



BESSINES-SUR-GARTEMPE
ETUDE DÉROGATOIRE
AU PÉRIMÈTRE D'INCONSTRUCTIBILITÉ DE LA RD 220

APPLICATION DE L'AMENDEMENT DUPONT (*L.111-6 du code de l'urbanisme*)

RÉVISION ALLÉGÉE N°1

PLU approuvé le 6 avril 2018,

Révision Allégée n°1

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 29 septembre 2023

Mme le Maire, **Andréa BROUILLE**

SOMMAIRE

I- CADRE JURIDIQUE

1. Références juridiques
2. L'objectif de l'amendement Dupont
3. L'amendement Dupont

p. 278
p. 278
p. 278

II- PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

1. Localisation
2. Séquençage de l'étude
3. Séquence n°1 - zone d'habitat
4. Séquence n°2 - zone économique
5. Perspectives
6. Périmètre dérogatoire de la RD220

p. 279
p. 279
p. 280
p. 281
p. 282
p. 283

III- ANALYSE DU SITE ET DE SES ABORDS

1. La RD 220
2. Les abords de la RD 220

p. 284
p. 285

IV- SÉQUENCE N°1 - ZONE D'HABITAT

1. Nuisances
2. Sécurité
3. Architecture
4. Qualité urbaine
5. Paysage
6. Traduction réglementaire dans le PLU

p. 286
p. 286
p. 287
p. 288
p. 289
p. 290

V- SÉQUENCE N°2 - ZONE ÉCONOMIQUE

1. Nuisances
2. Sécurité
3. Architecture
4. Qualité urbaine
5. Paysage
6. Traduction réglementaire dans le PLU

p. 291
p. 291
p. 292
p. 293
p. 294
p. 297

VI- SYNTHÈSE

1. Séquence n°1 - Zone d'habitat
2. Séquence n°2 - Zone économique

p. 300
p. 302

.1 Cadre juridique

1 - RÉFÉRENCES JURIDIQUES

Le cadre réglementaire actuel concernant la protection de l'environnement et du paysage vis-à-vis de l'urbanisation et l'inconstructibilité est le suivant :

- La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier » ;
- Les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme relatif à l'amendement Dupont ;
- Les articles L.122-1 à L.122-5, L.151-5, L.152-1, L.152-2 du code de la voirie routière et l'article R1 du code de la route sur le classement des infrastructures routières.

2 - L'OBJECTIF DE L'AMENDEMENT DUPONT

L'objectif de l'amendement Dupont est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation.

Cette réflexion doit permettre de finaliser une réflexion urbaine qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L.111-6 du code

de l'urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation et notamment aux espaces non urbanisés situés le long des voies.

3 - L'AMENDEMENT DUPONT

Ainsi, l'article L.111-6 stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.»

Cette interdiction citée à l'article L.111-7 ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par les articles L.111-6 à L.111-8 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, le long des grands axes routiers.

