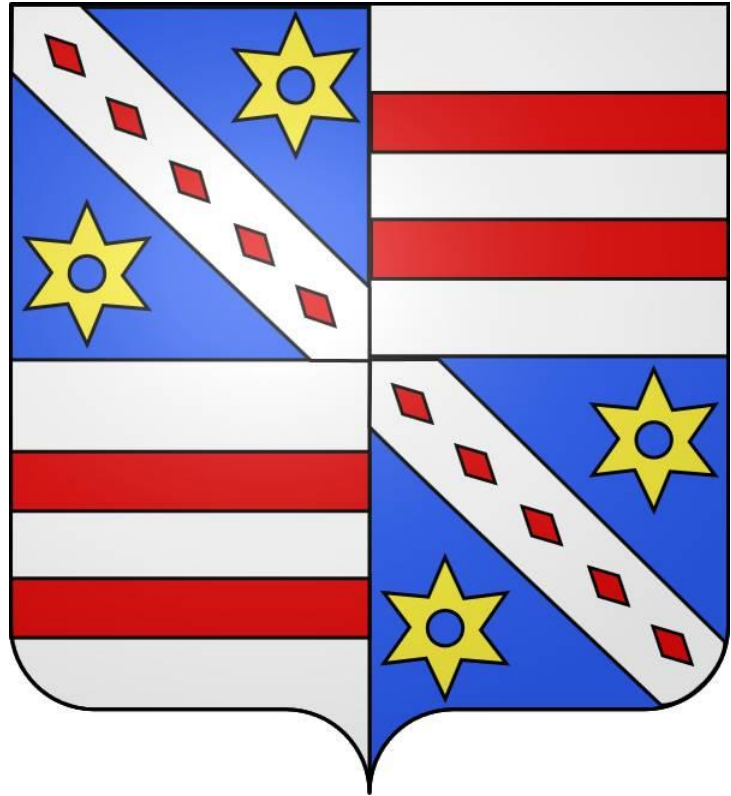


D'Urbanisme

Commune des

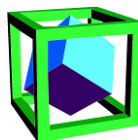
Grandes Ventes



Etude L111-6 du code de l'urbanisme

Approuvé par le conseil municipal le 12 décembre 2016

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
98, Le Petit Chemin 76520 Fresne-le-Plan

OBJET ET PERIMETRE DE L'ETUDE

I – Objet de l'étude

La législation relative à la protection de l'environnement a été renforcée par la loi Barnier du 2 février 1995. Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, d'éviter l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

Les articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme sont rédigés comme suit :

« L111-6 : 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 L141-19.

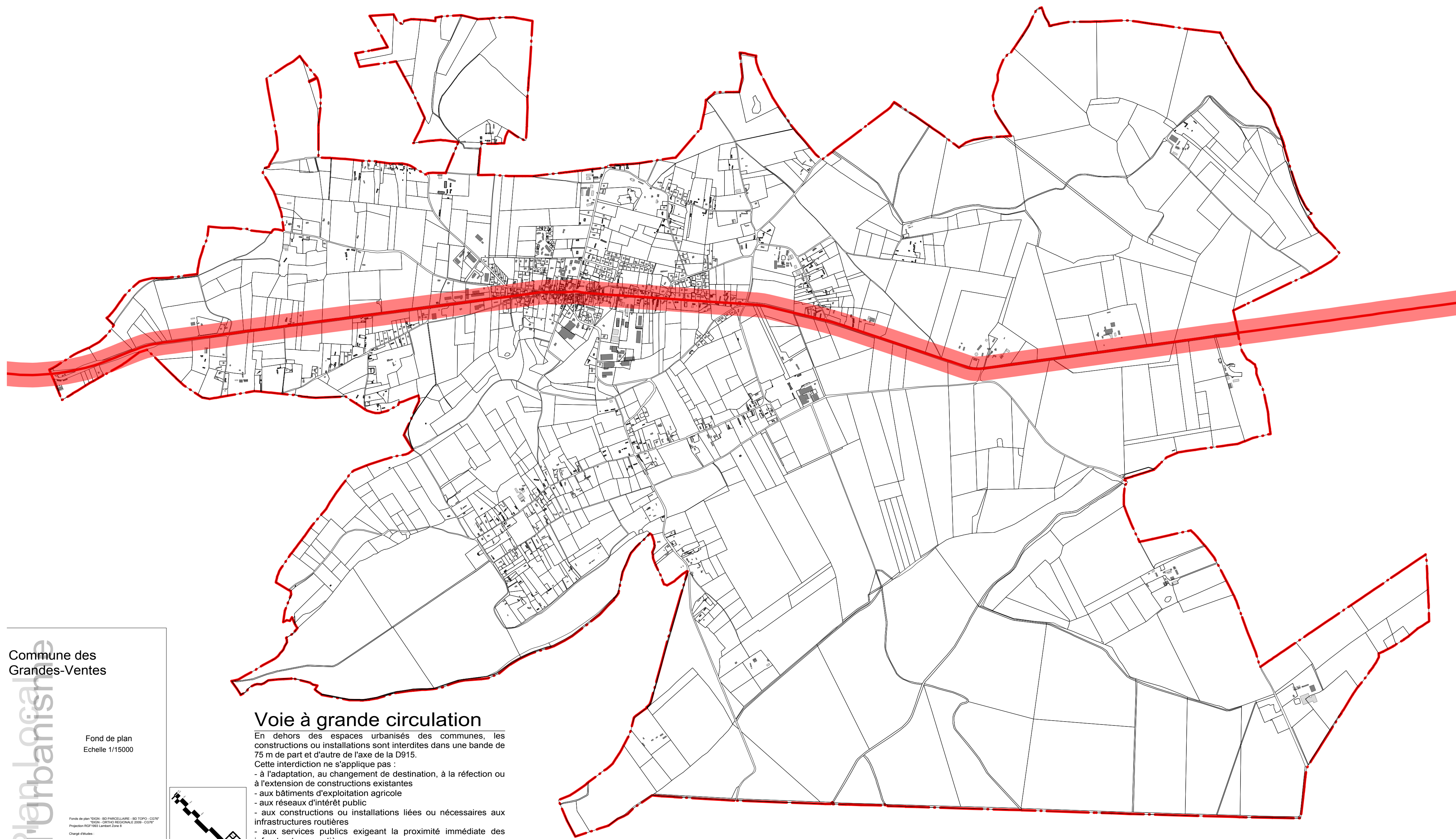
L111-7 : L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas :

- 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.*

L111-8 : 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 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.. »

La **route départementale 915**, classée voie à grande circulation, génère un recul de 75 m par rapport à son axe, en dehors des espaces urbanisés.

