enjeu :

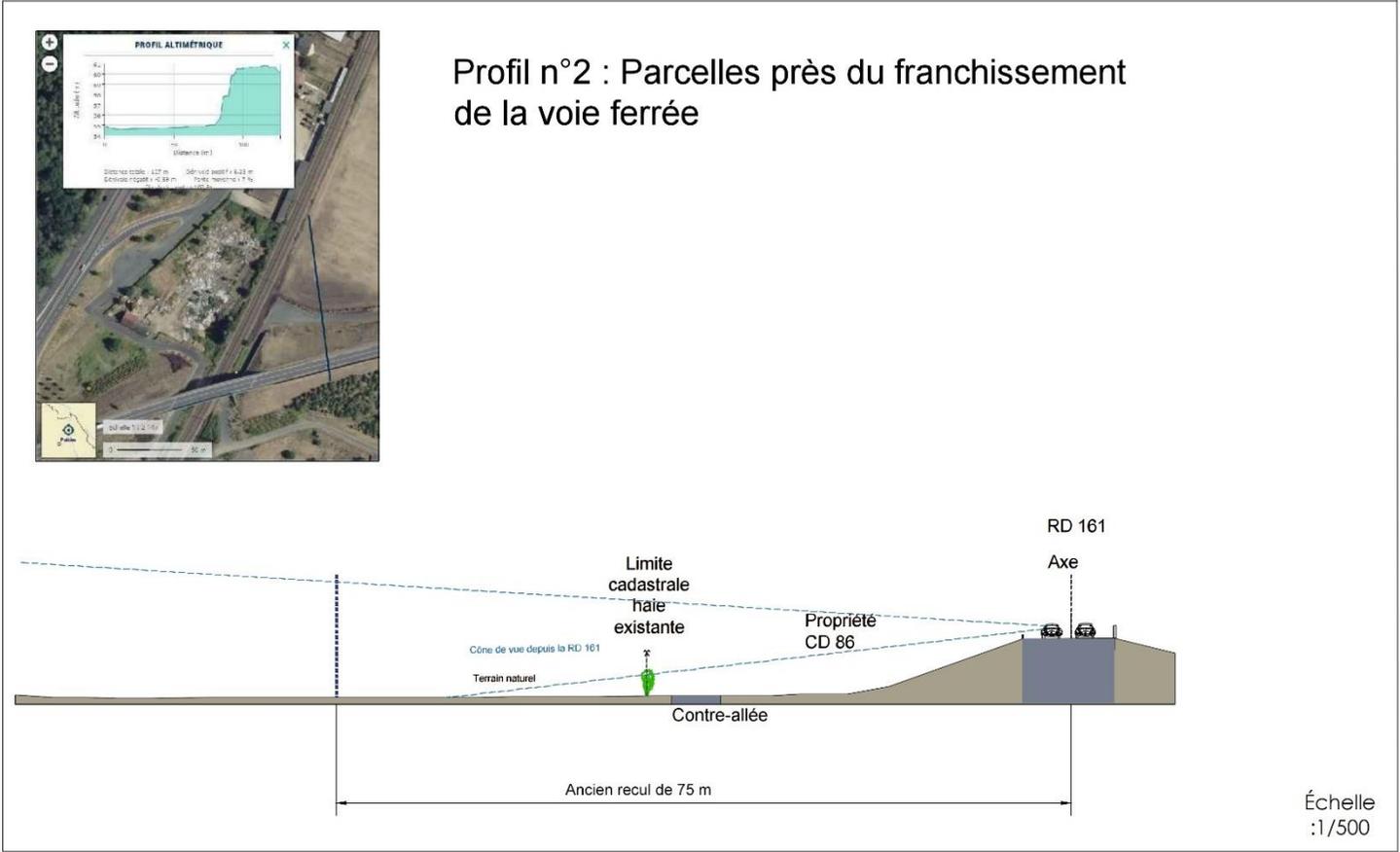
- Prévoir un avenir à ce site en accueillant le projet d'Eaux de Vienne, la Manufacture d'eau, sur la partie Est du site et anticiper l'aménagement de la partie Ouest du site.

2.2. La topographie du site



La topographie du site est horizontale contrairement aux collines boisées en arrière-plan.





Le merlon de franchissement de la voie ferrée crée par les talus une topographie en relief artificiel et géométrique.



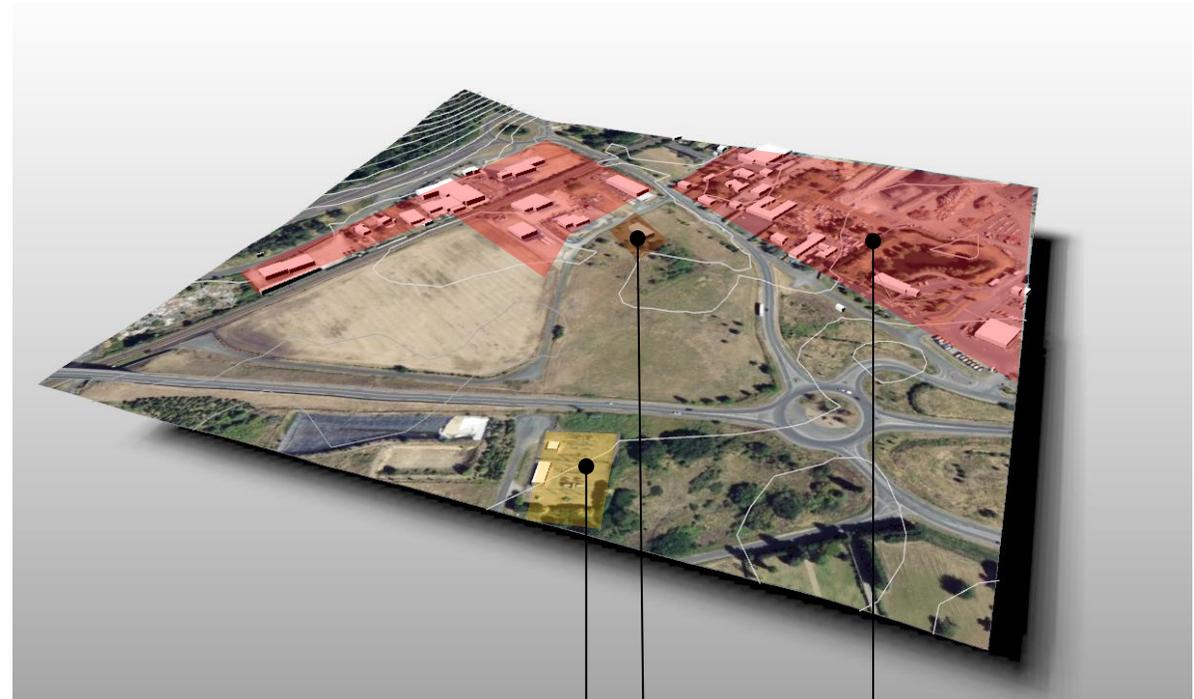
2.3. La forme urbaine en place

Diagnostic :

- Une forme urbaine homogène, répétitive, non structurée, issue d'une urbanisation empirique
- Des fonctions urbaines peu variées (économie, artisanat, industrie...)
- Une architecture massive, faite de matériaux à vocation économique.

Enjeu :

- Opportunité du site : lier les différents espaces entre eux grâce à un point d'ancrage, vitrine et marquage paysager de l'entrée d'agglomération
- Mettre en œuvre un projet qualitatif pour supprimer l'effet de terrain vague du site.



