

# Plan d'urbanisme

Ville de

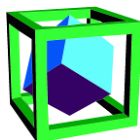
# Saint-Saëns



## Etude L111-6 du code de l'urbanisme

*Document approuvé par le conseil municipal le 21 mars 2017*

chargé  
d'études



**Perspectives**

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste  
5 impasse du Coquetier  
76116 Martainville-Epreville

## OBJET ET PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

### 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 :*

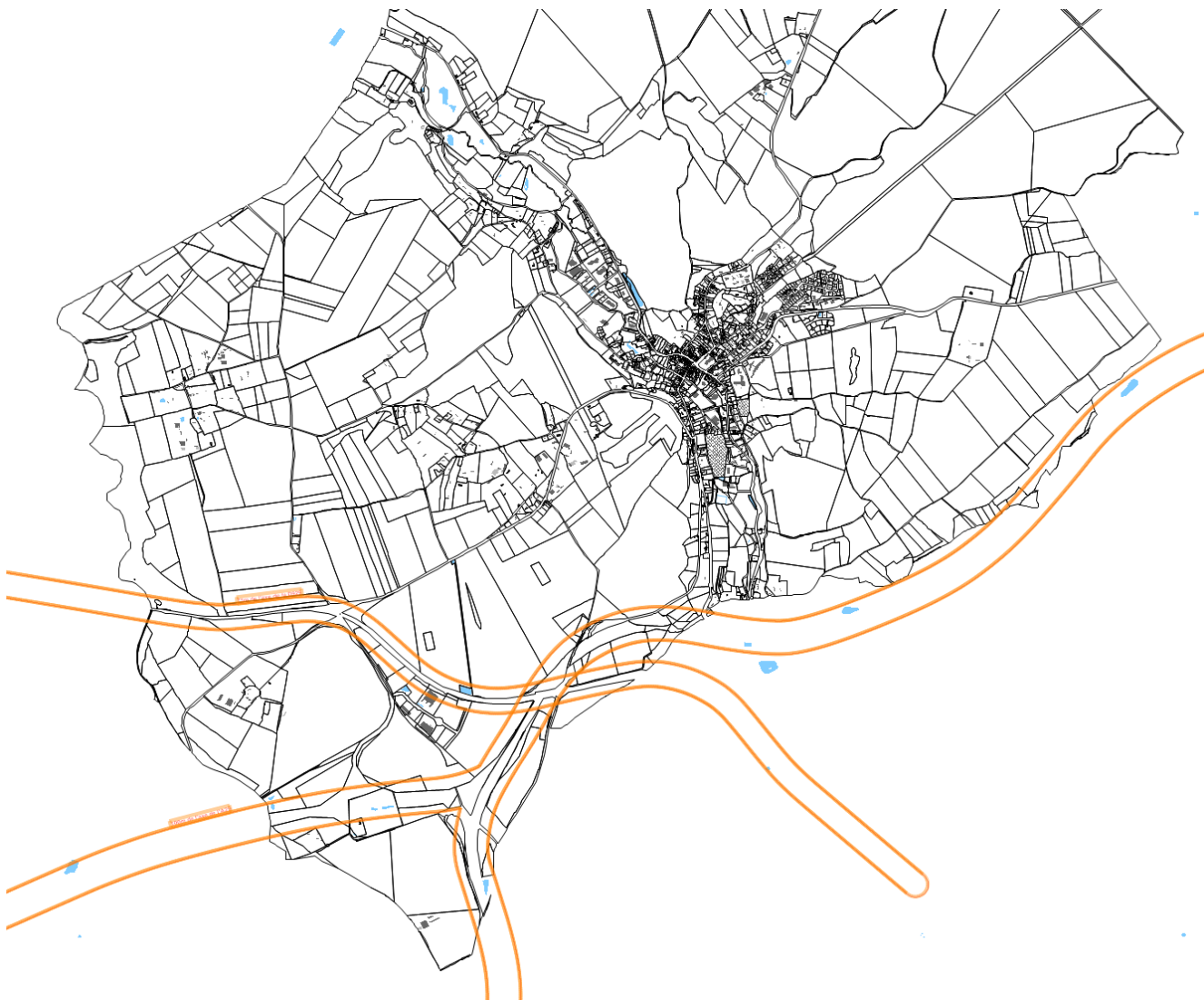
- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

*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.. »*

Les **autoroutes A28 et A29**, ainsi que les **routes départementales 929 et 1029** classées à grande circulation, génèrent des reculs respectifs de 100m et 75 m par rapport à leur axe, en dehors des espaces urbanisés.

Le schéma ci-dessus vient éclairer l'application de cette disposition : la zone des 100 / 75m est matérialisée par un faisceau rouge.





*Zone des 100m / 75m de la RD915 (faisceaux orange) – vue générale*

## **II – Périmètre de l'étude**

---

Les zones du PLU concernés par l'article L111-6 sont les suivants :

- 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.
- La zone N  
Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées en zone naturelle. Aucune étude « L111-6 » n'est nécessaire dans cette zone.
- Les zones Uz, AUz et leur éventuelle extension ultérieure vers le sud-ouest  
Le secteur Uz correspond à l'emprise actuelle de la zone d'activités intercommunale du Pucheuil, et le secteur AUz à son extension.  
Les terrains de l'éventuelle extension ultérieure vers le sud-ouest sont classés en zone agricole, hors périmètre immédiatement aménageable de la zone d'activités.