Le schéma ci-dessus vient éclairer l'application de cette disposition : la zone des 75m est matérialisée par un faisceau rouge.

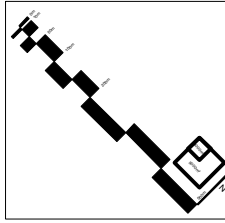


Commune des
Grandes-Ventes

Barbanische

Fond de plan
Echelle 1/15000

Fonds de plan "IGN - SD PARCELLAIRE - SD TOPO - CDT"
"IGN - ORTHO REGIONALE 2009 - C079"
Projection RGF 93 Lambert Zone 9
Chargé d'études



Voie à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la D915.
 Cette interdiction ne s'applique pas :
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes
 - aux bâtiments d'exploitation agricole
 - aux réseaux d'intérêt public
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 Il est possible de déroger à cette interdiction, en le justifiant.

PERSPECTIVES
Yves et Gauguier ALEXANDRE urbanistes
88, La Post Chêne 76200 France-la-Plaine

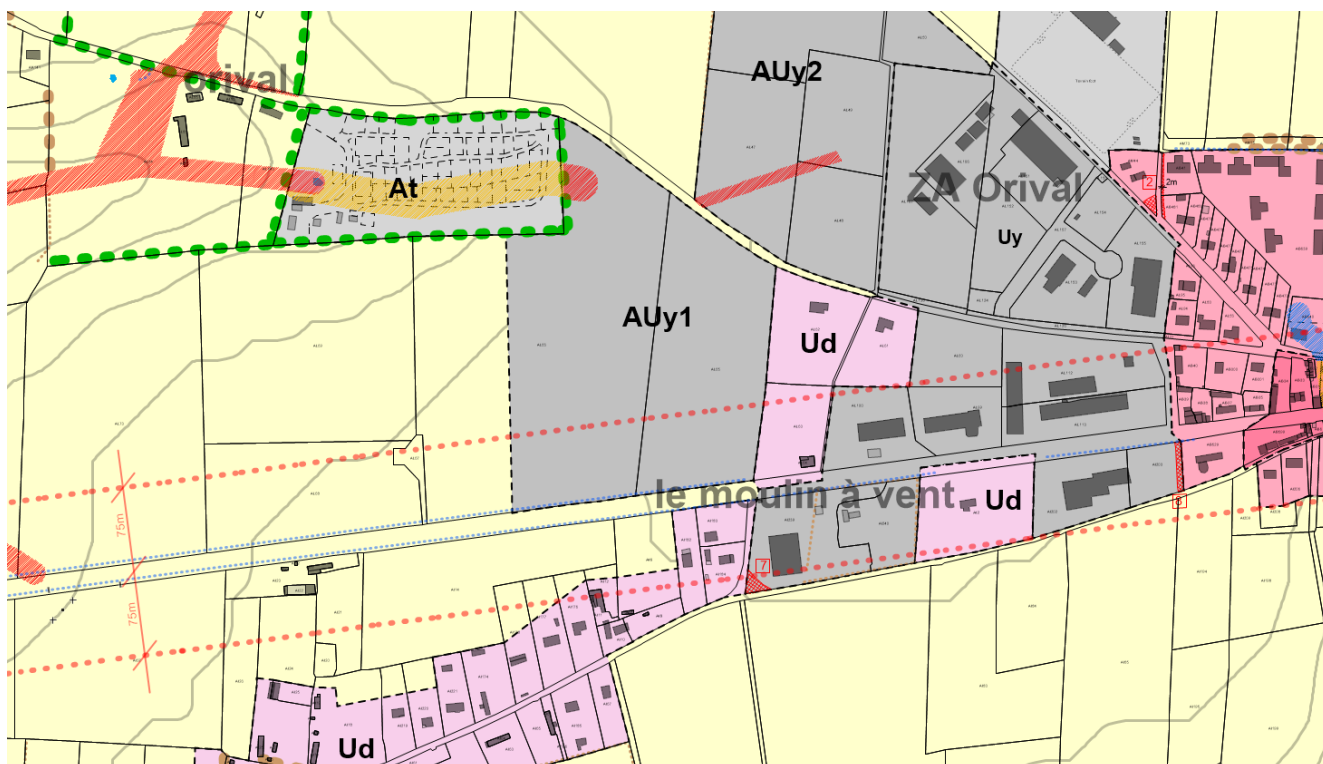
II – Périmètre de l'étude

Les zones du PLU concernés par l'article L111-6 sont les suivants, du sud-est au nord-ouest :

- ▶ La zone A
L'article L111-6 du code de l'urbanisme ne concerne pas les bâtiments d'exploitation agricole.
Aucune étude « L111-6 » n'est nécessaire dans cette zone.
- ▶ Les zones Ud (La Saussaie), Uh, Ur, Uy, Uc1 et Uc2 (bourg)
L'article L111-6 du code de l'urbanisme ne s'applique dans les espaces urbanisés des communes.
Aucune étude « L111-6 » n'y sera réalisé.
- ▶ La zone AUy
Cette zone d'activité intercommunale est située en continuité de la zone d'activité existante. Elle doit permettre la création d'emplois qui profiteront aux habitants des Grandes-Ventes et aux communes sous influence.
Une étude « L111-6 » est nécessaire si l'on veut prescrire des règles différentes.

La présente étude (article L111-8 du code de l'urbanisme) porte donc uniquement sur le **secteur AUy**.

L'article L111-8 précise les conditions dans lesquelles un PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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**.