*Centre de transformation
électrique*

*Bâtiment artisanal
fermé*

*Bâti à vocation
économique de gros
gabarit, peu dense, R+1
environ, peu structuré*

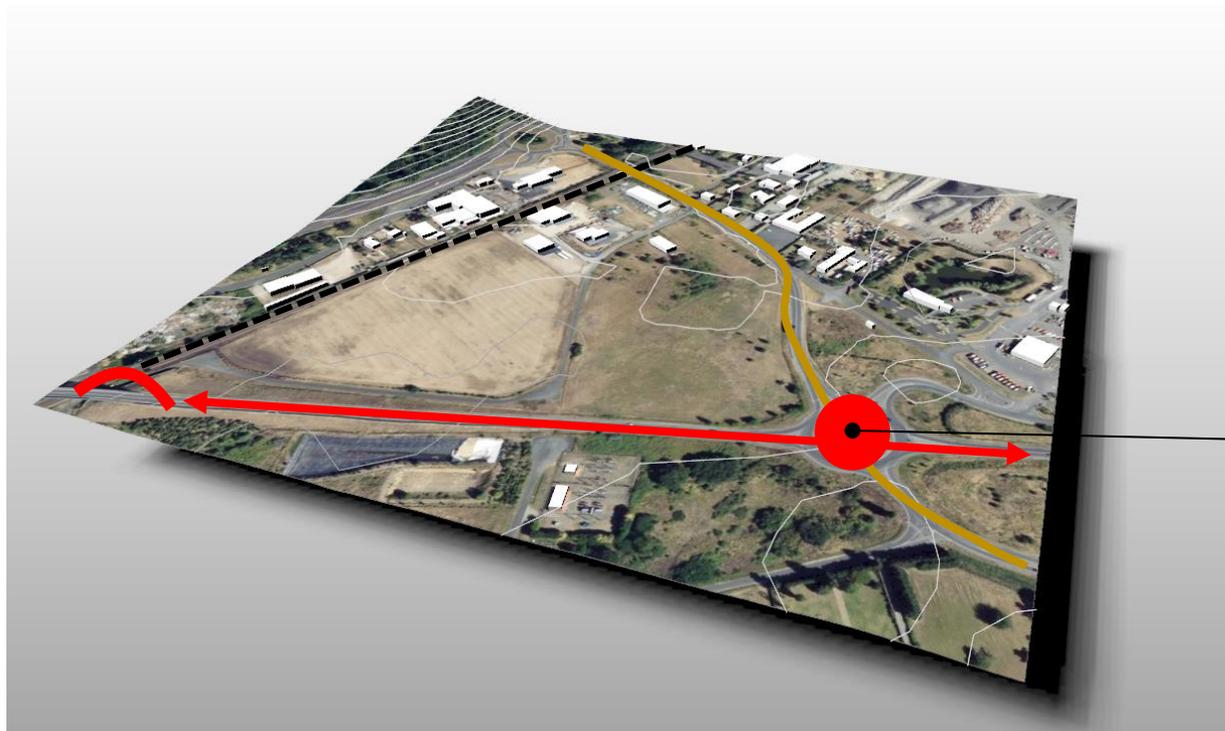
2.4. La dynamique du quartier : les fonctions

Diagnostic :

- Un étalement urbain à vocation économique et tertiaire le long de la RD qui s'amplifie et renforce le sentiment d'une urbanisation non maîtrisée
- Des espaces nus, agricoles ou vagues qui alternent et ajoutent à l'impression de désorganisation

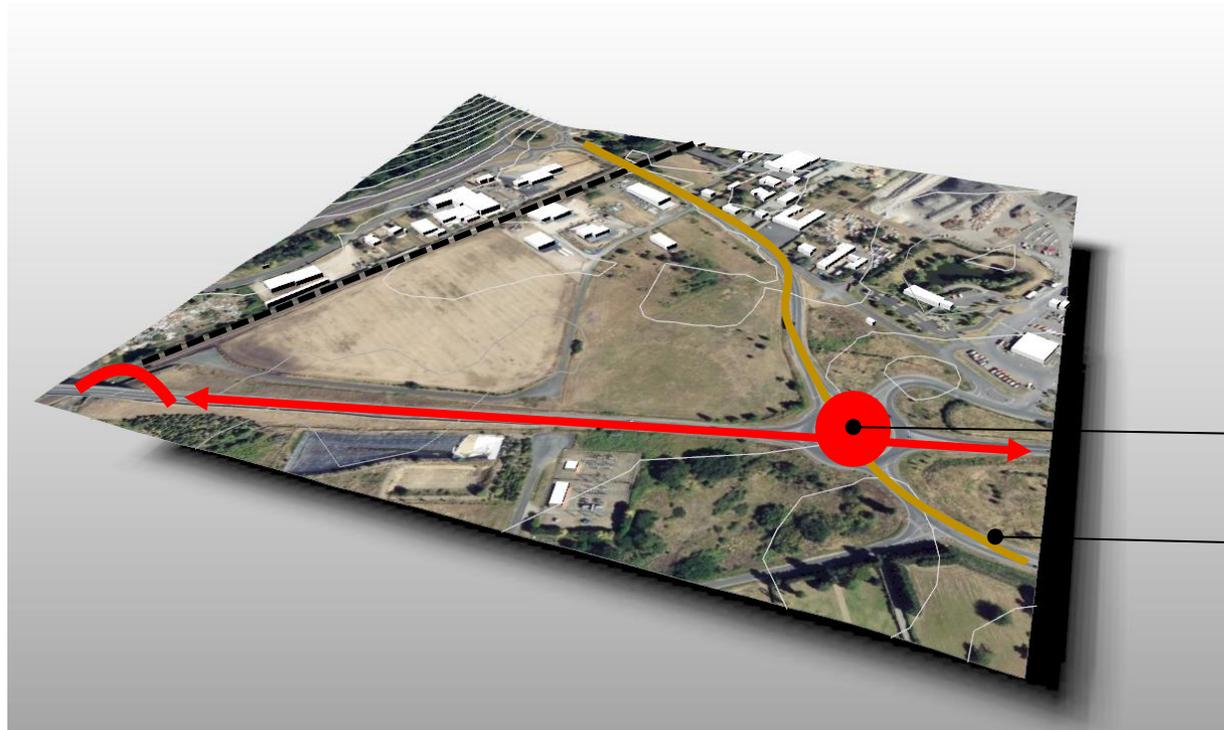
Enjeux :

- Structurer et rendre plus lisible l'offre économique
- Intégrer le rond-point comme un marqueur d'entrée de site



Attractivité du rond-point pour créer l'effet « entrée de site » lorsque l'on vient de Châtellerault

2.5. La dynamique du quartier : les différentes formes de circulation



Problèmes de flux aux heures de pointe ?

Accès aux cheminements piétons prévus dans le PLU pour rejoindre Naintré et Châtellerault

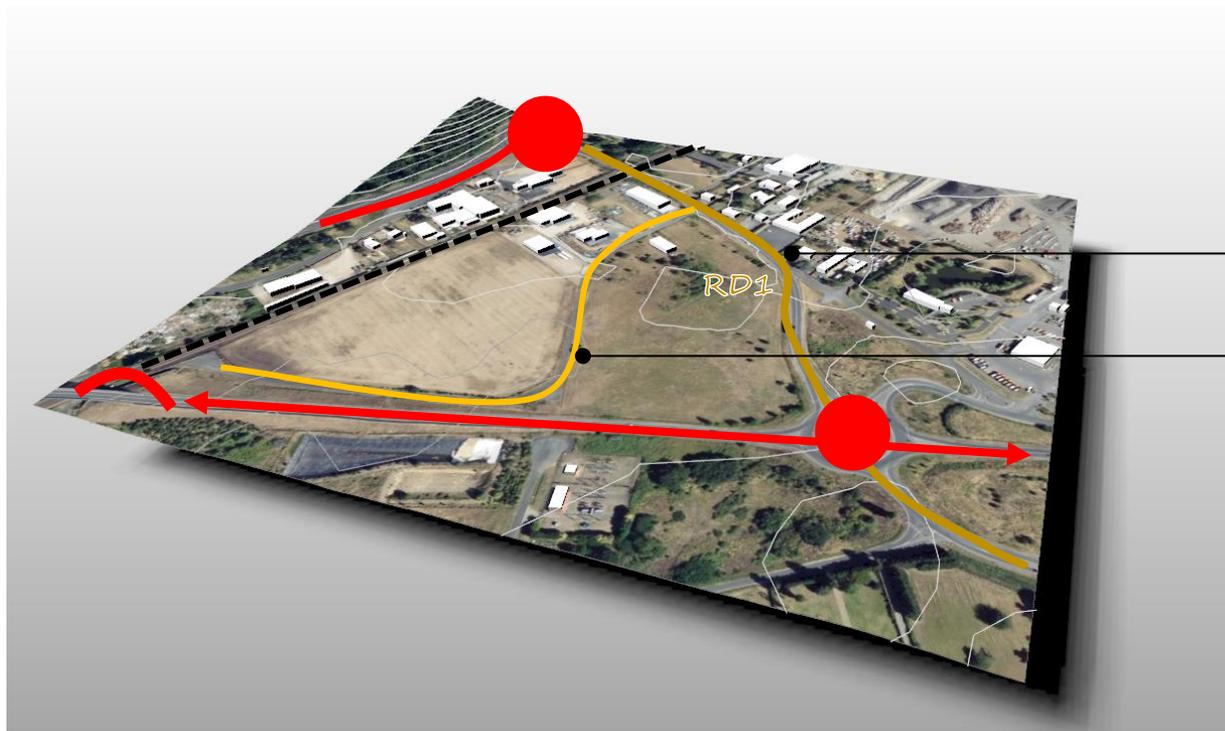
Diagnostic :