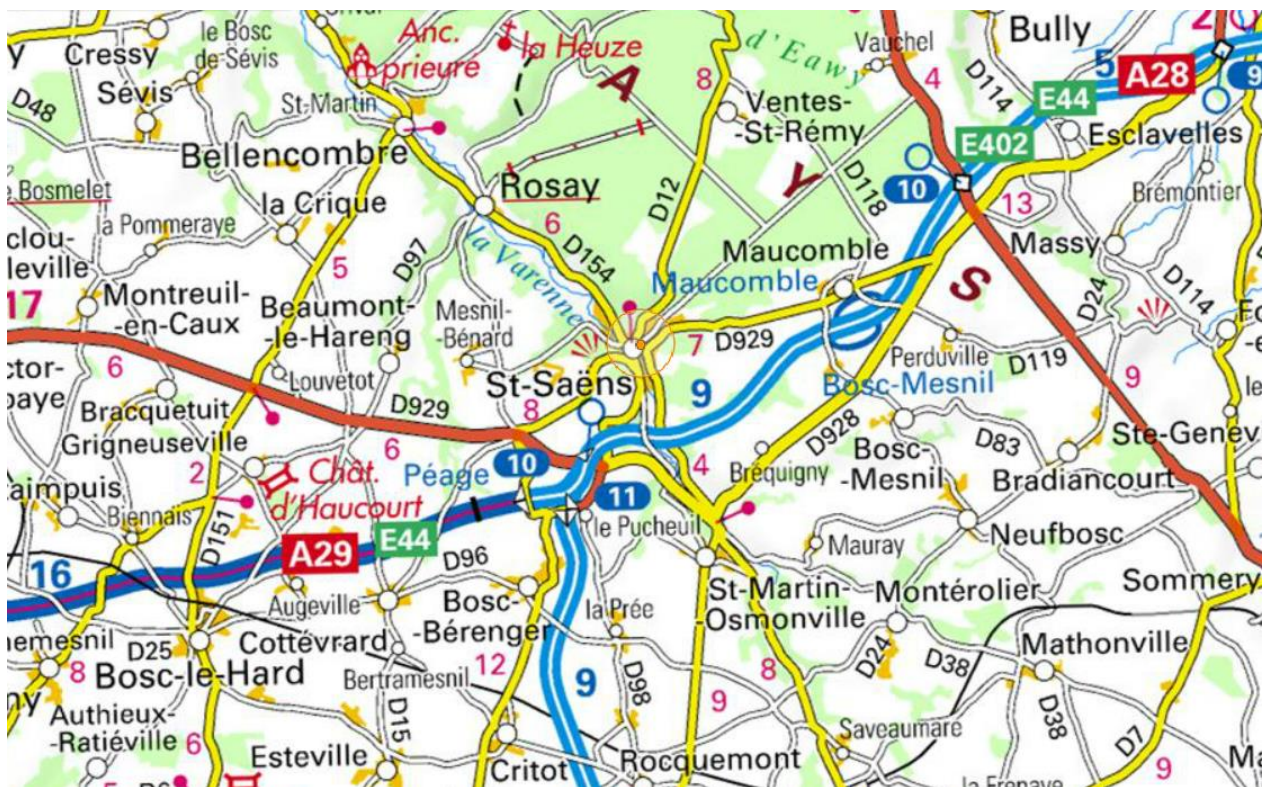


# ETAT DES LIEUX - SPÉCIFICITÉS LOCALES PROPRES A LA ZA DU PUCHEUIL

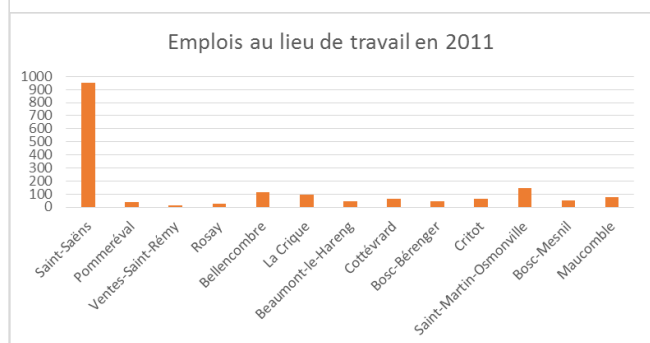
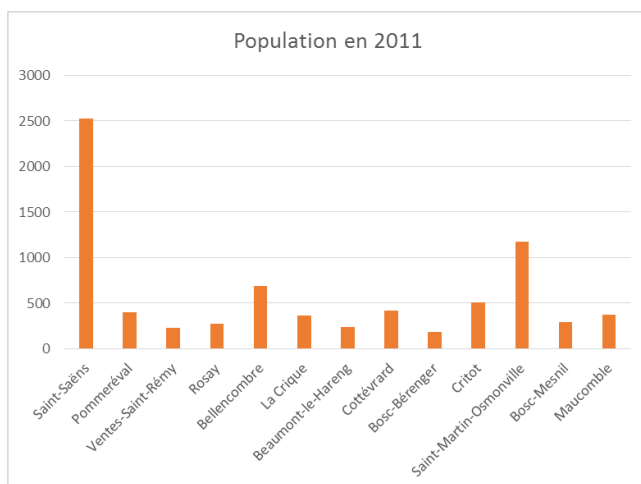
## I – Présentation

Saint-Saëns, forte d'une population de plus de 2 500 habitants, 950 emplois et une centaine d'équipements dont environ 20 commerces, est un pôle de proximité important à l'échelle du pays de Bray.

Tous ces atouts bénéficient aux Saint-sannais bien sûr, mais également aux habitants des petites communes rurales voisines inféodées au pôle d'influence de Saint-Saëns.

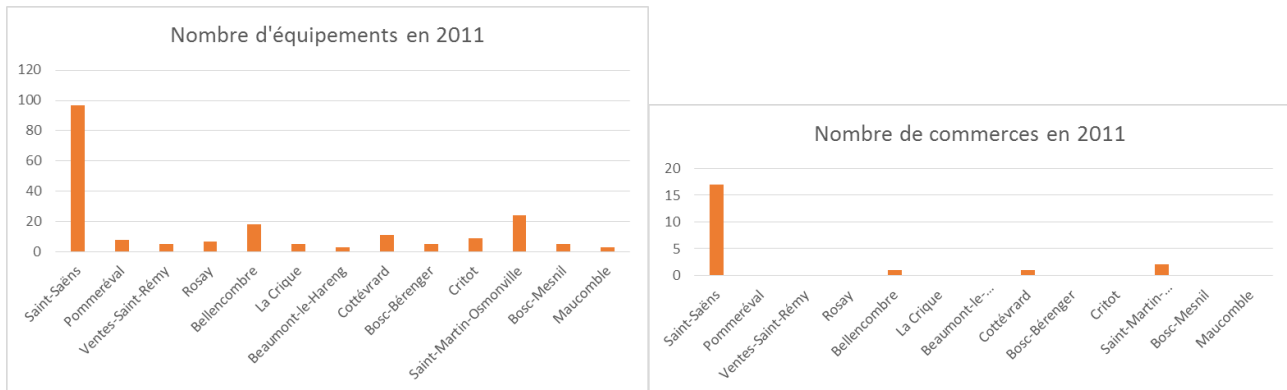


Place de Saint-Saëns dans le territoire – source IGN Géoportail



Comparaison entre Saint-Saëns et ses communes voisines (population / nombre d'emplois)