Zone des 75m de la RD915 – zoom sur le secteur AUy

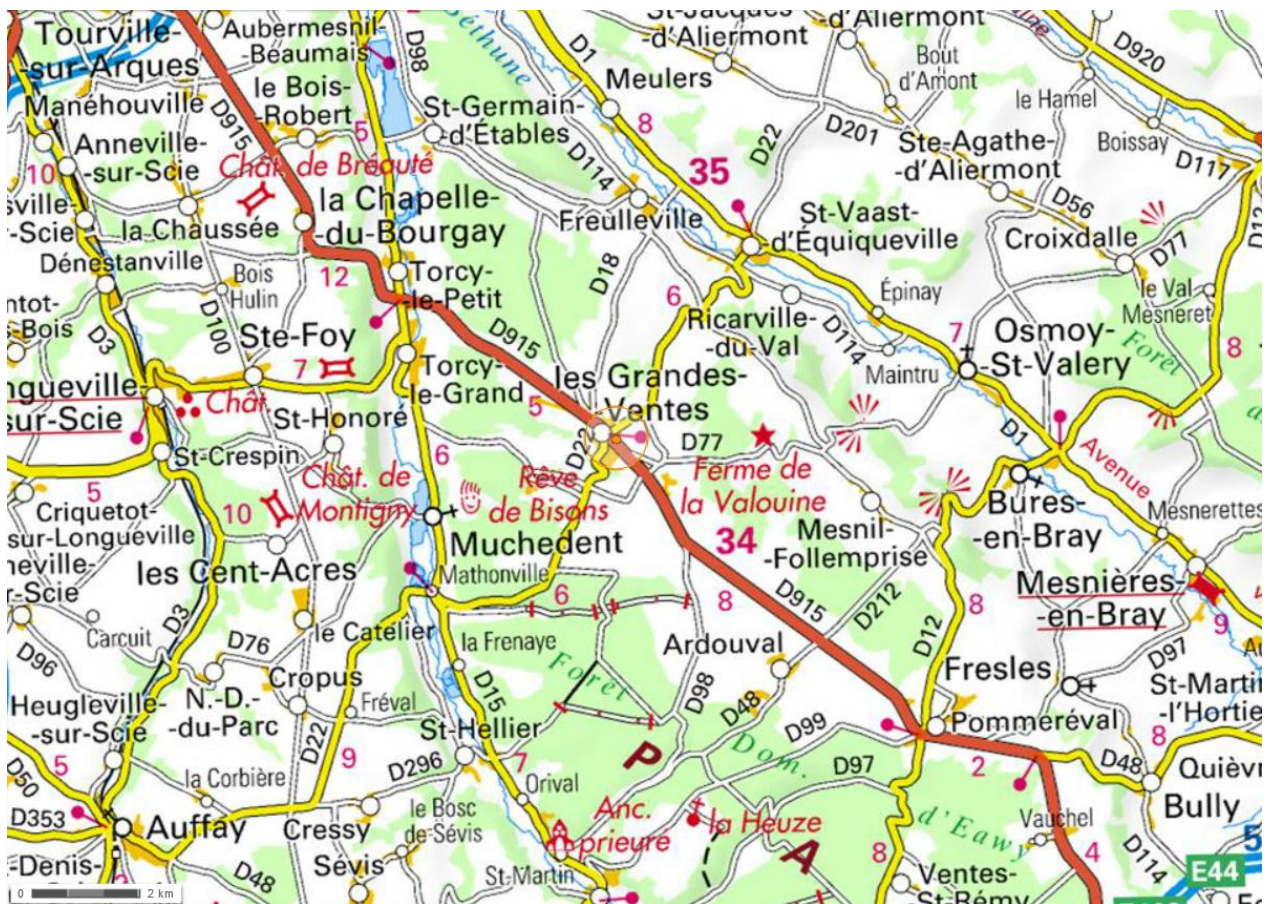
ETAT DES LIEUX - SPECIFICITES LOCALES PROPRES AU SECTEUR AUJ

I – Présentation

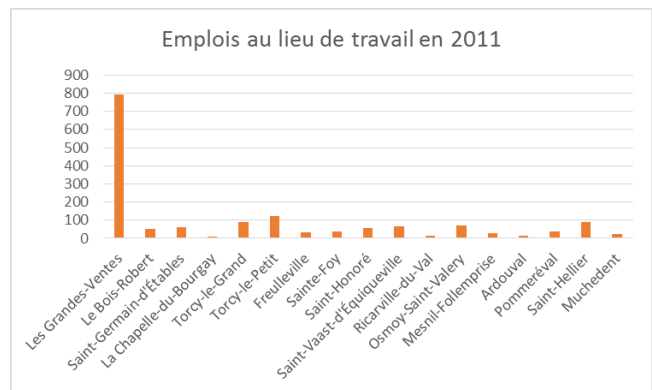
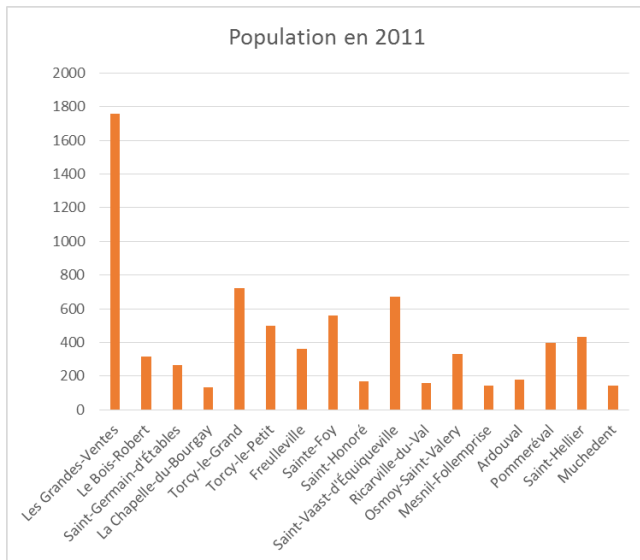
La petite ville des Grandes-Ventes est implantée au cœur d'un territoire rural dont elle est la principale centralité, tant par le nombre de ses habitants que par sa vitalité économique.

En 2012, Les Grandes-Ventes comptaient 1766 habitants, 804 emplois, une dotation généreuse en équipements publics et un petit ensemble de commerce et de services de proximité.