- Flux routier en période de pointe important engendrant une surcharge du réseau
- Il n'y a pas d'aire de covoiturage sur le site ou à proximité. La seule aire de covoiturage existante sur la commune se situe en centre ville.
- De nombreux poids lourds transitent sur la RD1 qui est sous dimensionnée
- Pas de voies douces de circulation sur le site ou à proximité immédiate.
- Aucun arrêt de bus n'est présent sur le site. Par contre, la gare est en fonctionnement.

Enjeux :

- Organiser les déplacements routiers selon leurs types, faciliter les déplacements des gros gabarits tout en créant une ambiance d'entrée d'agglomération
- Marquer le rondpoint
- Réfléchir au développement de liaisons douces, développer les transports en commun, notamment au niveau des bus

2.6. La dynamique du quartier : zoom sur les déplacements routiers aux abords du site



• Voirie sous dimensionnée

• Voirie de petit gabarit en impasse



Diagnostic :

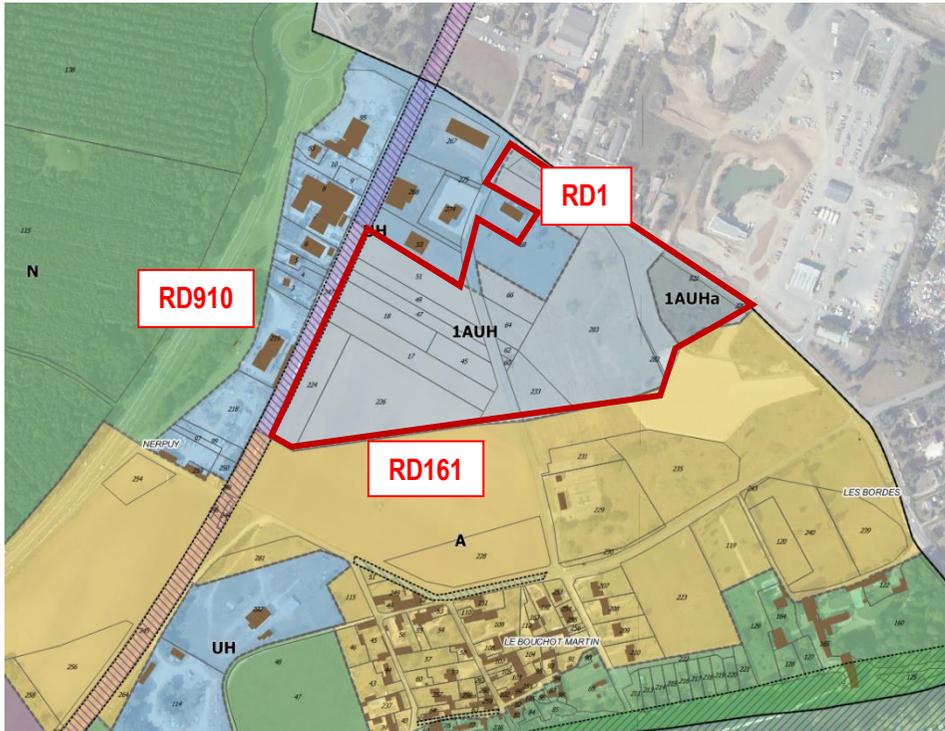
- Trafic important, notamment poids lourds sur la RD1, qui n'est pas dimensionnée pour un tel flux et qui permet de rejoindre l'A10.

Enjeux :

- Aménagements des accotements permettant de restructurer et clarifier la localisation et le fonctionnement des accès
- Marquer l'accès au site

2.7. Les contraintes règlementaires : règlement/zonage du PLU

Les documents graphiques



Légende

▭ Limites communales

▭ Parcelle

■ Bâtiment

Éléments protégés au titre de l'art. L 151.23 C.U.

⊖ Alignements

⊙ arbres

■ Bois

— Haies

■ Vergers

◆ Sources, étangs et mares

Éléments protégés au titre de l'art.L 151.19 C.U.

— Clôture protégée

◆ Immeuble ou site

▲ Petit patrimoine

Autre

▨ Emplacement réservé

— Linéaire commercial protégé au titre du L151-16 du C.U.

▨ Zone humide

Atlas des zones inondables

Le Clain

▨ Aléa faible

▨ Aléa fort

▨ Aléa moyen

L'Envigne

▨ Aléa fort

Zonage

■ 1AU

■ 1AUH

■ 1AUHa

■ A

■ N

■ Nc

■ Nenr

■ Ngv

■ Ngvc

■ U

■ UH

■ UHa

■ UI

Diagnostic :

- Parcelles grevées d'un recul d'inconstructibilité de 75 m par rapport à l'axe de la RD161, objet de la présente étude
- Espace concerné zoné en UH, 1AUH et 1AUHa.

Enjeu :

- Le PLU est approuvé depuis peu sur la commune. La présente étude permettra de donner des orientations sur ce secteur stratégique pour lancer une révision allégée du PLU

Dispositions spécifiques à l'OAP Terres des Bordes



- ELEMENTS A CREER**
- Principe de voie structurante à créer
 - Principe de voie secondaire et/ou d'accès à créer
 - Principe de liaison douce à créer
 - Haie d'essence locale à créer
 - Noue à créer
 - Principe de carrefour (d'entrée de zone, de gestion des flux...) à créer
 - Arbres d'alignement à créer
 - Principe de bassin paysagé pour gestion des eaux pluviales à créer

- ELEMENTS A CONSERVER :**
- Muret en pierre à conserver
 - Haie d'essence locale à conserver
 - Noue / fossé à conserver
 - Arbres à conserver

Orientations :

La zone d'activité devra faire l'objet d'une insertion dans le paysage naturel avoisinant, d'autant plus qu'elle se situe à l'entrée de la commune.

Des carrefours faciles d'usage devront faciliter la manœuvre des usagers et des véhicules de livraison, tant aux abords de la zone qu'à l'intérieur.

Diagnostic :

- L'OAP crée un accès partagé entre les deux parties, Est et Ouest du site.

Enjeux :

- En fonction des éléments précisés par le projet de la manufacture d'eau, l'OAP devra être modifiée
- Faut-il garder une certaine cohérence et un lien entre les deux parties du site ou est-il préférable de trancher et de les traiter de façon individualisée ?

2.8. Les contraintes règlementaires : Les servitude d'utilité publique



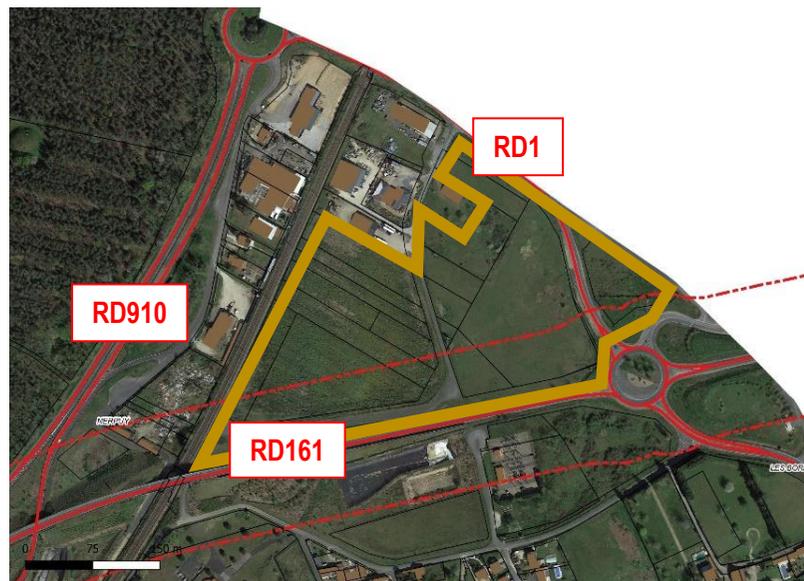
Diagnostic :

- La partie est du site est concernée par la servitude I4 concernant le passage d'une ligne haute tension (90V).
- Un périmètre d'inconstructibilité d'environ 10 mètres de part et d'autre de la ligne haute tension a été confirmé par RTE.