Comparaison entre Saint-Saëns et ses communes voisines (nombre d'équipements / nombre de commerces)

Saint-Saëns joue un rôle de **centralité d'équilibre** dans le territoire du pays de Bray, offrant à ses habitants et à ceux des communes sous influence un accès de proximité à un bassin d'emploi, à de nombreux équipements publics, commerces et services de proximité.

Le PADD de Saint-Saëns vise à affirmer la centralité de Saint-Saëns, entre Rouen et Neufchâtel-en-Bray, tout en stimulant la création de richesses économiques au service des habitants.

L'agrandissement de la **zone d'activités intercommunale** du Puceuil sur le secteur AUz est l'une des principales réponses.

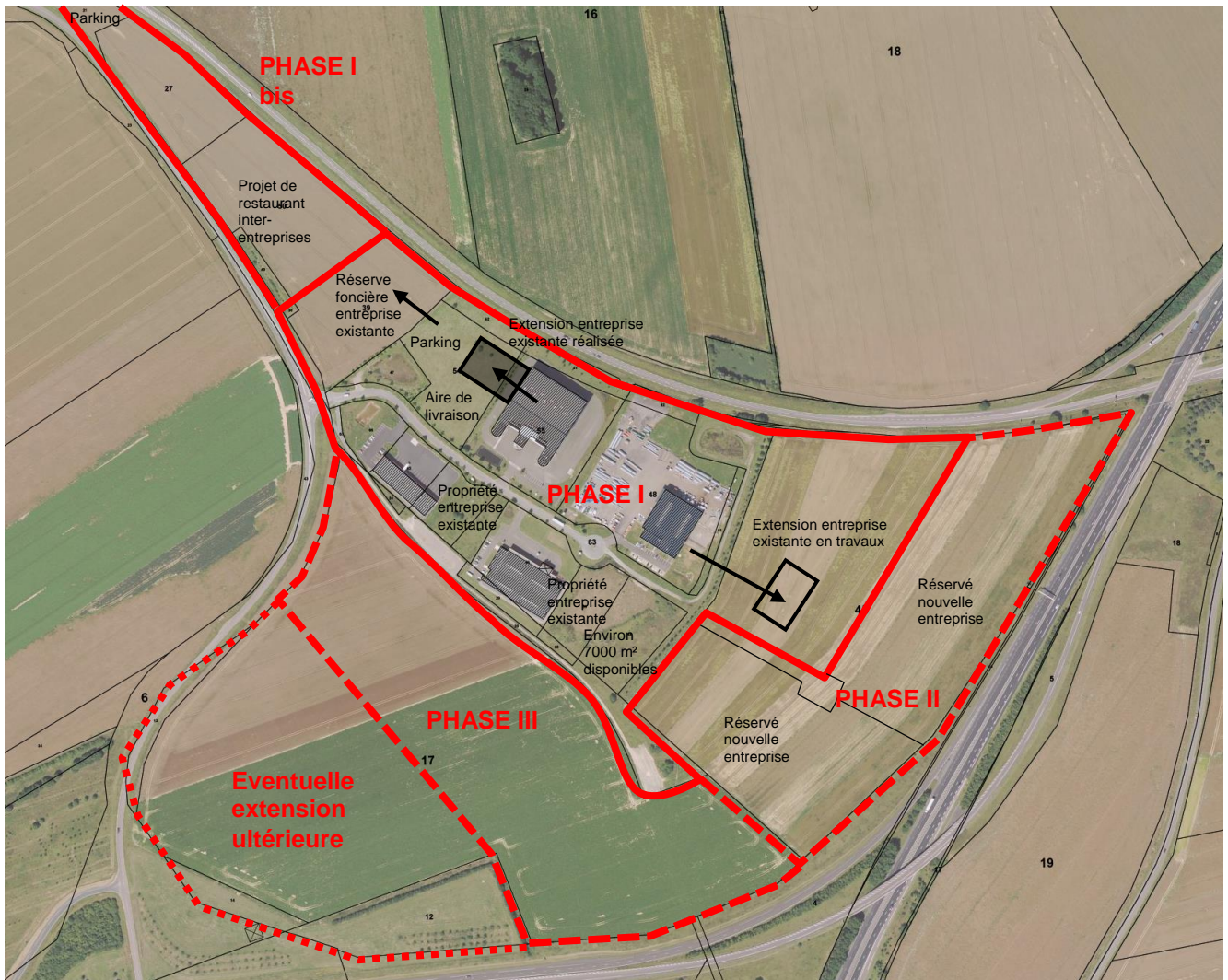
Le règlement graphique a délimité deux secteurs Uz et AUz, de dimensions respectives **30,2 hectares** (phases I, Ibis et II de la zone d'activité, déjà aménagées et à terminer d'aménager à très court terme, et presque entièrement commercialisées – conférer paragraphe « VII.3. L'essor de la zone d'activité intercommunale du Puceuil » du rapport de présentation) et **10,2 hectares** (accueil de nouvelles entreprises pour environ 200 nouveaux emplois).

## II – L'essor de la zone d'activité intercommunale du Puceuil

Au fil des ans, la zone d'activité du Puceuil, portée par la communauté de communes de Saint-Saëns-Porte de Bray, est devenue une **zone structurante au niveau régional**. Sa position géographique (proximité des autoroutes A 28 et A 29) est en effet favorable à l'attractivité au-delà des limites du Pays. En atteste l'implantation de plusieurs sociétés exogènes au Pays de Bray sur la zone.