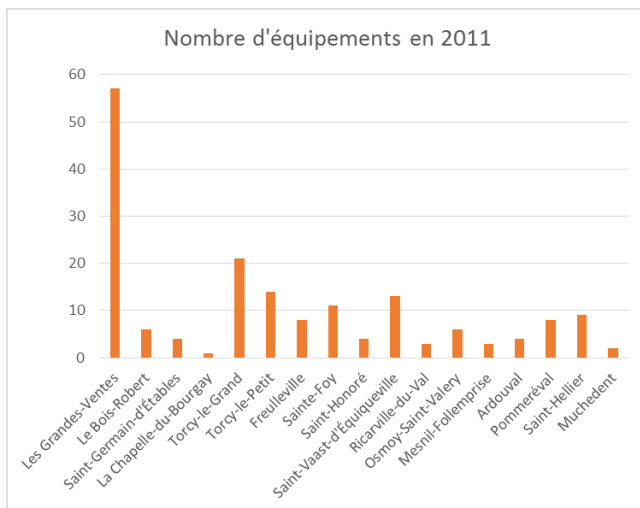
Tous ces atouts bénéficient aux Ventois bien sûr, mais également aux habitants des petites communes rurales voisines, dépendantes de la vitalité socio-économique des Grandes-Ventes.



Place des Grandes-Ventes dans le territoire – source IGN Géoportail



Comparaison entre Les Grandes-Ventes et ses communes voisines (population / nombre d'emplois)



Comparaison entre Les Grandes-Ventes et ses communes voisines (nombre d'équipements / nombre de commerces)

L'enjeu pour Les Grandes-Ventes est de maintenir cet équilibre entre habitat, excellence économique et qualité des commerces et services.

L'agrandissement de la **zone d'activité intercommunale** d'Orival sur le secteur AUy est l'une des principales réponses du PADD à ce besoin.

Le règlement graphique a ainsi délimité deux secteurs AUy, de dimensions respectives **5,6 hectares** (réponse aux besoins de développement endogène de l'entreprise de scierie Lefebvre) et **6,0 hectares** (extension de la zone d'activité intercommunale), qui devraient permettre la création d'au moins **250 emplois**.

II – Le site actuel de la zone d'activité d'Orival

La zone d'activité d'Orival s'étend aujourd'hui sur une surface de 9,0 hectares, situés de part et d'autre de la route départementale 915 d'une part, et de la rue d'Orival d'autre part.

Elle regroupe un ensemble d'activités industrielles, artisanales et commerciales : scierie, transport, garage automobile, entreprise de bâtiment, plasturgie / caoutchouc, mécanique /

rénovation d'emballages métalliques, jardinerie, supermarché, caserne des pompiers, déchèterie ; soit une dizaine d'entreprises pour environ **150 salariés**.



Intérieur de la zone d'Orival (source Google Street View)



Vue depuis la route départementale 915 (source Google Street View)

La zone d'activité d'Orival était initialement une zone d'intérêt communal, dont l'extension est portée par la communauté de commune du Bosc d'Eawy.

La **route départementale n°915** constitue une importante voie de transit (axe Dieppe-A28-Gournay-en-Bray), supportant un trafic de 5 400 véhicules par jour dont 6,9% de poids-lourds

(comptage réalisé en 2010). A ce titre, elle est classée **voie à grande circulation** de catégorie 3.

III – Enjeux socio-économiques de l’extension de la zone d’activité d’Orival

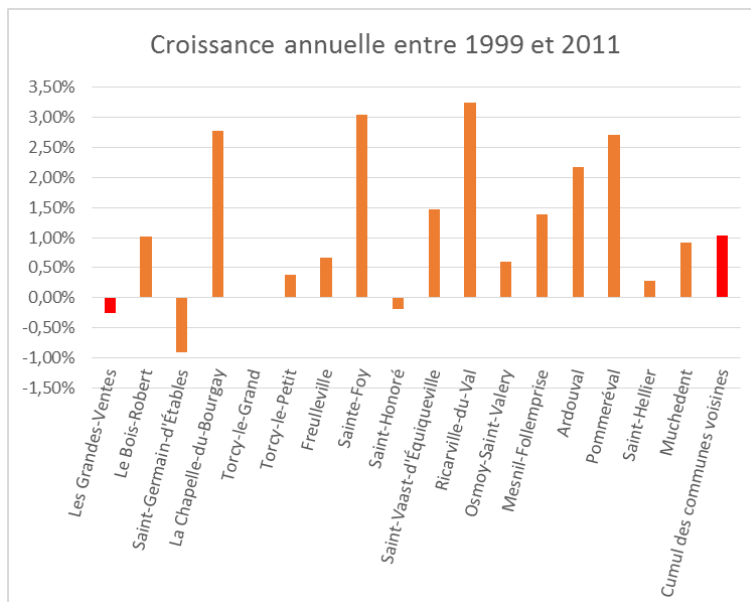
Les entreprises ventoises sont principalement réparties sur deux sites :

- ▶ La zone d’activité d’Orival d’une part, pour une surface de 9,0 hectares ;
- ▶ La frange sud-ouest du bourg d’autre part, avec deux grandes entreprises, Socopal (3,0 hectares) et l’entreprise Lefebvre (12,4 hectares).

Les Grandes-Ventes est depuis longtemps une commune énergique d’un point de vue économique : elle fait partie des communes ayant **plus d’emplois que d’actifs** (ratio de 1,18 emploi pour un actif occupé).

Le nombre d’emploi est en croissance constante (807 emplois en 2010, soit 8% de plus qu’en 1999 et 35% de plus qu’en 1990). Ces emplois profitent aux habitants (qui travaillent à 45% dans la commune) et à ceux des petites communes rurales sous influence.

Pourtant, le diagnostic a mis en évidence un déclin démographique au cours de la décennie passée aux Grandes-Ventes, qui contraste nettement avec le développement continu des petites communes voisines, moins bien dotées en emplois, en équipements publics, en commerces et en services. Le PADD des Grandes-Ventes répond à cette incohérence en affichant la volonté de redynamiser la commune-centre par l’accueil de nouveaux habitants.