Enjeux :

- Les constructions nouvelles devront prendre en compte cet élément et prévoir des reculs nécessaires
- L'insertion paysagère devra également tenir compte de cette ligne haute tension. Les haies et arbres de grandes hauteurs à proximité immédiate sont à bannir.

2.9. Les contraintes règlementaires : zoom sur les parcelles



Diagnostic :

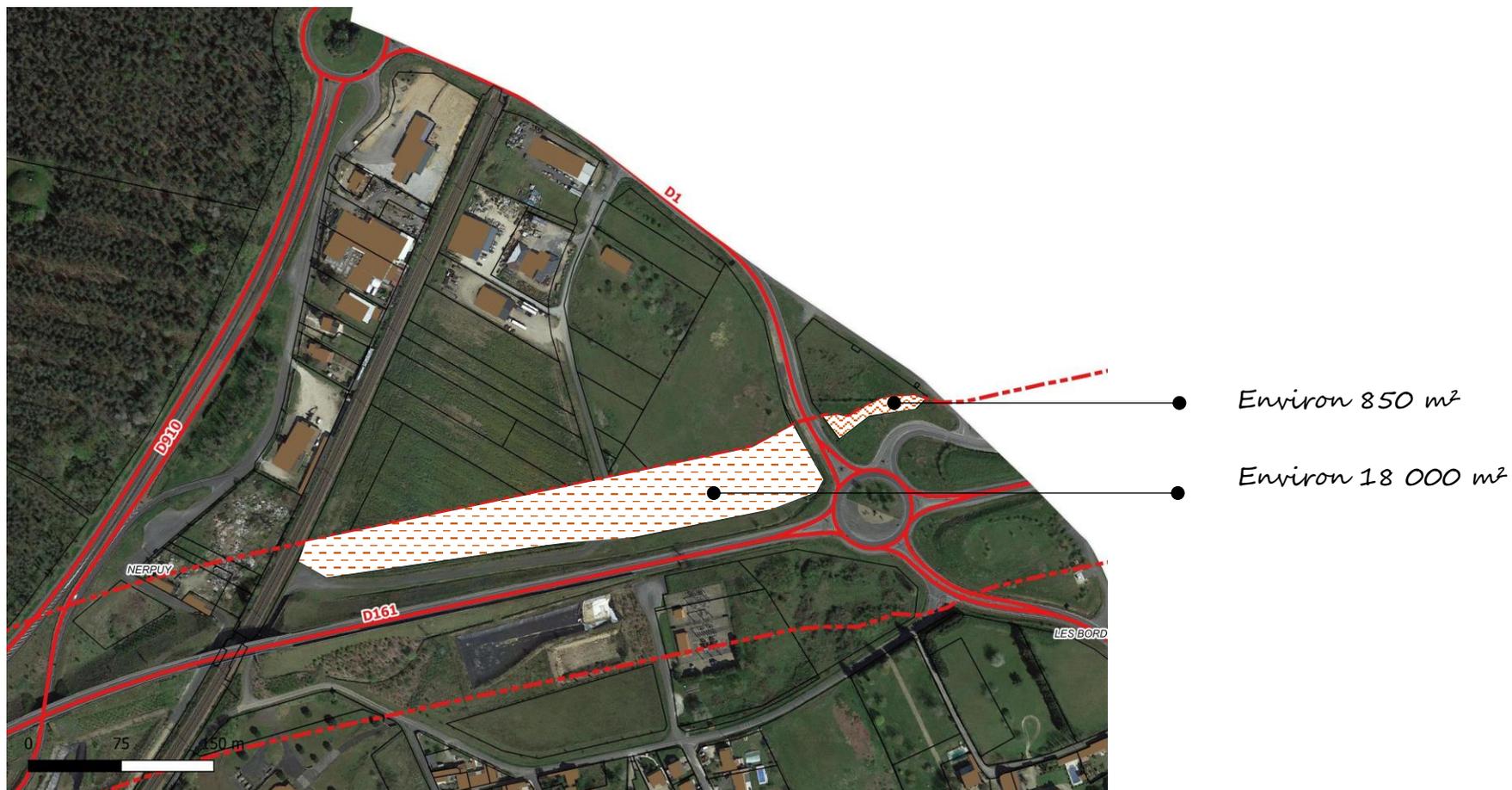
- Le recul d'inconstructibilité de 75 m rend **une partie du secteur cible** inconstructible

Enjeux :

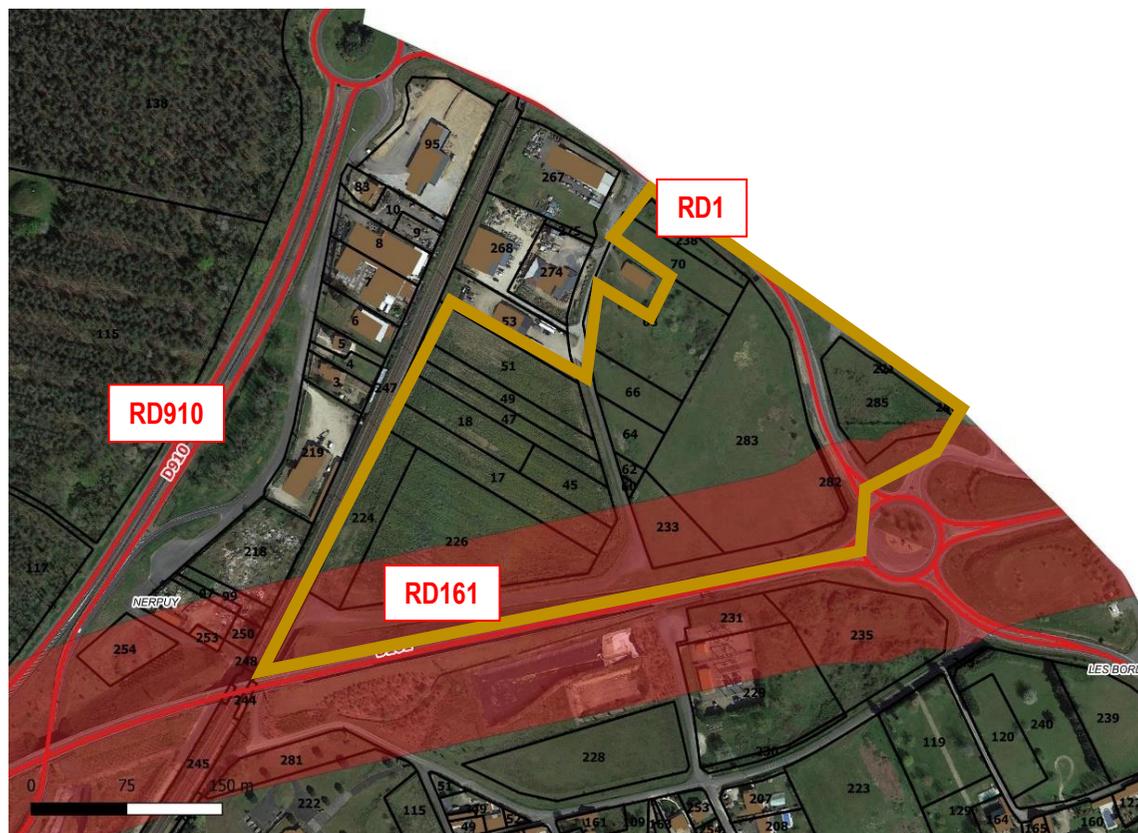
- Quelle modification de périmètre ?
- Quelle **distance minimale** d'inconstructibilité ? Sachant que le site est très visible car il se situe en contre bas de la route.