La zone est destinée à l'implantation de **grandes entreprises**, nécessitant de **très vastes surfaces** pour leurs locaux, aires de stationnement, circulation et stockage à ciel ouvert. Les lots occupés ou réservés à ce jour font 3,1 hectares en moyenne (découpés à la demande). Le POS avait créé une zone IINA (50 hectares) pour permettre l'aménagement de cette grande zone d'activité. L'aménagement est réalisé par la communauté de communes par phases successives :





Occupation de la première tranche en 2012 (source geoportail IGN)

**Phase I :** Le développement de la zone a commencé de manière assez lente. Une première phase d'aménagement de la zone d'activité a été faite en 2004, retardée par la réalisation de fouilles archéologiques en 2006. Cette première phase a permis de créer environ une **centaine d'emploi**.

La surface notée « **phase I** », en rouge sur le plan ci-dessus, correspond aux lots desservis par la voirie interne de la ZAi. Elle représente une surface de **16,9 hectares**. Cette partie de la ZAi **pleine** : tous les terrains sont bâtis ou ont été acquis par les entreprises existantes comme réserve foncière pour une future extension de leurs locaux). Seul un lot reste disponible pour une nouvelle entreprise (environ 7000 m<sup>2</sup> utilisables après création voie accès vers la future extension de la ZAi sur ce lot).

**Phase I bis :** La surface notée « **phase I bis** », en rouge sur le plan ci-dessus, correspond à deux lots avec accès par la route départementale 98, pour une surface de **3,8 hectares**. La communauté de communes destine une partie du 1<sup>er</sup> lot de 2,1 hectares à la réalisation d'un restaurant inter-entreprises ; un opérateur privé s'est d'ores et déjà porté candidat. La totalité de cette surface ne sera certainement utilisée.

Les phases I et Ibis accueillent aujourd'hui des entreprises importantes : Socopal (grossiste en produits avicoles et laitiers), LDA (négoce de pièces automobiles), MTA (messagerie), Tubao (citernes et cuves à eau). Ces entreprises emploient environ 110 personnes.



A noter : la forme en pointe de la phase I bis et la présence de deux routes départementales, dont la RD1029 classée voie à grande circulation, sont des contraintes à la construction. En particulier, l'extrémité de la pointe est inutilisable, sauf à y créer une aire de parking / covoiturage, ce qu'envisage la communauté de communes.

On peut estimer à environ 2,5 hectares la surface restant à commercialiser sur la phase I bis (après déduction de la surface de la pointe et de l'emprise du restaurant inter-entreprises).

**Phase II** : En 2012, la communauté de communes a engagé une deuxième phase d'aménagement de la zone d'activité, sur une surface de **9,5 hectares**. La commercialisation de cette deuxième phase a été très rapide, puisque les deux lots sont déjà réservés par deux grandes entreprises (matériel et garage agricole / entreprise de travaux publics).

**La phase II sera aménagée et occupée à très courte échéance (2017-2018 ?)** : un permis d'aménager a été dressé en 2015 et a été retiré par décision de la communauté de communes. En effet, puisque le PLU intègre une évaluation environnementale, le permis d'aménager ne sera pas soumis à étude d'impact, alors que c'était le cas avec le POS ; la communauté de communes relancera le permis d'aménager dès approbation du PLU, fin 2016, pour bénéficier de ce régime simplifié d'instruction. Les travaux d'aménagement de la phase II devrait logiquement démarrer en 2017 (prolongement de la voie interne de la ZAi) ; Les permis de construire liés aux 2 grandes entreprises ayant réservé des lots seront instruits en 2017. Il est vraisemblable que les constructions seront bâties courant 2017-2018.



*Allée principale de la zone existante (avril 2012)*





Accès nord à la zone existante (mars 2015)

### III – Enjeux socio-économiques de l’extension de la zone d’activités du Puceuil

Bilan des phases I, Ibis et II : la communauté de communes ne dispose plus que d’une **surface commercialisable très limitée** (3,2 hectares, avec des contraintes d’urbanisme liées à la présence de deux routes départementales). Cette surface est particulièrement faible au regard de l’importance de la zone, structurante au niveau régional. La communauté de communes envisage donc la réalisation d’une 3<sup>ème</sup> phase pour répondre aux **besoins d’implantation de nouvelles entreprises** sur son territoire dans les 10 prochaines années.

Cette extension, notée phase III sur le schéma ci-dessus, représente une surface d’environ 10 hectares délimités au sein de l’ancienne zone IINA. Une éventuelle extension pourrait ultérieurement être ouverte à l’urbanisation en fonction des besoins avérés de la communauté de communes.

Pour la communauté de communes de Saint-Saëns Porte de Bray, le développement de cette nouvelle offre doit donner à la fois une alternative d’**implantation** mais surtout de **développement** pour les **entreprises locales** et attirer potentiellement des **projets exogènes** de par sa situation à proximité immédiate des accès autoroutiers A28 et A29.

C’est d’autant plus vrai que le territoire est éloigné des principaux centres urbains (Rouen, Le Havre, Dieppe, ...) et qu’il est nécessaire d’offrir des **emplois « de proximité »** à la population, afin de diminuer les obligations de déplacement.

#### Le Puceuil, une zone d’activités stratégique d’échelle régionale

Début 2015, la communauté de communes a demandé à Seine Maritime Expansion (comité d’expansion économique du Département de Seine-Maritime) d’étudier l’opportunité de l’extension de la zone dans un contexte régional.



En conclusion, SME explique que pour des projets d'ampleur et à l'échelle de toute la partie Est de la Seine-Maritime, et si un effort doit être concentré au niveau du Pays de Bray, **seule la zone du Puceuil rassemble suffisamment d'arguments** (situation géographique, dimensions, desserte routière) pour justifier d'être réalisée. C'est le seul site capable de se positionner pour un **rayonnement d'ordre régional** dans cette partie du territoire.

L'activité économique de la région gagnerait à ce qu'une telle extension soit menée à bien, et serait même **prioritaire** si le développement du site des Vikings ne se faisait pas (pour SME, seule la zone d'activités de Varneville-Bretteville / Beautot pourrait être concurrente du Puceuil, et seulement dans le cas où leurs extensions respectives se produiraient en même temps, ce qui ne sera vraisemblablement pas le cas compte-tenu des difficultés rencontrées par le projet d'extension des Vikings – avis défavorable au projet dans le cadre du document d'urbanisme de Varneville-Bretteville).