.2 Périmètre de l'étude

1- Localisation

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

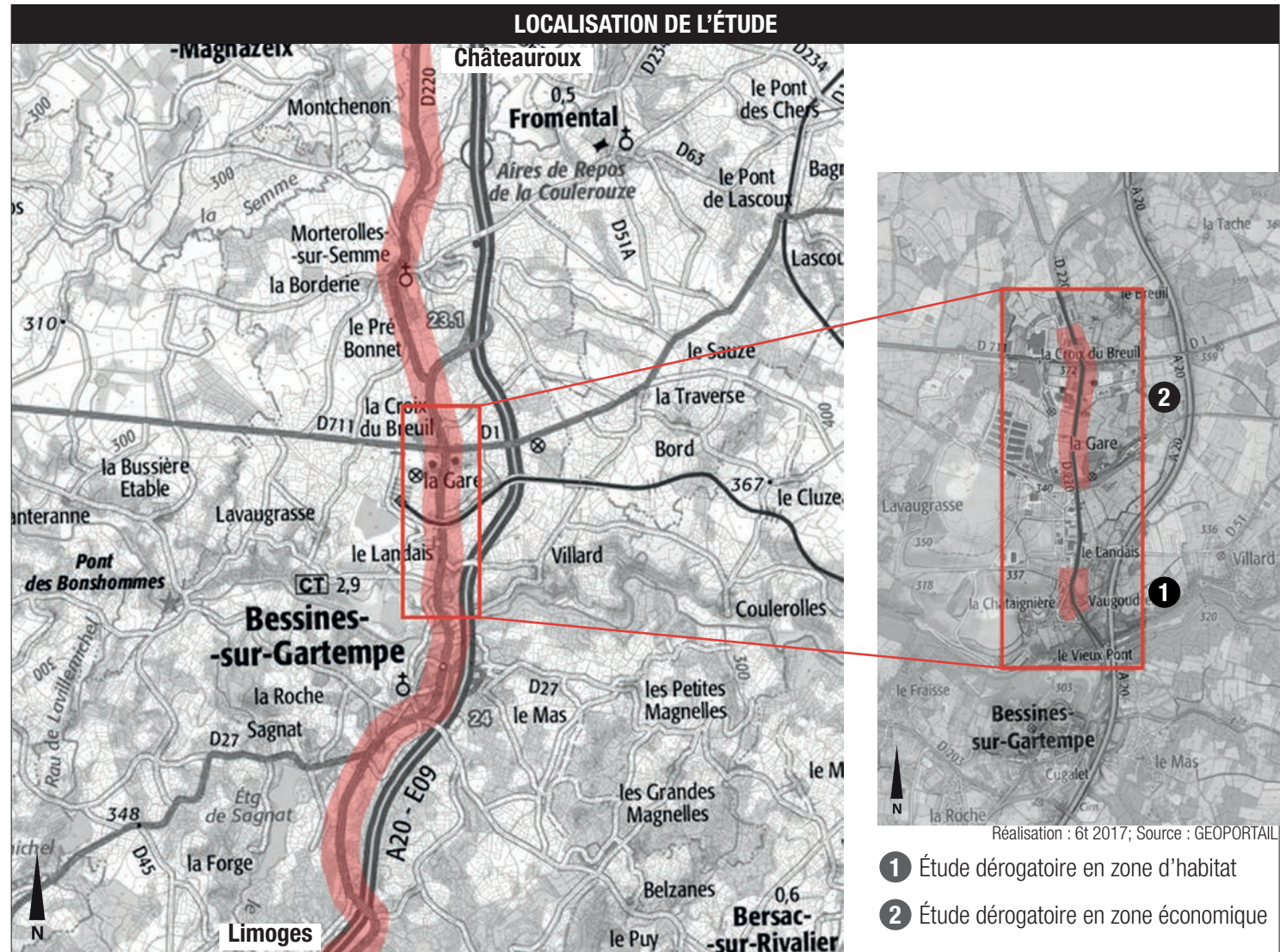
Bessines-sur-Gartempe est une commune de 2 803 habitants (INSEE 201) dont la superficie est de 5 557,2 Ha. (surface calculée avec le logiciel SIG Qgis).

Le périmètre d'étude est situé au Nord de la commune de Bessines-sur-Gartempe, plus précisément sur une partie du tronçon de la RD220, desservant Limoges au Sud et Châteauroux au Nord. De plus, l'autoroute A20 longe ce périmètre du côté Est.

2 - Séquençage de l'étude

L'étude se décompose en deux séquences :

- La première est la séquence sur le hameau de Vaugoudreix. Cette partie porte uniquement sur la dérogation au périmètre d'inconstructibilité de la RD 220 pour de l'habitat ;
- La seconde séquence est située au coeur d'une zone d'activité économique. La dérogation au périmètre d'inconstructibilité de la RD 220 s'appliquera exclusivement pour de l'économique.