2.10. L'état du foncier

Zoom sur la zone d'inconstructibilité

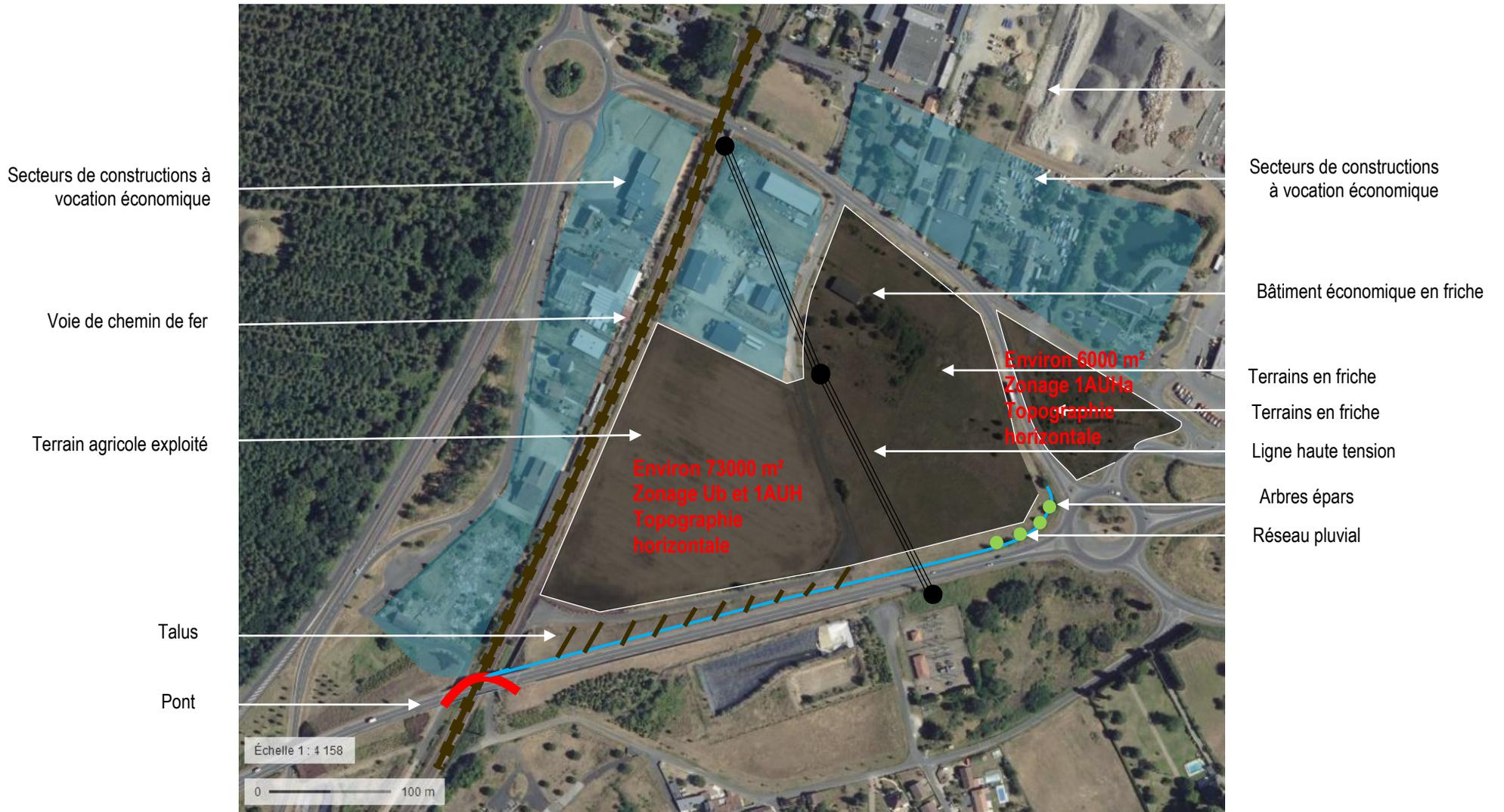


Détail des superficies concernées par le périmètre d'inconstructibilité



Référence cadastrales	Superficie inconstructibles (m ²)
AS 224	763
AS 226	6871
AS 17	842
AS 45	185
AS 233	2288
AS 283	5810
AS 282	145
AS 285	870

2.11. Synthèse de l'état des lieux du site objet de l'étude et carte d'enjeux



Les occupations pressenties

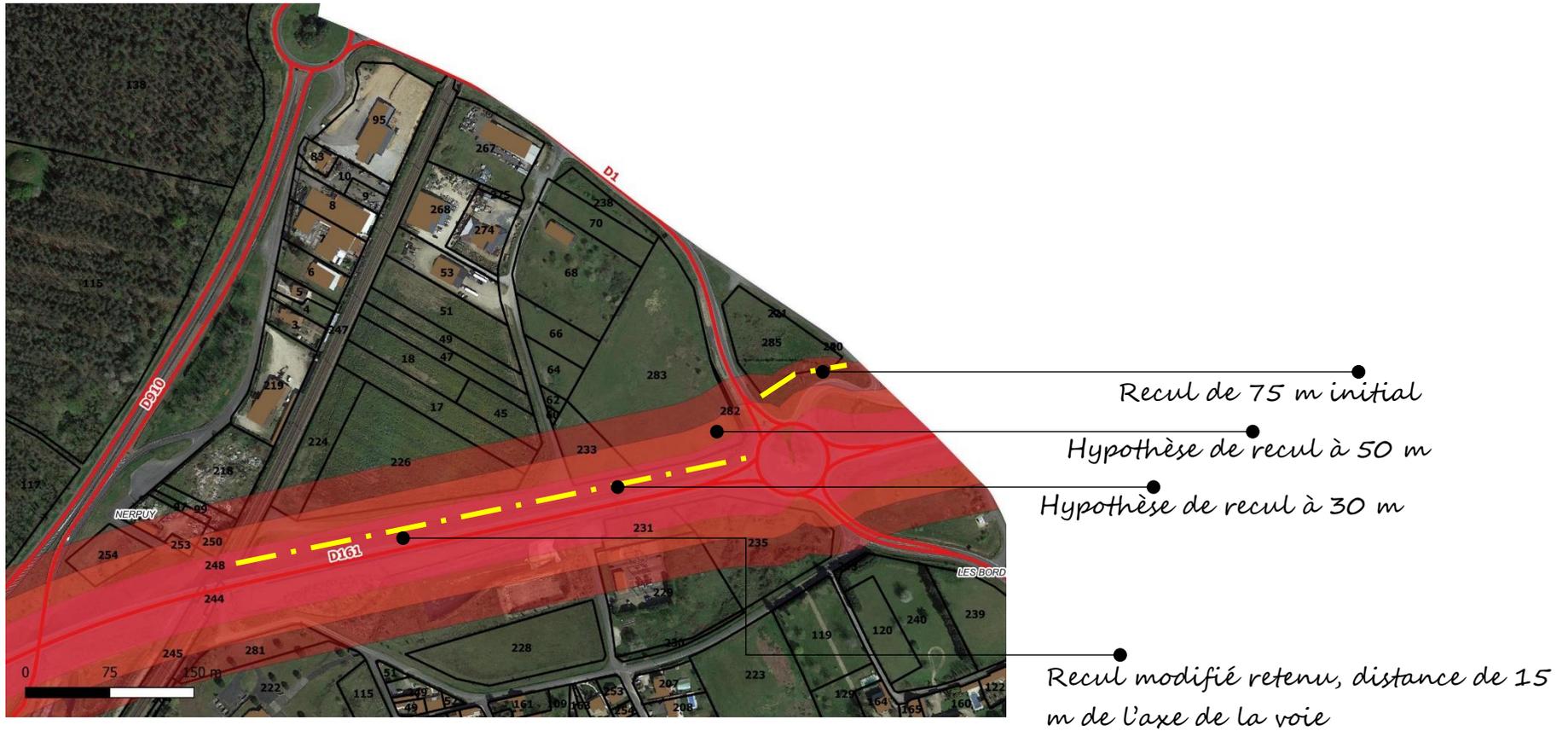
Diagnostic :