Croissance comparée des Grandes-Ventes et des communes voisines (variation annuelle de la population)

Face à cette croissance à venir de la population ventoise et au développement constaté des communes voisines, il apparaît indispensable d'**accueillir de nouveaux emplois**. Uniquement sur Les Grandes-Ventes, ce sont environ 240 nouveaux habitants dont 110 actifs qui arriveront d’ici 10 ans (en faisant l’hypothèse que le ratio actif / population totale restera stable), soit un besoin d’au moins 110 emplois supplémentaires. Le besoin en

emplois est doublé (> **220 emplois**) pour tenir compte de la portée supra-communale des emplois créés.

L'extension permet d'affirmer la vocation intercommunale de la zone d'activité d'Orival et de renforcer le rôle de centralité des Grandes-Ventes, au service de ses habitants et de ceux des petites communes voisines.

IV – Le projet d'extension de la zone d'activité d'Orival

L'extension de la zone d'activité d'Orival porte sur deux ensembles fonciers :

5,6 hectares pour répondre aux besoins de développement endogène de l'entreprise de scierie Lefebvre

La première partie de l'extension de la zone (non concernée par les dispositions de l'article L111-6) permettra l'expansion de l'entreprise Lefebvre, principal employeur communal. Le groupe Lefebvre est formé de Manubois (réalisant un chiffre d'affaire annuel d'environ 8 800 000 € pour la production de panneaux lamellés-collés aboutés, de pièces usinées, de sous-ensembles de meubles et de fabrication de pellets pour le chauffage) et de la scierie Lefebvre (réalisant un chiffre d'affaire annuel d'environ 7 100 000 € pour le sciage et la fabrication de palettes). Le groupe emploie environ 200 personnes.

L'entreprise Lefebvre occupe déjà 12,4 hectares dans le bourg et 2,9 hectares dans la zone d'activité d'Orival (en incluant sa filiale Eawy Transport).

Sur ces terrains lui appartenant déjà, l'entreprise Lefebvre pourra poursuivre le développement de son activité et ouvrir de nouvelles filières (production de granulés, briquette, etc. ...), ce qui est impossible à l'intérieur de son emprise actuelle, entièrement occupée.

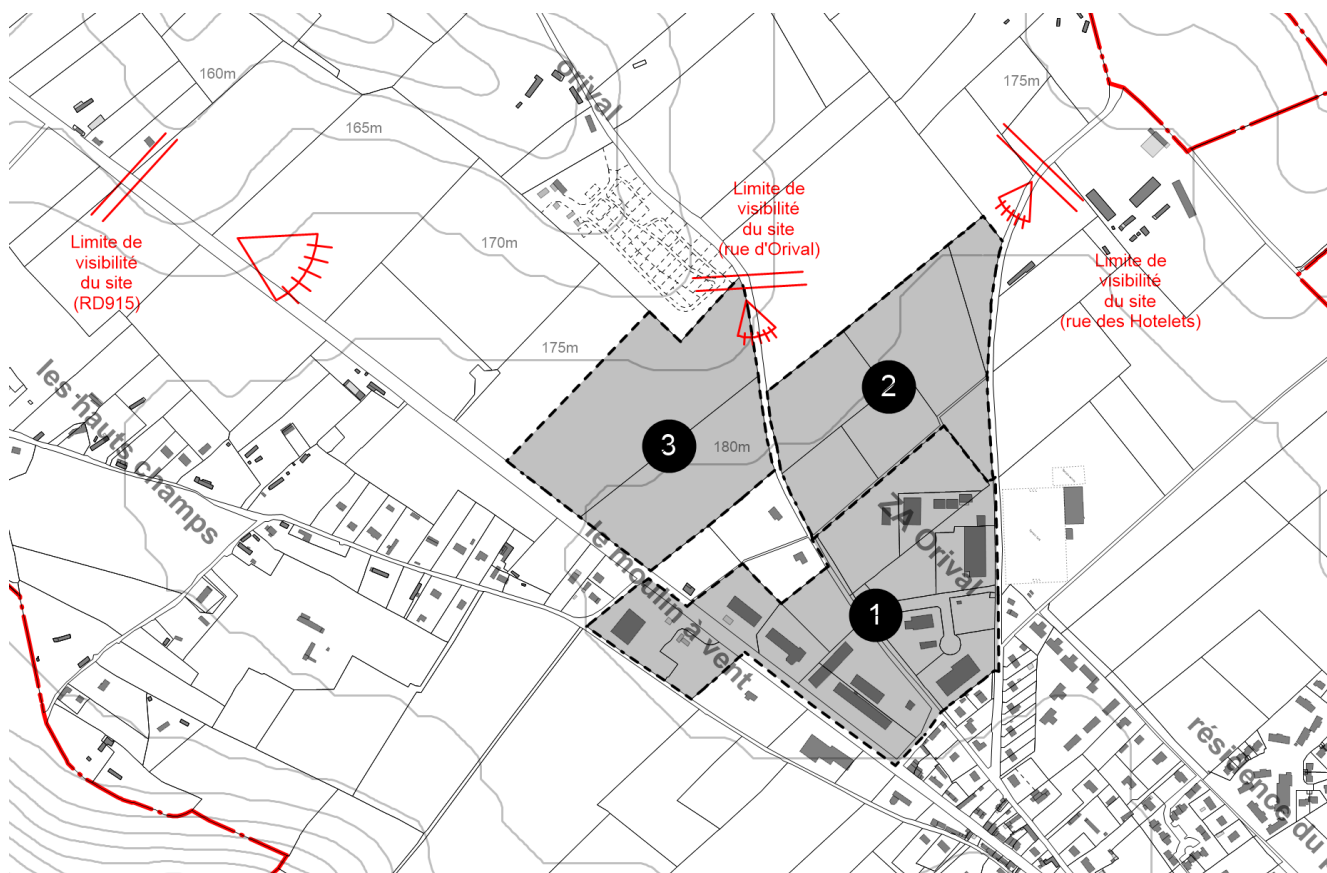
6,0 hectares pour l'accueil de nouvelles entreprises (extension de la zone d'activité intercommunale)

La zone d'activité intercommunale maintiendra la vocation actuelle « **mixte artisanale industrielle commerciale** », avec un **rayonnement local** (Les Grandes-Ventes et les communes voisines). Destinée à accueillir des petites entreprises artisanales, elle n'entre nullement en concurrence avec les grandes zones d'activité stratégiques (Dieppe, Puceuil, ...).