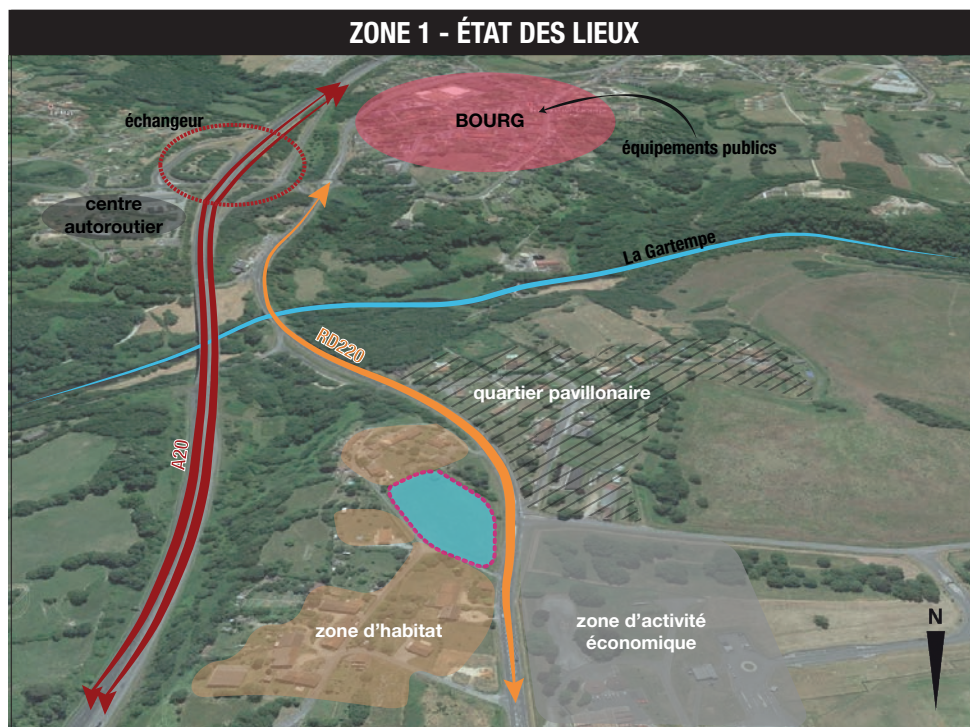


.2 Périmètre de l'étude

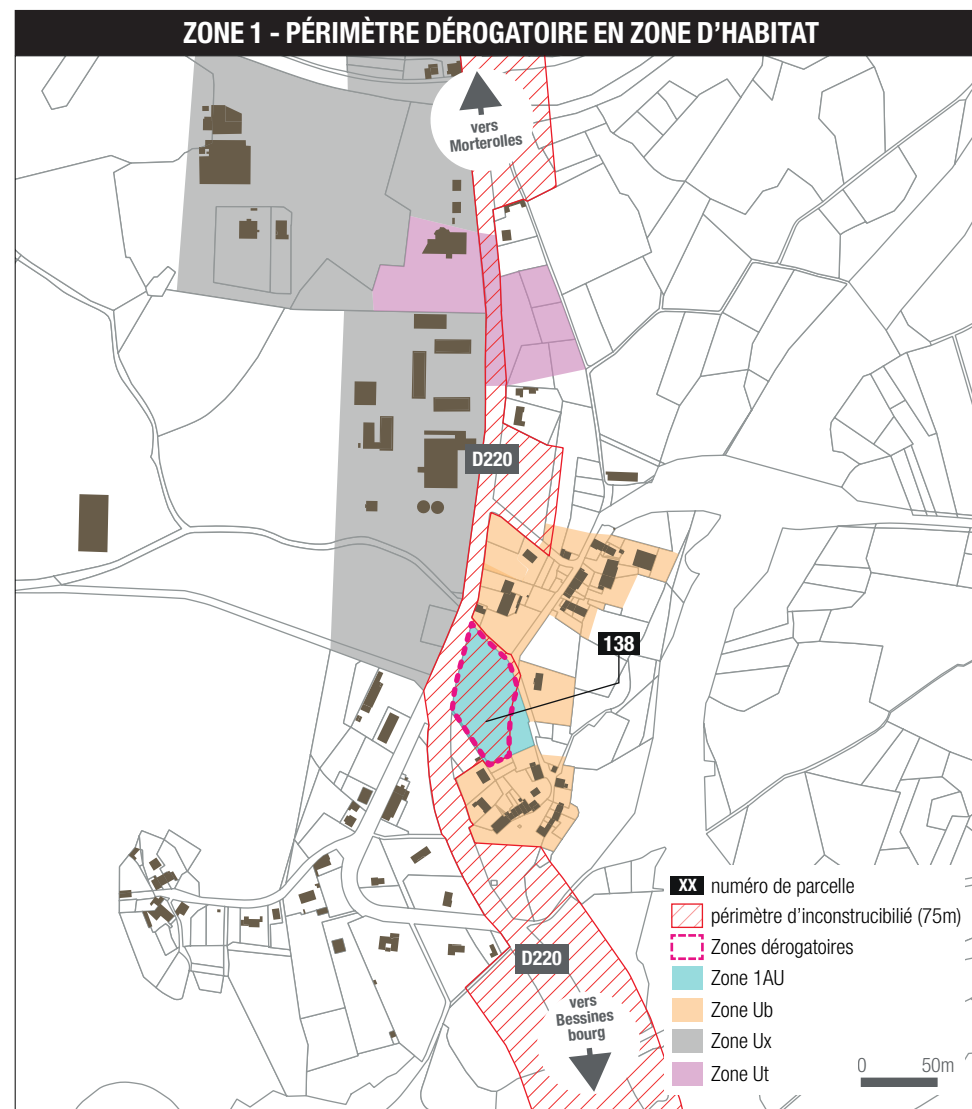
3 - Séquence n°1 - Zone d'habitat

Liés au bourg de Bessines-sur-Gartempe par la RD 220, les périmètres de la séquence n°1 accèdent facilement aux équipements et services que celui-ci propose. De même, la proximité de l'échangeur n°24, permet une plus grande accessibilité au territoire.