- Bonne visibilité par rapport à la voie, ce qui représente un atout pour l'effet vitrine du site
- Emplacement stratégique pour l'organisation des transports et déplacements urbains, zone de relais et d'intermodalité potentielle entre le réseau viaire et la voie de chemin de fer (arrêt de gare)

Enjeux :

- Prévoir une insertion paysagère de qualité car le site est très visible
- Limiter les impacts sur les flux engendrés (apport minimal d'usagers)
- Travailler l'entrée du site (giratoire)
- Ne pas négliger la partie Ouest du site

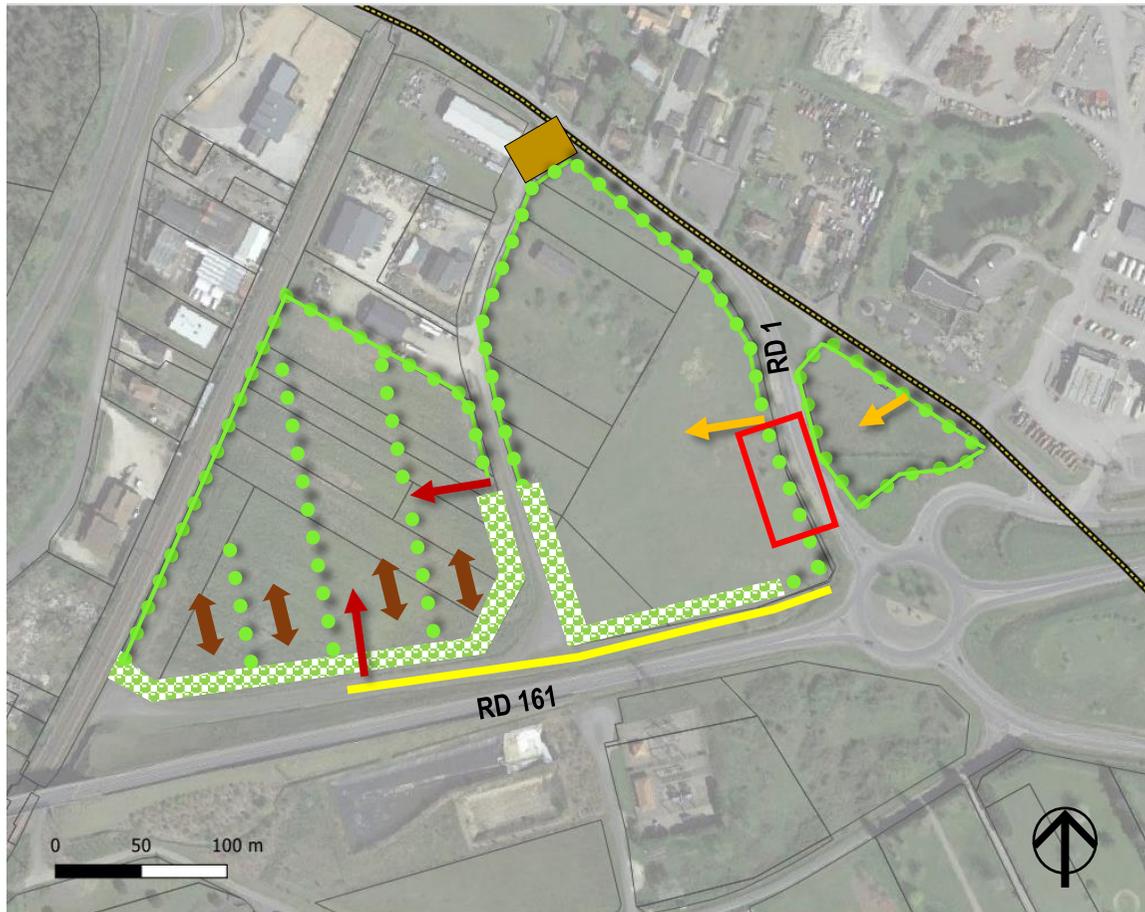
1.1. La modification du recul de 75 m



Enjeux :

- Amener le recul à 15 mètres
- Prévoir un aménagement qualitatif du domaine public appartenant au Conseil Départemental
- Prévoir une insertion paysagère optimale coté domaine privé

1.2. Le scénario d'aménagement



-  Principe de voie à créer, arborée
-  Principe d'accès à créer, arboré
-  Principe d'implantation du bâti à la perpendiculaire par rapport à la voie à mettre en œuvre
-  Principe de carrefour qualitatif à aménager
-  Principe de **filtre végétal type bande boisée aérée multistrates** (largeur minimale plantée de 6 mètres auxquels s'ajoutent environ 4 m de dégagements non constructibles)
-  Principe de **création d'alignement d'arbres avec accompagnement arbustif** pour structurer les voies principales et l'arrière-plan de la zone d'activités
-  Principe de **création d'alignements d'arbres**
-  Création d'une voie douce
-  Prescriptions architecturales et paysagères complémentaires (voir ci-après Options 1 et 2)

Illustration en volume de la mise en œuvre possible des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères



Orientations :

La zone d'activité devra faire l'objet d'une insertion dans le paysage naturel avoisinant, d'autant plus qu'elle se situe à l'entrée de la commune.

En ce qui concerne le principe de filtre végétal **le long de la RD 161**, celui-ci devra avoir une épaisseur d'environ 6 mètres. Il se composera de bandes boisées entrecoupées d'espaces libres de plantations afin de créer des vues ponctuelles sur les bâtiments.

Côté Est du site, des prescriptions architecturales et paysagères sont particulières à l'angle du rond-point de l'abbé Pierre où un traitement architectural particulier de l'angle sud-est du futur bâtiment est attendu ainsi qu'un alignement d'arbres peu dense permettant de laisser passer la vue sur cette « proue ».

En remontant vers la RD1, côté est du site de la Manufacture d'eau, après l'angle ouvert sur le rond-point (**encadré rouge sur le plan**), un traitement particulier est également attendu, afin d'encadrer la vue sur l'architecture de la manufacture d'eau dont le gabarit sera potentiellement important. Pour permettre donc de gérer l'effet vitrine du site, et en fonction des choix architecturaux, deux options paysagères et architecturales sont possibles, sur cette partie plus au nord :

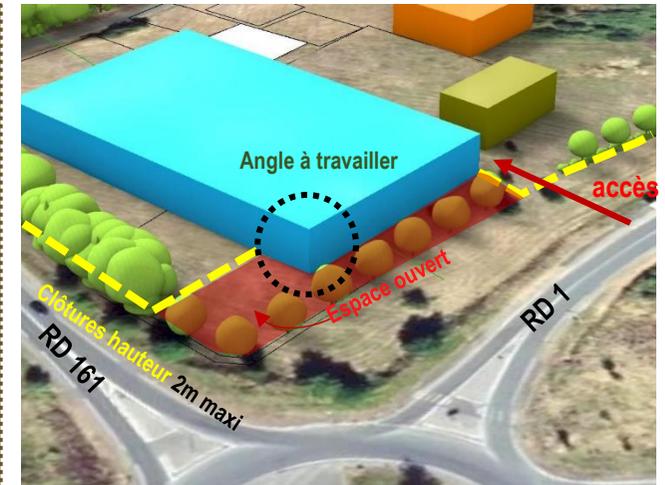
- **Option 1** : façade travaillée avec mise en avant d'un effet vitrine sur la face est : principe de plantation d'un alignement d'arbres à environ 2 mètres de la limite parcellaire le long de la RD1 (soit, à l'alignement de l'espace public), doublé de 4 mètres de dégagement. Dans ce cas, pas de clôture sur ce linéaire : le bâtiment de la Manufacture d'eau, construit en retrait, fait office de clôture, l'espace dégagé ne comporte qu'un alignement d'arbres peu dense et met la façade en scène.
- **Option 2** : façade moins travaillée : principe de plantation d'un alignement d'arbres à environ 2 mètres de la limite parcellaire le long de la RD1 (soit, à l'alignement de l'espace public), doublé de 4 mètres de dégagement. Dans ce cas, cette façade latérale du bâtiment de la Manufacture d'eau devra alors être accompagnée d'une végétation plus importante : le long de l'alignement d'arbres, une clôture doublée d'une haie arbustive sera plantée.