### **Saint-Saëns, « locomotive » économique au cœur d'un territoire rural**

La ville de Saint-Saëns exerce depuis longtemps une **forte attractivité** sur ses communes voisines.

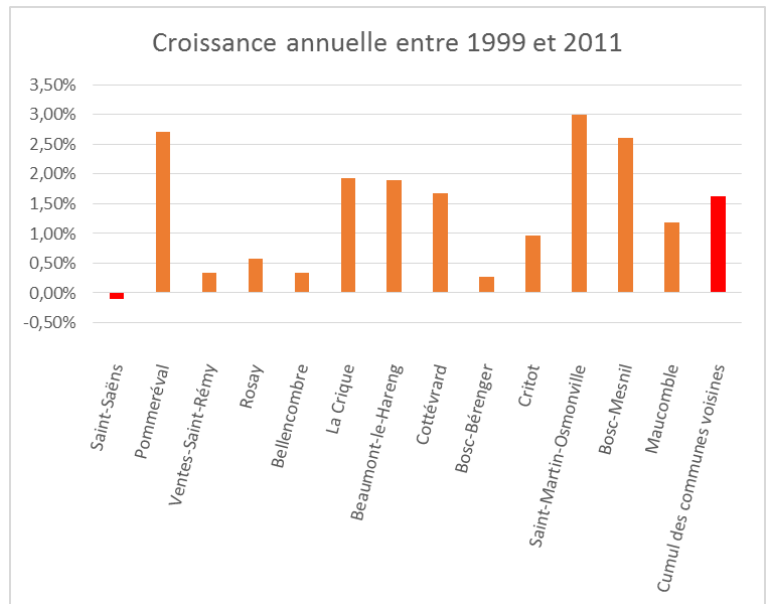
Aujourd'hui encore, la richesse de son offre de service, sa diversité commerciale, l'importance de ses équipements collectifs et son dynamisme économique assurent le rayonnement local de Saint-Saëns.

Avec **plus de 900 emplois** en 2009, Saint-Saëns assume pleinement son rôle de locomotive économique pour le territoire proche. La concentration d'emploi, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés est excellent (98,3%).

Pourtant, le diagnostic a mis en évidence un **déclin démographique** au cours de la décennie passée à Saint-Saëns, qui contraste nettement avec le développement continu des petites communes voisines, moins bien dotées en emplois, en équipements publics, en commerces et en services. Saint-Saëns veut résoudre ce déséquilibre au travers des trois premières orientations stratégiques de son PADD :

- Affirmer la centralité de Saint-Saëns, entre Rouen et Neufchâtel-en-Bray ;
- Réinvestir le rôle de polarité démographique ;
- Stimuler la création de richesses économiques au service des habitants.





*Croissance comparée de Saint-Saëns et des communes voisines (variation annuelle de la population)*

Face aux prévisions de développement de la ville et du territoire inféodé, il apparaît nécessaire de **développer de nouvelles activités économiques porteuses d'emploi**.

Le principe retenu dans le PADD est de consolider le ratio d'un emploi par actif en accueillant au minimum 16 nouveaux emplois par an.

L'extension de la zone d'activités intercommunale du Puceuil devrait permettre la création d'environ 200 emplois, dont pourront bénéficier les habitants de Saint-Saëns et des communes voisines dans son aire d'influence.

#### **IV – Analyse du paysage**

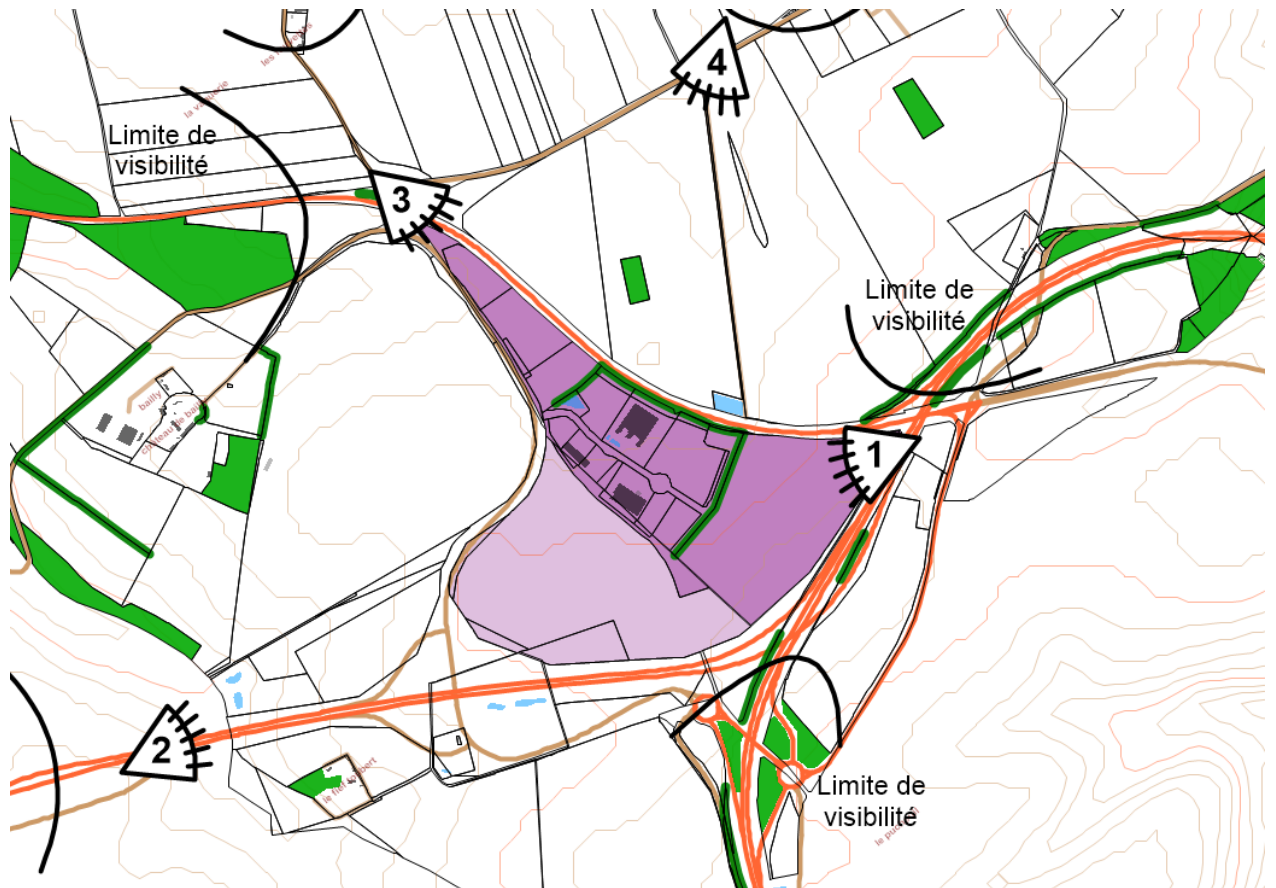
La zone d'activités intercommunale du Puceuil est située sur le plateau Est saint-sannais, au cœur de l'**enclave spatiale** que délimitent l'autoroute A29 et les routes départementales 929 / 1029. Le site de l'extension s'insérera dans la partie aujourd'hui non urbanisée de cette « enclave ».