La dérogation à l'inconstructibilité de la RD 220 s'applique sur un espace : la parcelle 138 en partie classée en zone 1AU.



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE EARTH



Réalisation : 6t 2017; Source : IGN

.2 Périmètre de l'étude

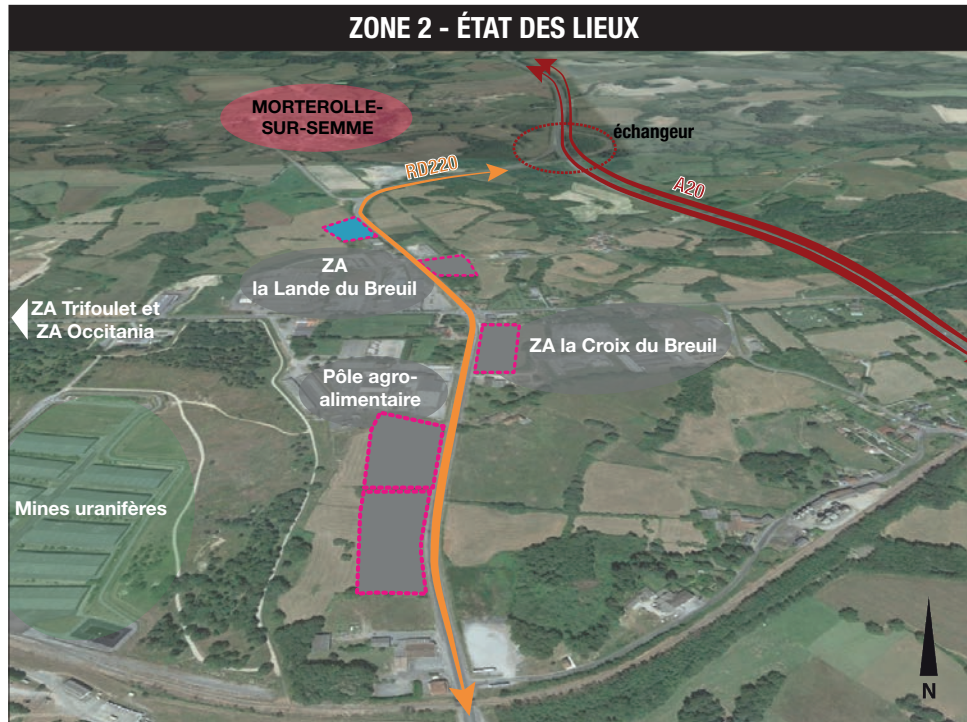
4 - Séquence n°2 - Zone économique

Au sein d'un regroupement de zones d'activités économiques, les périmètres de la séquence n°2 accèdent au coeur d'une synergie économique, desservie par le RD220.