Côté Ouest du site, les implantations du bâti seront privilégiées à la perpendiculaire des voies afin d'atténuer l'effet de masse potentiel des constructions et de donner une visibilité à un maximum d'entreprises.

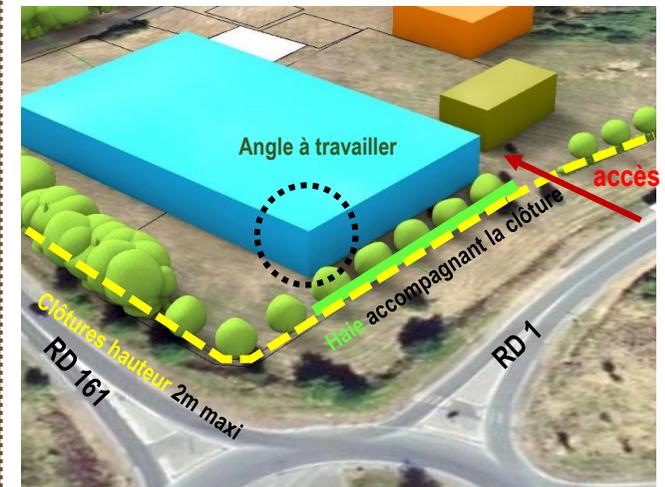
Les pignons des immeubles qui se donneront à voir de puis la route seront tout particulièrement travaillés architecturalement, en évitant les façades aveugles.

Sur l'ensemble du site, les clôtures grillagées périmétriques en limite de parcelle, s'il est choisi d'en implanter, auront une hauteur maximale de 2m et seront d'une couleur grise ou noir et seront accompagnées d'une haie arbustive. Les clôtures internes ne sont pas concernées par cette prescription.

Les plantations devront respecter les listes d'essences végétales des prescriptions paysagères (liste non exhaustive).

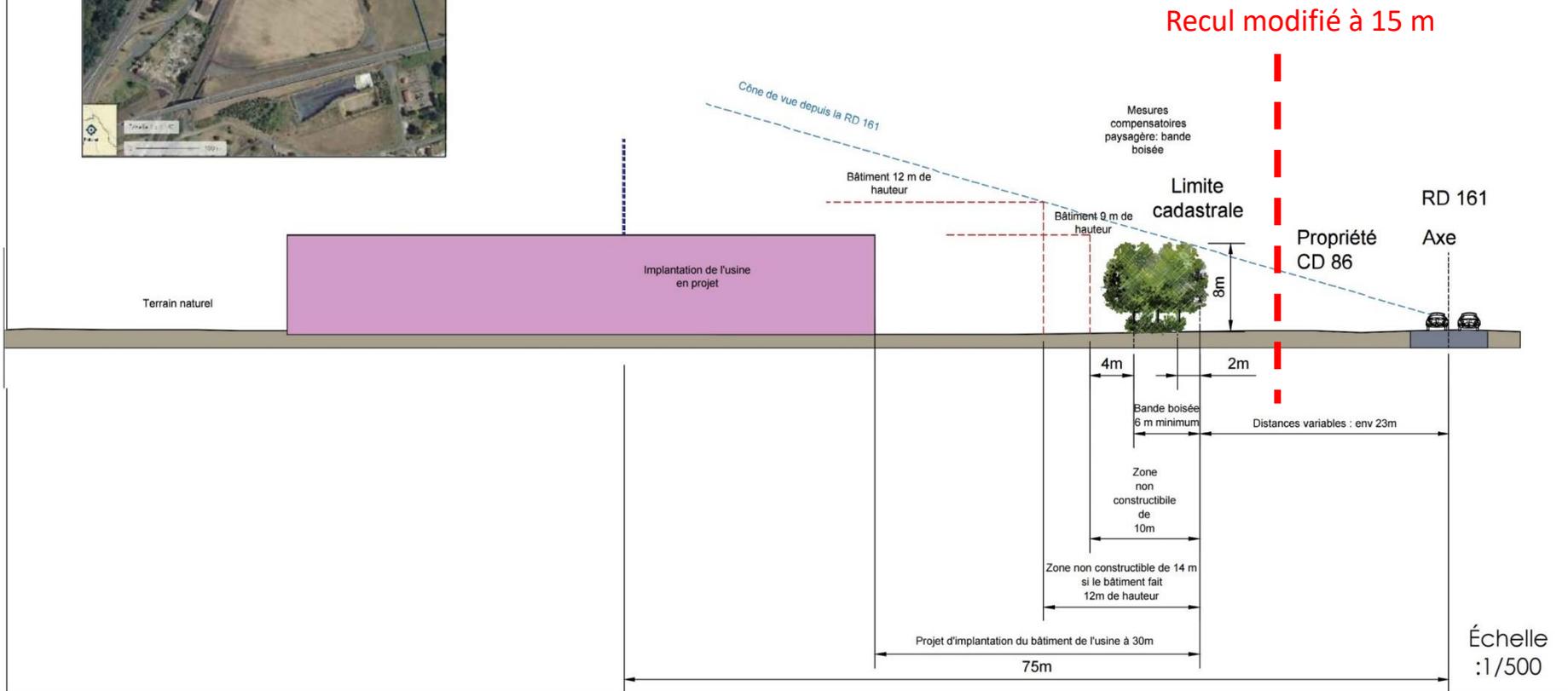


OPTION 1 : façade sur RD1 travaillée et valorisante : favoriser la transparence avec un alignement d'arbres uniquement le long de cette portion, le mur de façade sert de clôture.



OPTION 2 : façade sur RD1 moins travaillée : accompagnement végétal plus important avec alignement d'arbres + clôture doublée d'une haie.

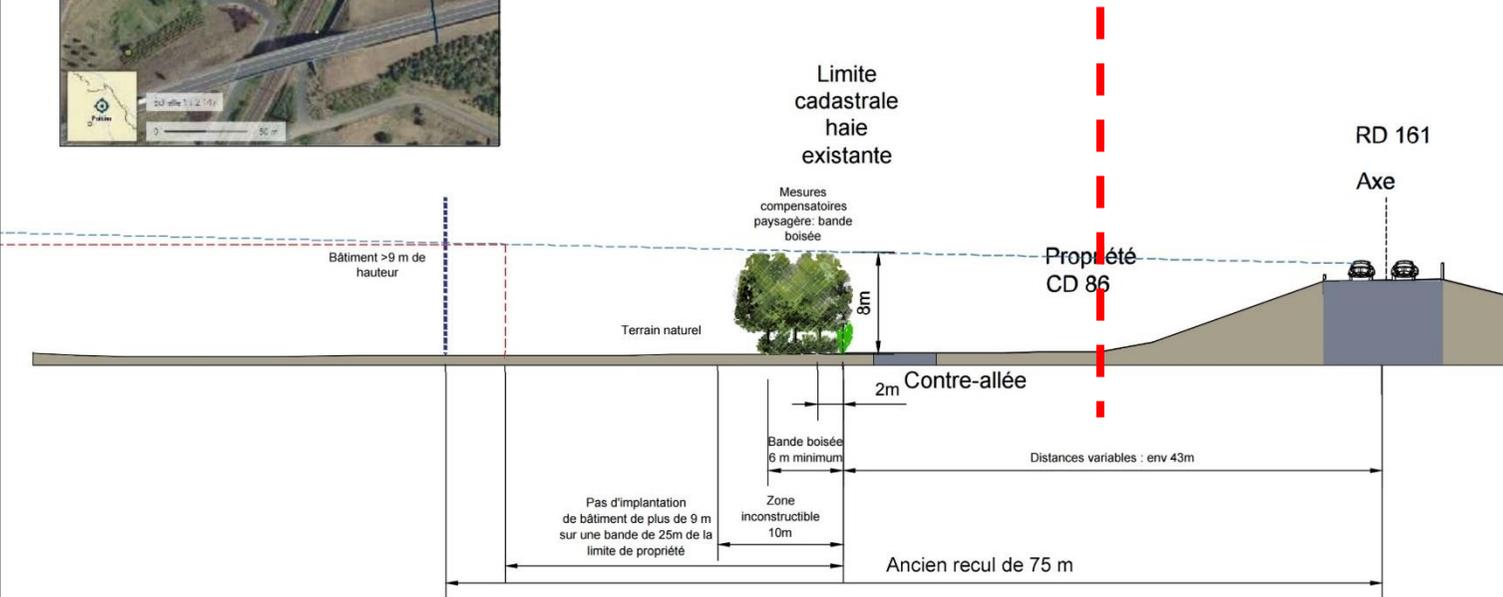
Profil n°1: parcelles du projet de l'usine