La zone est située **à l'écart de l'urbanisation** saint-sannaise, essentiellement implantée au sein de la vallée de la Varenne.

Elle s'étend actuellement sur une **surface plane de 30,2 hectares**. Elle héberge des entreprises importantes, mobilisant de vastes surfaces pour leurs activités (locaux et stockage notamment). Les **volumes bâtis sont très imposants**, même si l'utilisation systématiques de toitures terrasses permet d'en diminuer l'importance.

En conséquence, le site est visible depuis plusieurs points de vue extérieurs. Toutefois, la topographie (pente du terrain, talus, encaissement des routes) et la présence d'écrans végétaux (forets, bosquets et alignements d'arbres) en limitent le nombre.





*Place de la zone d'activités du Puceuil dans le paysage*

1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> points de vue : vues depuis l'autoroute

Le site est visible depuis l'autoroute A28 sur environ 2,5 km (à partir de l'échangeur du Puceuil). C'est au droit de la zone que celle-ci est la plus visible, en raison bien sûr de sa proximité mais également parce que l'autoroute est moins encaissée à cet endroit.

La végétation ceinturant la zone d'activité, relativement jeune, doit encore grandir pour masquer les imposants bâtiments industriels.





*Vue n°1 sur le site depuis l'autoroute au niveau de l'échangeur A28 (source Google Street View)*



*Vue n°2 sur le site depuis l'autoroute A29 (source Google Street View)*

3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> points de vue : vues depuis la route départementale 929

La zone d'activités est visible sur une distance limitée, entre la sortie du hameau du Quesnay et la descente vers la vallée du Hareng.



Depuis ces points de vue, le constat est identique : la végétation ceinturant la zone d'activité, relativement jeune, doit encore grandir pour masquer les imposants bâtiments industriels.

Notons la présence d'un bosquet d'arbre de 5 000 m<sup>2</sup> au nord de la zone (point de vue n°4) dépassant en hauteur et masquant les bâtiments situés dans son arrière-plan : il démontre qu'une fois adulte, les arbres de grand développement d'essences locales sont parfaitement à même de masquer les bâtiments.



*Vue n°3 sur le site depuis la route départementale 929 (source Google Street View)*



*Vue n°4 sur le site depuis la sortie du hameau du Quesnay (source Google Street View)*



## RÈGLES D'IMPLANTATION DIFFÉRENTES DE CELLES PRÉVUES PAR L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

### V – Orientation d'aménagement

Le périmètre de l'orientation d'aménagement intègre la zone AUz, d'une surface de 10,2 hectares (surface blanche) et l'éventuelle extension ultérieure vers le sud-ouest, d'une surface de 9,3 hectares (trait blanc), au cœur de l'**enclave spatiale** que délimitent l'autoroute A29 et les routes départementales 929 / 1029.

L'**orientation d'aménagement** dite de l'« extension de la zone d'activités intercommunale du Puceuil » fixe les grands principes d'aménagement, 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'activités intercommunale se fera en **prolongeant les allées de la zone Uz** (attention, les allées de la phase II ne sont pas visibles sur la photographie aérienne). Aucun nouvel accès direct sur les voies extérieures ne sera toléré.

Les entrées et sorties de la zone continueront de se faire sur la route départementale 98, en utilisant l'aménagement de sécurité routière existant (îlot séparateur avec voie tourne-à-gauche).





Accès à la zone

L'extension de la zone d'activités sera **visuellement fermée par des alignements bocagers** plantés sur toutes les limites (en périphérie de la zone, à l'interface entre les éventuelles tranches d'aménagement et le long des nouvelles voies de desserte).

Afin de disposer rapidement d'un écran végétal qualitatif, les élus de Saint-Saëns préconisent le **pré-verdissement** par plantation anticipée des alignements d'arbres. C'est notamment le cas le long de l'éventuelle extension ultérieure de la zone vers le sud-ouest.