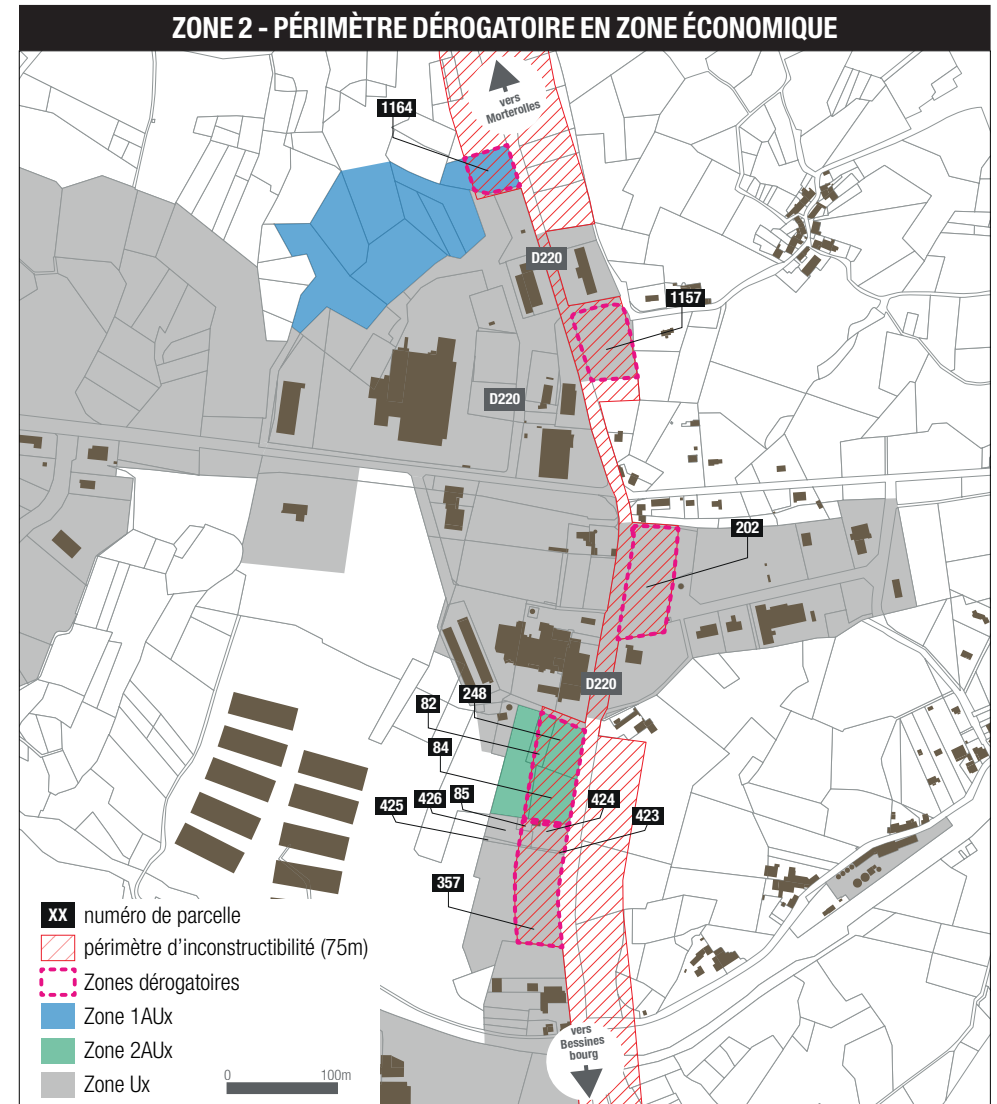
A proximité d'un échangeur de l'A20 - direction Paris, la zone est accessible directement vers le grand territoire.