V – Analyse du paysage

La zone d'activité intercommunale d'Orival est située sur le rebord du plateau ventois, à la sortie nord-ouest des Grandes-Ventes, dans la direction de Dieppe. Elle s'étend sur une surface totale de 21,5 hectares (site actuel – numéro 1 ci-dessous + extension « endogène » – numéro 2 ci-dessous + extension « exogène » – numéro 3 ci-dessous).

Le site est situé de part et d'autre de la route départementale 915 d'une part, et de la rue d'Orival d'autre part. Il est ainsi visible depuis trois entrées de ville :



Situation de la zone d'activité dans Les Grandes-Ventes, cotes NGF et principaux points de vue sur la zone

Entrée principale du bourg en venant de Dieppe par la route départementale 915

L'entrée de ville par la RD915 est sans doute la situation plus sensible :

- ▶ La voie est empruntée par de nombreux véhicules (5 400 par jour) ;
- ▶ Bien que la route présente une pente significative, la zone est perceptible sur une longue distance, après avoir dépassé une habitation et son jardin boisé, à une distance de 550m environ (où l'altitude est inférieure de 5m à celle de la zone d'activité).

L'angle de vue est toutefois étroit (20° environ), encadré au sud par l'urbanisation des Hauts Champs et au nord par le camping d'Orival. La vue peut être qualifiée de mixte, à cheval entre paysage ouvert et paysage intime.

Aujourd'hui, les bâtiments industriels présents sur la zone d'Orival ne font l'objet d'aucune mesure d'accompagnement paysager, et sont complètement visibles dans cette entrée principale de la ville.



Vue lointaine sur le site (environ 500m), depuis la RD915 (source Google Street View)



Vue intérieure du site, depuis la RD915 (source Google Street View)

Cette entrée forme une « **vitrine** » **de la ville, à améliorer**. Elle devra faire l'objet de la plus grande attention en matière de traitement paysager (création d'écrans végétaux, limitation de la hauteur des constructions, utilisation de couleurs discrètes sur des bâtiments, etc. ...), tant pour gérer l'existant que pour intégrer les futures constructions.

Entrée via la rue d'Orival

Cette entrée secondaire est beaucoup moins fréquentée que la précédente.

Le site n'est perceptible qu'au tout dernier moment :

- ▶ Le camping forme un écran visuel dense, qui masque complètement une large partie de la zone d'activité ;
- ▶ La rue d'Orival, au niveau du camping, a la forme d'un chemin creux bordé de haies végétales. L'altitude est inférieure de 5m à celle de la zone d'activité.



Le site n'est visible depuis la rue d'Orival qu'au tout dernier moment (source Google Street View)

Entrée via la rue des Hotelets

Cette entrée secondaire est beaucoup moins fréquentée que la première.

Le site n'est perceptible qu'au tout dernier moment (à une centaine de mètres) :

- ▶ L'ancien corps de ferme, situé à une distance de 100m le long de la rue des Hotelets, forme un écran visuel qui masque la zone d'activité.
- ▶ La maison située au sud-ouest de cet ancien corps de ferme coupe également la vue sur une partie de la zone d'activité.



Vue rapprochée sur le site (environ 90m), depuis la rue des Hotelets (source Google Street View)

REGLES D'IMPLANTATION DIFFERENTES DE CELLES PREVUES PAR L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

I – Orientation d'aménagement

L'**orientation d'aménagement** dite de l'« extension de la zone d'activité intercommunale d'Orival » fixe les grands principes d'aménagement du secteur AUy, par des prescriptions applicables en matière de compatibilité.



Principe d'aménagement retenu dans l'orientation d'aménagement

La desserte de l'extension de la zone d'activité intercommunale devra se faire par une voie traversante, reliée à la route départementale 915 d'un côté et à la rue d'Orival de l'autre. Un giratoire sera aménagé afin d'accéder à la zone en toute sécurité depuis la route départementale 915.

La zone sera fermée de trois côtés par des rideaux de végétation :

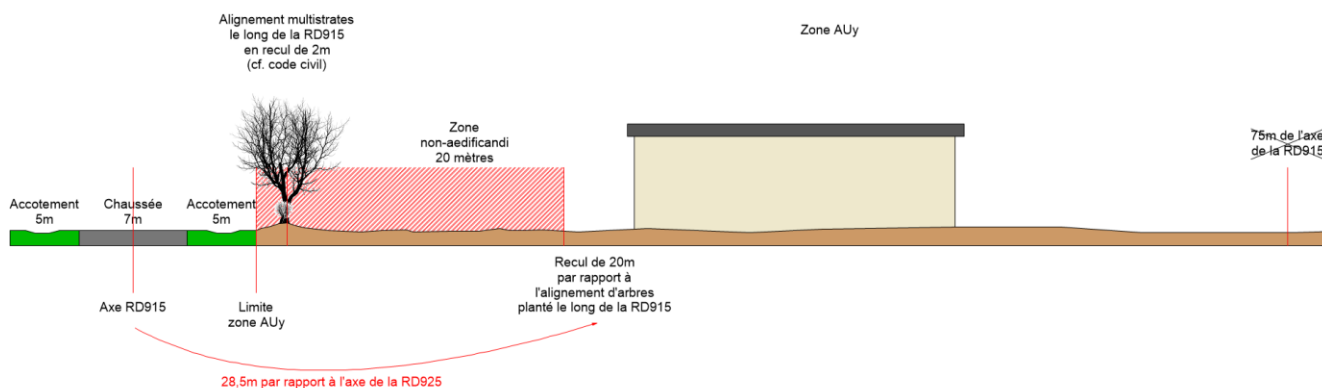
- ▶ Une haie sur talus, composée d'arbres de moyen ou grand développement (hauteur supérieure à 5m) d'essences locales, sera plantée sur la limite nord-ouest avec l'espace agricole ;
- ▶ Une haie composée d'une strate basse continue d'essences locales confortée à intervalles réguliers par des arbres de moyen ou grand développement (strate arborée présentant au moins un arbre tous les 10m, de hauteur supérieure à 5m) sera plantée parallèlement à la route départementale 915 ;
- ▶ Une haie de même composition sera plantée parallèlement à la rue d'Orival.