Enfin, l'orientation d'aménagement demande une conception différenciée des espaces verts, afin de contribuer davantage à la diversité biologique et réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

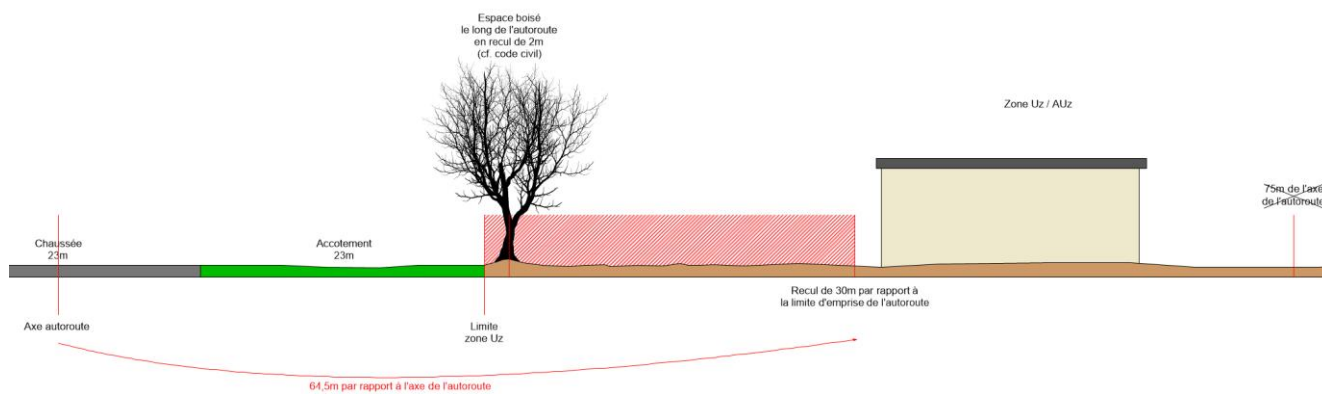
## VI – Règlement

Les **articles Uz3 et AUz3 du règlement** du PLU imposent des reculs obligatoires par rapport aux voies publiques (sauf annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics) :

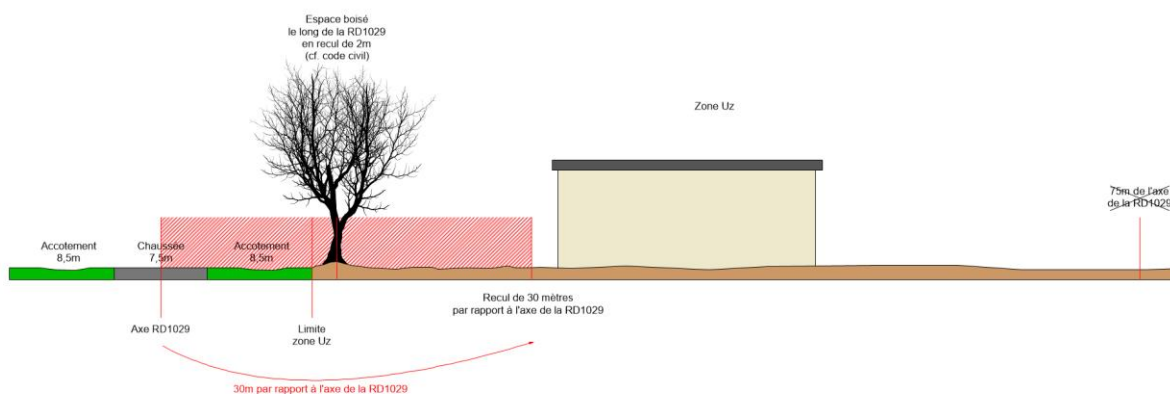
- 30 m par rapport à la limite d'emprise des autoroutes ;
- 30 m par rapport à l'axe de la route départementale 1029 ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 98 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Ces dispositions permettent de dresser les coupes suivantes par rapport aux voies d'application de l'article L111-6 :





*Coupe de principe de l'aménagement de la zone du Pucheuil par rapport à l'autoroute*



*Coupe de principe de l'aménagement de la zone du Pucheuil par rapport à la RD1029*

Le **recul fixé** par le règlement et la présente étude par rapport à la **RD1029** est de **30m** dans les zones **Uz** et **AUz**, à mesurer **depuis l'axe de la voie**.

Le **recul fixé** par le règlement et la présente étude par rapport **aux autoroutes** est de **30m** dans les zones **Uz** et **AUz**, à mesurer depuis la **limite d'emprise des voies**. En tenant compte de la largeur de la chaussée autoroutière (environ 23m) et des accotements (environ 23m chacun), cela équivaut à peu près à un recul de 64,5m par rapport à l'axe de la RD915.

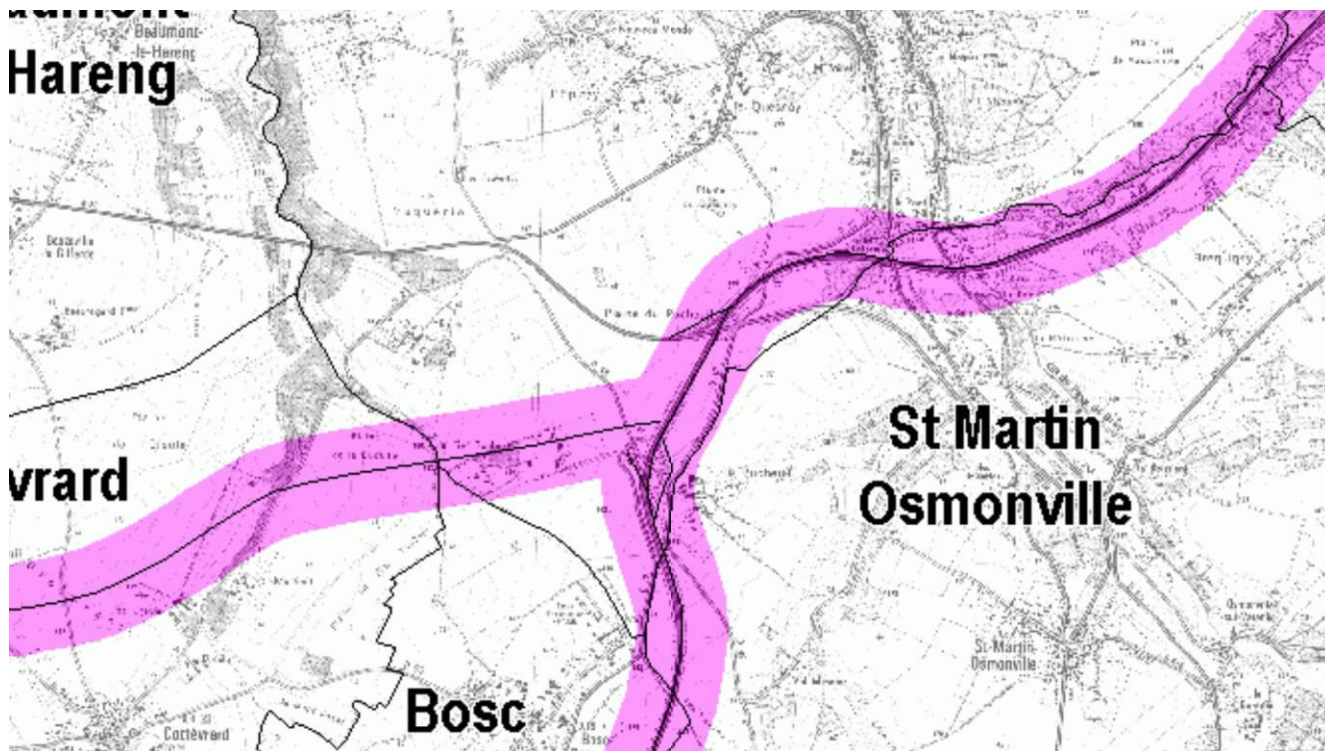
## VII – Compatibilité de ces règles d'implantation différentes avec la prise en compte des nuisances