La dérogation à l'inconstructibilité de la RD 220 s'applique sur plusieurs espaces :

- Les parcelles 202, 1157, 423, 424 ainsi qu'une partie des parcelles 85,425,426 et 357 sont classées en zone Ux ;
- Les parcelles 84, 248 et une partie de la parcelle 82 sont en zone 2AUx ;
- La parcelle 1164 est classée en zone 1AUx.



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE EARTH



Réalisation : 6t 2017; Source : IGN

.2 Périmètre de l'étude

5 - Perspectives

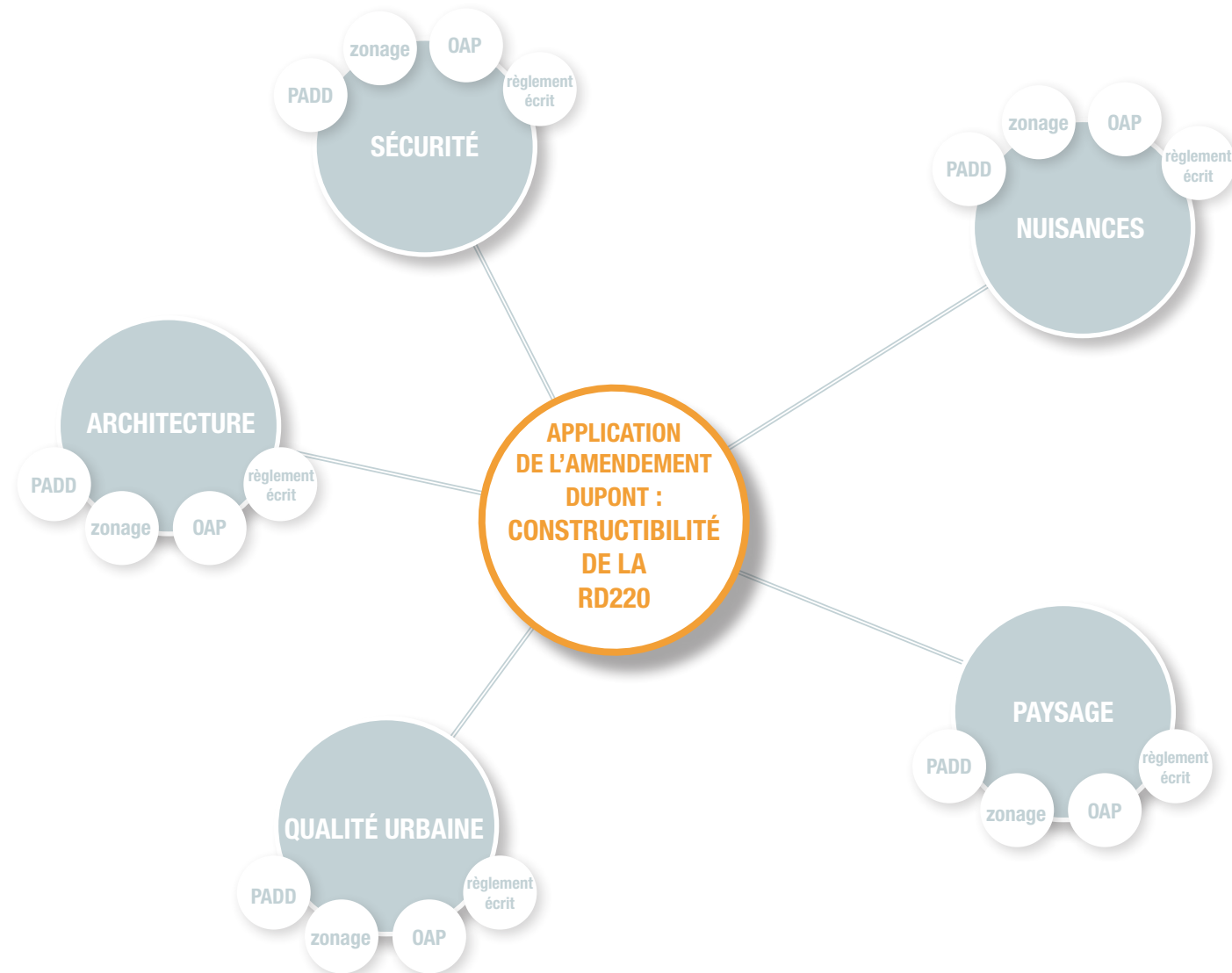
Le contexte de la RD 220 implique une contrainte relative à la constructibilité en dehors des espaces urbanisés.