Un traitement spécifique des espaces de stationnement (à entourer et recouper de végétation), des ouvrages hydrauliques (emploi de techniques douces) et des enseignes (effort d'harmonisation et de mutualisation) est demandé.

II – Règlement

L'article **AUy3** du règlement du PLU impose un recul obligatoire de 20m par rapport à l'alignement de la route départementale 915 (sauf guérites, constructions affectées au gardiennage et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics).

Cette disposition permet de dresser la coupe suivante :



Coupe de principe de l'aménagement de la zone AUy par rapport à la RD915

En tenant compte de la largeur de la chaussée (environ 2 x 3,5m) et des accotements (environ 5m), les règles précédentes imposent un recul effectif d'au minimum de 28,5m par rapport à l'axe de la RD915.

III – Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte des nuisances

Nuisances engendrées par la RD915

Les nuisances engendrées par la route départementale 915, principalement **sonores**, n'auront qu'un **effet relatif** sur l'occupation de l'extension de la zone d'activité intercommunale d'Orival, dédiée aux **activités artisanales, commerciales et industrielles**.

En effet, la RD915 est classée en voie bruyante de catégorie 3, imposant de prendre en compte, dans une bande de 100m délimitée à partir du bord de la chaussée, le bruit engendré par la voie, en dotant leurs constructions d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996). Mais seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Les seules constructions et installations autorisées par l'article AUy2 du règlement du PLU sont à usage d'activités : bâtiments et installations à destination industrielle, artisanale, commerciale, ou d'entrepôt, les bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A part les quelques logements directement nécessaires pour la sécurité et le gardiennage des installations, les activités créées ne devraient **pas être gênées** par le bruit de la route, d'autant qu'elles seront reculées d'une trentaine de mètre par rapport à l'axe de la voie.

Nuisances engendrées par l'extension de la zone d'activité d'Orival

Parallèlement, l'extension de la zone d'activité intercommunale d'Orival est susceptible d'occasionner de nouvelles nuisances (bruit, émissions de poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, ...).

Sont notamment concernées trois habitations existantes installées sur trois grandes parcelles (4 000 à 6 000 m² chacune) et le camping d'Orival (ainsi que dans une moindre mesure les

habitations situées en vis-à-vis de la RD915, pour lesquelles la route restera la source de nuisance principale).

Mesure n°1 : Les trois habitations existantes sont déjà riveraines de la zone d'activité existante et sont également concernées par les nuisances liées au trafic de la RD 915 (notamment liées à la vitesse élevée des véhicules sur cette portion de la voirie). La **création d'un giratoire** en entrée des Grandes-Ventes va permettre de « casser » la vitesse des véhicules, et ainsi de réduire le bruit du trafic routier.

Mesure n°2 : Côté camping, le projet prévoit la création d'une « barrière physique » permettant un bon écartement entre les entreprises et le camping (estimé à une quarantaine de mètre environ), avec un talus planté et des ouvrages de gestion des eaux de ruissellement.

Rappelons que d'une manière générale, les établissements susceptibles d'apporter des nuisances notables sont concernés par le régime des installations classées. Le préfet veillera, lors de l'instruction de la demande, à prévenir et à réduire les dangers et les nuisances liés à ces installations afin de protéger les personnes, l'environnement et la santé publique.

Augmentation prévisible de la circulation dans le bourg

La principale nuisance prévisible de l'extension de la zone d'activité intercommunale d'Orival est liée à la **desserte de la zone** par les véhicules légers et par les poids lourds.

En effet, les véhicules (voitures et poids lourds) souhaitant rejoindre l'autoroute via l'échangeur des Hayons devront traverser le bourg.

L'extension de la zone d'activité intercommunale d'Orival doit permettre la création d'environ **250 emplois** d'ici 2025. En 2009, 45% des emplois ventois étaient pourvus par des habitants de la ville. Si ce ratio reste constant, alors on comptera en 2025 :

- ▶ Environ 138 emplois occupés par des habitants logeant à proximité ;
- ▶ Environ 112 emplois occupés par des actifs résidant dans une commune voisine.

Pour calculer les trafics induits, on utilisera les hypothèses suivantes :

- ▶ Le taux de présence au travail des employés est de 90% ;
- ▶ Le taux d'occupation des voitures est faible, mais une petite mutualisation par le covoiturage est prise en compte : environ 1,1 personne par véhicule ;
- ▶ La part modale¹ de la voiture dans les déplacements domicile – travail des habitants des Grandes-Ventes restera de 73% (valeur INSEE 2011).

Les employés ventois pourront utiliser la route départementale 915 pour se rendre au travail en voiture, ou faire le trajet à pied ou en vélo depuis les zones d'habitat en empruntant le réseau de circulations parallèles (rue d'Orival, rue du Colonel Deloeil, rue du Foyer rural, etc. ...). L'augmentation de trafic induite dans le bourg par les nouveaux déplacements motorisés domicile-travail des ventois est faible : +67 véhicules / jour.

¹ Portion représentée par un mode de déplacement sur la totalité des déplacements (part modale de la marche, du vélo, de la voiture, etc. ...).

Pour simplifier, on considère que les employés « non ventois » emprunteront l'accès principal de la zone d'activité depuis la RD 915 et utiliseront systématiquement leurs véhicules pour se rendre au travail. Toutefois, seule une partie des véhicules traversera le bourg – ceux en provenance de Dieppe accéderont directement dans la zone sans traverser le bourg (on estime qu'ils représentent la moitié des effectifs). L'augmentation de trafic induite dans le bourg par les nouveaux déplacements domicile-travail des actifs extérieurs est faible : +56 véhicules / jour.

Au total, ce sont environ **123 nouveaux véhicules / jour** qui viendront s'ajouter au trafic actuel de 5 400 véhicules / jour dans le bourg (soit une faible augmentation de +2,3%).

Si l'on fait l'hypothèse que le trafic poids-lourds lié à la zone représente environ 10% du trafic domicile – travail (hypothèse volontairement défavorable comparée au ratio de 6,9% mesuré par comptage sur la RD 915), alors il convient d'ajouter une douzaine de poids-lourds par jour au trafic précédent, soit une augmentation négligeable par rapport au trafic actuel.