Profil n°2: Parcelles près du franchissement de la voie ferrée



Recul modifié à 15 m



Échelle : 1/500

Palette végétale adaptée au terrain

Arbres de haut-jet



Quercus petraea



Quercus pyrenaica



Robinia pseudoacacia



Pyrus communis



Pyrus communis



Quercus cerris



sorbus_torminalis



Acer campestre

Arbustes intermédiaires



Mespilus germanica



Prunus mahaleb



rosa canina



amelanchier ovalis



Caragana arborescens



Cercis siliquastrum



crataegus monogyna

Arbustes de bas étage



Coronilla emerus



Cytisus scoparius



Erica scoparia



Ligustrum vulgare



prunus spinosa



Erica scoparia

Espèces d'arbres de haut jet

- Acer campestre
- Pyrus cordata
- Quercus cerris
- Quercus petraea
- Quercus pyrenaica
- Robinia pseudoacacia
- Sorbus torminalis

Espèces d'arbustes intermédiaires

- Amelanchier ovalis
- Caragana arborescens
- Cercis siliquastrum
- Crataegus monogyna
- Mespilus germanica
- Prunus mahaleb
- Rosa canina

Espèces d'arbustes bas

- Coronilla emerus
- Ligustrum vulgare
- Cytisus scoparius
- Erica scoparia
- Prunus spinosa
- Ulex europaeus

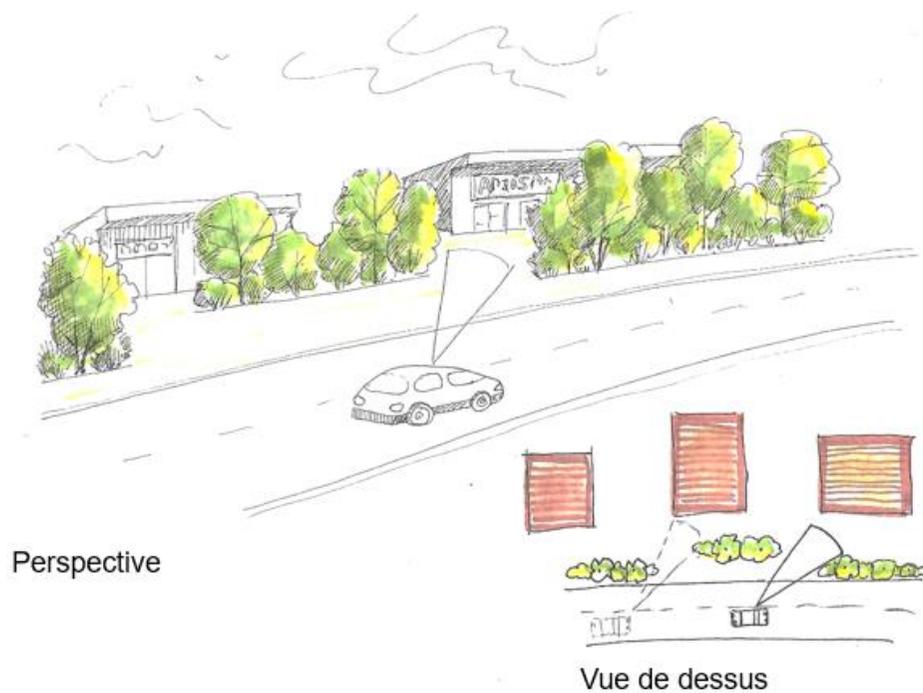
Cette liste n'est pas exhaustive

1.3. Prescriptions Paysage

Palette végétale



Motif paysager souhaité :
Bande boisée trois strates d'aspect naturel sur au moins
trois lignes de plantation continue ou en décroché



Exemple d'implantation en décroché
des bandes boisées afin de créer des
ouvertures sur les enseignes tout en les
intégrant

Urbanisme et Architecture

Les implantations du bâti seront privilégiées à la perpendiculaire des voies afin d'atténuer l'effet de masse potentiel des constructions et de donner une visibilité à un maximum d'entreprises.

Les pignons des immeubles qui se donneront à voir de puis la route seront tout particulièrement travaillés architecturalement, en évitant les façades aveugles.

Les matériaux naturels et durables seront privilégiés, leur aspect sera harmonieux avec celui des immeubles adjacents. Les clôtures seront systématiquement doublées de haies d'essence locales

Les éléments destinés aux énergies renouvelables ainsi que tout autre dispositif technique, seront composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation, cheminées diverses...) seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Au sein de son unité foncière, le bâtiment s'implantera de préférence en limite séparative ou de rue afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue, les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments (l'arrière étant considérée ici comme la partie la plus éloignée de la RD objet de la dérogation), sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place.

En cas d'impossibilité technique, les aires de stockage seront accompagnées côté espace public, d'une haie vive d'essences locales ou de tout dispositif d'intégration paysagère qualitatif.

Un règlement de lotissement à l'échelle de l'opération globale pourra assurer la mise en œuvre de ces différentes exigences.



Les espaces de stationnement

Au-delà des haies à planter en limite du site, les espaces de stationnement seront préférentiellement situés entre ces haies et les futurs bâtiments de la zone d'activités. Ainsi, leur retrait effectif sera augmenté, limitant ainsi leur impact visuel. Ces parkings devront être perméables pour partie (parking visiteurs par exemple) pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Plusieurs solutions existent : les pavés aux joints plus ou moins larges mais toujours enherbés (1,2), des bandes enherbées entre bandes de roulement de différents matériaux possible (enrobé, pavés (5, 6...), des copeaux bois (3)...



Trame viaire, stationnement et espaces publics

Les accès au site devront être aménagés afin de pouvoir répondre aux exigences des flux et gabarits des véhicules lourds liés aux futures activités. De nouvelles plantations seront réalisées pour accompagner ces accès.

La trame viaire interne aux zones d'aménagement futur fera l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations automobiles, piétonnes et cyclistes. Les voies à créer seront doublées de trames végétales avec haies et fossés enherbés en intégrant les différents équipements, partagés ou dédiés à une entreprise en particulier. Ces éléments paysagers, à créer ou existants, constitueront de vrais éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations. Par ailleurs, afin de favoriser le déplacement des espèces, les continuités écologiques seront à rechercher, sauf impossibilité technique avérée.

Le traitement des voies respectera les dispositions générales des OAP sectorielles des zones à vocation économique.

Les plantations devront respecter les listes d'essences végétales des prescriptions paysagères.

BILAN des dispositions à envisager

Analyse par thème au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme	Points favorables	Points de vigilance	Dispositions à envisager
Nuisances (sonores, olfactives, pollution atmosphérique, poussières)	Éloignement des principales zones bâties résidentielles	Des nuisances olfactives qui seront gérées par l'usine	Ne prévoir que des activités économiques, artisanales et industrielles dans la périphérie du site.
Sécurité (routière, risques)	Un réseau viaire important	Gabarit et traitement de certaines voies non adaptés actuellement	Analyse à réaliser lors de l'étude d'aménagement, des impacts potentiels : engager une étude de circulation et de gestion des flux sur l'ensemble du site économique.
Urbanisme (déplacements, forme urbaine)	Proximité d'une entrée/sortie d'autoroute Continuité avec une zone d'activité existante	Donner une qualité paysagère et urbaine important au site qui est très visible	Insertion paysagère à prévoir sans toutefois créer de masque et limiter ainsi leur visibilité. Accès vers et à partir de la zone économique existante à privilégier.
Architecture (aspect, matériaux, volumes)	Un effet vitrine du site du fait de sa situation en contre bas de la RD 161	Bâtiments potentiellement hauts et gabarits massifs	Utiliser la végétation pour intégrer le bâti, créer une silhouette variable en hauteur et atténuer l'effet de masse à proximité des voies de circulation. Encadrer l'aspect des bâtiments.