### Nuisances engendrées par les infrastructures de circulation

Les nuisances engendrées par les autoroutes A28 et A29, ainsi que par les routes départementales, principalement **sonores**, n'auront qu'un **effet relatif** sur l'occupation de l'extension de la zone d'activités intercommunale du Pucheuil, principalement dédiée aux **activités industrielles**.

Les autoroutes A28 et A29 sont classées en voie bruyante de 2<sup>ème</sup> catégorie, imposant de prendre en compte, dans une bande de 250m 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.





*Secteurs concernés par le bruit des infrastructures bruyantes*

Les constructions qui viendront dans la zone d'activités du Puceuil seront à vocation d'activités : constructions à destination d'industrie, d'artisanat, d'entrepôts, de bureaux, d'hébergement hôtelier, ainsi que les locaux de vente liés aux constructions autorisées. Elles ne sont pas concernées par les prescriptions précédentes.

Notons toutefois que le PLU prévoit qu'un établissement hôtelier puisse s'installer au Puceuil. Cet établissement devra respecter les préconisations de la loi sur le bruit s'il est construit à moins de 250m du bord de la chaussée de l'autoroute.

Notons enfin que le règlement autorise les logements directement nécessaires à la sécurité et le gardiennage des installations. Ces quelques éventuels logements devront eux-aussi respecter les préconisations de la loi sur le bruit s'ils sont construits à moins de 250m du bord de la chaussée de l'autoroute.

### **Nuisances engendrées par l'extension de la zone d'activités du Puceuil**

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

La zone d'activités est située à l'écart de toute urbanisation. L'habitation la plus proche est située à 500m, et est elle-même isolée. Le plus proche hameau, le Quesnay, est éloigné de plus d'un kilomètre de la zone ; le bourg est distant d'environ 2,5 kilomètres.

En conséquence, la zone d'activités intercommunale du Puceuil et son extension ne sont pas susceptibles de générer des nuisances sur l'urbanisation saint-sannaïse.



L'essentiel de la circulation liée aux entreprises du Puceuil emprunte les autoroutes, via l'échangeur tout proche. Seule une petite partie de la circulation se reporte vers le bourg (employés résidant à Saint-Saëns et habitants des communes voisines situées dans la vallée de la Varenne et à l'Est de Saint-Saëns). L'incidence de l'extension de la zone en termes de circulation dans le bourg peut être considérée comme négligeable.

## **VIII – 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**

La zone d'activités du Puceuil est concernée par des risques naturels d'effondrement de cavité souterraine, qui devront être traités avant toute construction.

Par contre, elle n'est pas impactée par un risque de ruissellement.

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 (articles Uz12 et AUz12 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**

L'accès actuel de la zone d'activité, aménagé avec un îlot séparateur avec voie tourne-à-gauche, restera le seul accès possible. Aucun nouvel accès direct sur les voies extérieures ne sera toléré.

Dans ces conditions, il n'y aura aucune diminution de la sécurité routière liée à l'extension de la zone d'activités.



## IX – Compatibilité de ces règles d’implantation différentes avec la prise en compte de la qualité architecturale

---

Les constructions futures vont s’ajouter à l’ensemble formé par la zone d’activités existante du Puceuil.

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 AUz8 et AUz9) :

- Adaptation des constructions respectueuses du terrain naturel (AUz8.5 et AUz8.6) ;
- Composition, choix des chromatiques et des matériaux qualitatifs (AUz8.7 à AUz8.11) ;
- Création de clôtures de qualité (AUz8.12 et AUz8.11) ;
- Intégration discrète des panneaux solaires (AUz9.1).

Ajoutons que le projet d’extension de la zone d’activités devra intégrer un **important volet végétal**, avec la création d’alignements bocagers sur toute la périphérie de la zone, entre les éventuelles tranches d’aménagement et le long des voies de desserte. Cette végétation créera des liaisons végétales entre les volumes bâtis à l’intérieur de la zone.

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

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

---

L’extension de la zone d’activités intercommunale du Puceuil est réalisée **en continuité** de la zone existante.

La solution la plus rationnelle a été de délimiter l’extension à l’intérieur de l’espace qu’encadrent l’autoroute A29 et les routes départementales 929 / 1029. Avec cette extension, la zone d’activités du Puceuil remplira l’ensemble de cette enclave spatiale.

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

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

---

Cette zone, en plein plateau, est très visible, et s’inscrit notamment dans :

- une **large perspective** depuis la **RD929** (entre le Quesnay et la vallée du Hareng) ;
- une **fenêtre visuelle** d’environ 2,5 kilomètres depuis l’autoroute **A28**.

L’aménagement prévoit la création d’**alignements d’arbres sur toute la périphérie** de la zone, entre les éventuelles tranches d’aménagement et le long des voies de desserte. La



ceinture boisée, une fois adulte, doit donner à la zone l'aspect d'un grand bosquet dans le grand paysage.

Le règlement impose une hauteur maximale de 15m aux futures constructions de la zone AUz, qui seront dépassées en taille adulte par les arbres de haut-jet de la ceinture boisée périphérique.

Dans ces conditions, le paysage sera préservé.