On estime le seuil de gêne des infrastructures 2x1 voies à un flux de 8 500 véhicules / jour, et le seuil de saturation à 15 000 véhicules / jour (Cf. « Routes », Michel Faure, édition ENTPE ALEAS). L'augmentation induite par l'extension de la zone d'activité intercommunale sera facilement acceptée par la RD915, et reste sous un seuil de nuisance acceptable.

IV – Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte de la sécurité

1. Risque d'incendie

Un réseau de défense incendie, qui devra être conforme aux exigences des services de secours, sera réalisé dans le cadre des travaux d'aménagement de la zone.

2. Risques naturels

Le secteur AUy n'est concerné par aucun des risques naturels d'effondrement de cavité souterraine.

Par contre, il est impacté par deux axes de ruissellements, sur lesquels aucune construction nouvelle ne pourra être créée.

Ajoutons que l'étanchéification supplémentaire des surfaces (bâtiments couverts, parcs de stationnement, etc.) peut entraîner des risques liés aux volumes et à la concentration des écoulements, nécessitant des précautions spécifiques. Les projets devront démontrer que les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées seront contenues ou absorbées sur l'unité foncière ou les parcelles concernées (article AUy12 du règlement du PLU).

3. Risques d'accident industriel

Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers sont soumises à une législation et une réglementation particulières, relatives à ce que l'on appelle les « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE).

Afin de maîtriser les risques liés à ces établissements sensibles, la législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

- ▶ d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;

- ▶ de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- ▶ de contrôle ;
- ▶ de sanction.

4. Risques routiers

Un accès direct sur la RD915 serait dangereux. L'orientation d'aménagement dite de l'« extension de la zone d'activité intercommunale d'Orival » exige que la desserte soit organisée avec un **accès unique** sur la route départementale 915, avec un **giratoire**. Aucun accès direct ne sera toléré

Cet équipement répond à deux enjeux importants :

- ▶ **Sécuriser les entrées et sorties** des véhicules sur la zone d'activité d'Orival (l'ensemble de la zone existante et future pourra bénéficier de cet accès) ;
- ▶ **Ralentir la vitesse** des véhicules à l'approche du bourg des Grandes-Ventes.

Dans ces conditions, non seulement la sécurité routière ne sera pas diminuée par l'extension de la zone d'activité d'Orival, mais elle devrait être augmentée par la création du rond-point d'entrée.

V – Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte de la qualité architecturale

Les constructions futures de la zone AUy vont s'ajouter à l'ensemble formé par la zone d'activité existante d'Orival.

Une architecture de grands volumes n'est donc pas impossible à intégrer à cet ensemble de grands bâtiments existants, sous la réserve d'un réel **équilibre** et d'une certaine **unité d'aspect** dans le choix des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Que ce soit dans le cadre d'un permis de construire groupé, ou que ce soit dans celui d'un permis unique, ceci est exigé par le nouveau règlement du PLU (articles AUy8, AUy9 et AUy10) et l'orientation d'aménagement dite de l'« extension de la zone d'activité intercommunale d'Orival » :

- ▶ Composition, choix des chromatiques et des matériaux qualitatifs (AUy8.1 à AUy8.4) ;
- ▶ Regroupement des éléments techniques (AUy8.5 et orientation d'aménagement) ;
- ▶ Traitement des espaces libres et des surfaces de stationnement qualitatifs (AUy8.6, AUy10 et orientation d'aménagement).
- ▶ Création de clôtures de qualité (AUy8.7) ;
- ▶ Intégration discrète des panneaux solaires (AUy9.1)

Ajoutons que l'extension de la zone d'activité et les écrans végétaux prévus en périphérie formeront un **nouveau premier plan** devant la zone d'activité existante (qui rappelons-le n'a pas fait l'objet d'un traitement paysager spécifique), et que les constructions existantes seront davantage intégrées dans l'environnement.

Dans ces conditions, la qualité architecturale du site sera préservée, et même améliorée.

VI – Compatibilité de ces règles d’implantation différentes avec la prise en compte de l’urbanisme

L’extension de la zone d’activité intercommunale d’Orival est réalisée **en continuité** de la zone existante.

Cette solution est la plus rationnelle (au contraire de la création ex-nihilo d’une nouvelle zone d’activité). Parce que la zone atteint dorénavant une taille importante, la **mutualisation des équipements et des services** est envisageable, avec par exemple l’aménagement de stationnements pour le covoiturage, la mise en place d’un service de restauration collective, etc. ...

D’un point de vue plus général, l’extension de la zone d’activité existante permet de **renforcer la fonction économique** du pôle structurant des Grandes-Ventes, au service de ses habitants et de ceux des petites communes voisines.

VII – Compatibilité de ces règles d’implantation différentes avec la prise en compte du paysage

Cette zone est essentiellement visible à l’approche du bourg depuis Dieppe par la route départementale 915 (à partir de 580m de distance).

L’angle de vue est toutefois étroit (20° environ), encadré au sud par l’urbanisation des Hauts Champs et au nord par le camping d’Orival. La vue peut être qualifiée de mixte, à cheval entre paysage ouvert et paysage intime.

Un écran végétal, formé par un **talus planté** d’arbres de moyen ou grand développement (hauteur supérieure à 5m) d’essences locales, sera planté sur la limite nord-ouest avec l’espace agricole. Il permettra d’intégrer la nouvelle zone dans le principal cône de vue (entrée de la ville par la RD 915 en venant de Dieppe).

L’intégration visuelle sera complétée par les **haies multistrates** le long de la route départementale 915 et de la rue d’Orival.

Le règlement impose une hauteur maximale de 15m aux futures constructions de la zone AUy, qui seront visuellement noyées dans le vélum arboré du talus planté.

Rappelons que l’extension de la zone d’activité et les écrans végétaux prévus en périphérie formeront un **nouveau premier plan** devant la zone d’activité existante (qui rappelons-le n’a pas fait l’objet d’un traitement paysager spécifique), et que les constructions existantes seront davantage intégrées dans l’environnement.

Dans ces conditions, le futur paysage pourra représenter, par son organisation, une amélioration de la situation actuelle, avec notamment un traitement plus qualitatif de cette entrée de ville « vitrine » des Grandes-Ventes depuis l’agglomération dieppoise.