Ces abords sont donc soumis à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Ainsi, ce sont 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée qui sont rendus inconstructibles en dehors des espaces urbanisés.

La constructibilité de ces espaces est soumise à la mise en oeuvre d'une réflexion globale portant sur cinq domaines distincts :

- Les nuisances (bruit, traitement des eaux pluviales, perception visuelle, etc.) ;
- La sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie, etc.) ;
- La qualité architecturale (hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie, etc.) ;
- La qualité urbaine (accessibilité et liaisons externes, organisation interne, etc.) ;
- La qualité des paysages (insertion paysagère des sites dans leur contexte, etc.).

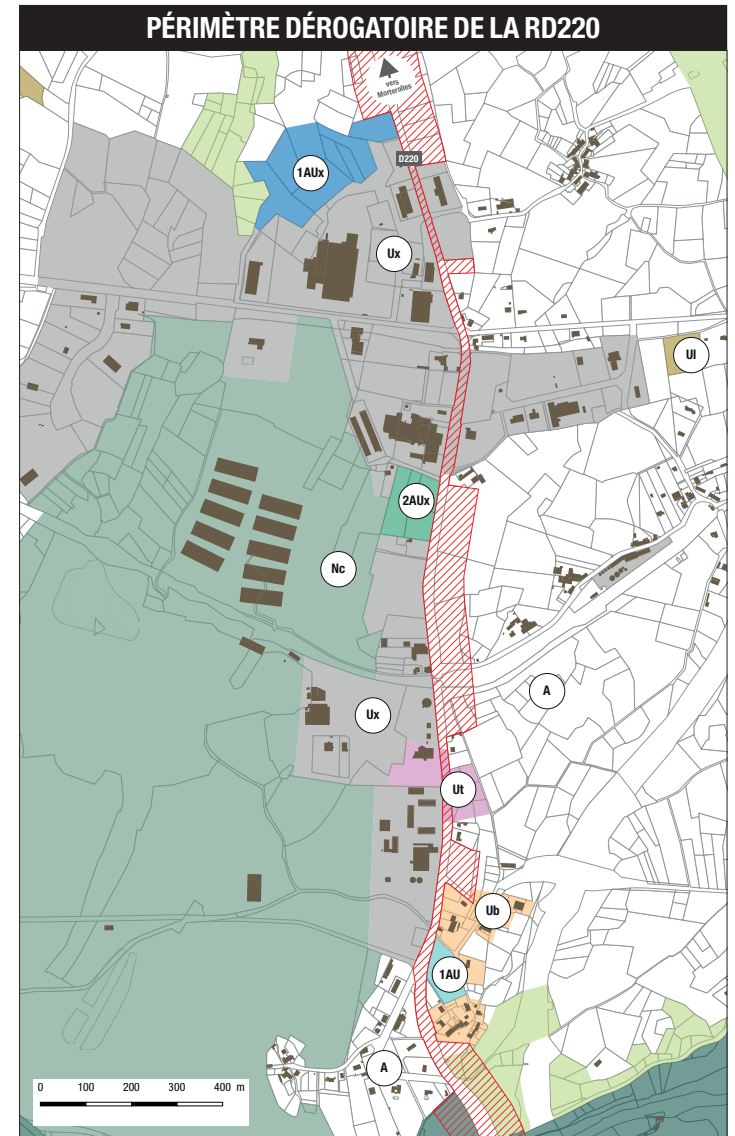
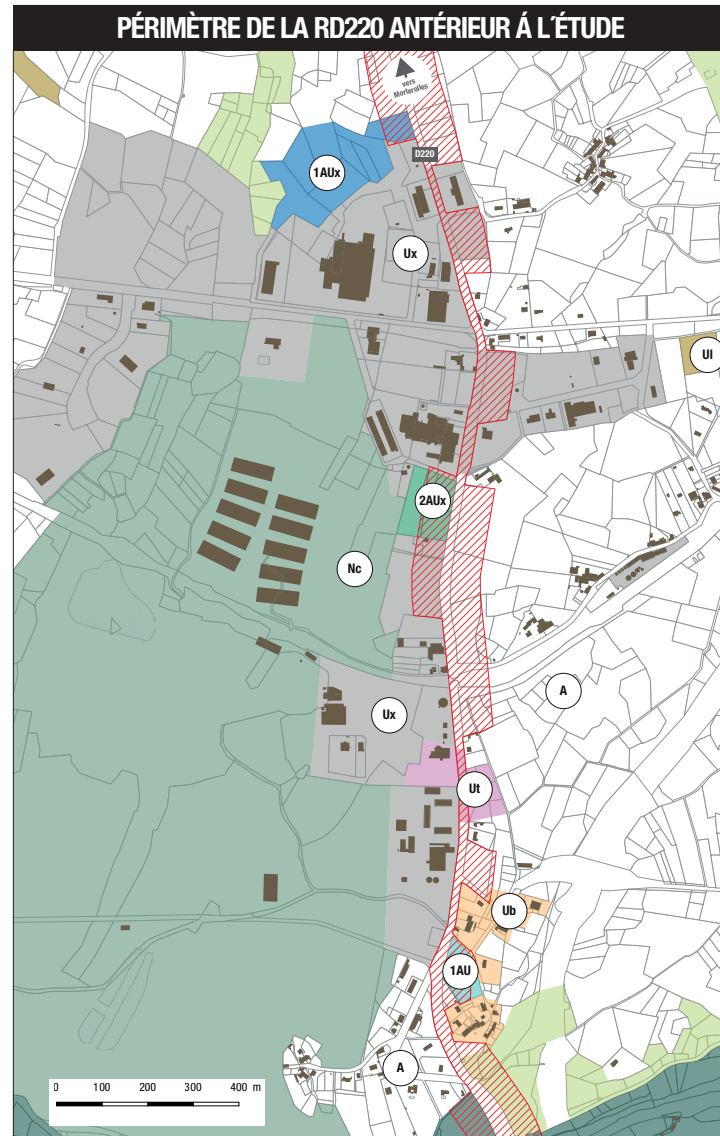
La justification des études dérogatoires s'inscrit à travers les orientations du PADD, le zonage, les aménagements des OAP et le règlement écrit du PLU de Bessines-sur-Gartempe.



.2 Périmètre de l'étude

6 - Périmètre dérogatoire de la RD220

Les cartes ci-contre représentent le périmètre de la zone d'inconstructibilité liée à la RD 220, avant et après l'étude dérogatoire.



.3 Analyse du site et de ses abords

1 - La RD 220

La RD 220 constitue un axe routier réalisant la liaison Limoges - Châteauroux. Ancienne route Nationale, dite «Route de Paris», elle fut déclassée en route Départementale 220 suite à la construction de l'autoroute A20 - E9, aussi nommée «L'Occitane».

De ce fait, l'A20 concentre aujourd'hui une grande partie du trafic sur cette traversée Nord-Sud à plus grande échelle avec deux échangeurs sur ce tronçon. Bessines-sur-Gartempe comprend deux échangeurs :

- une entrée/sortie direction Paris/Limoges (n°24) ;
- une entrée/sortie direction Paris (à hauteur de Morterolles-sur-Semme).

A l'échelle locale, la RD 220 représente un axe structurant pour les liaisons :

- Bessines-sur-Gartempe / Zones industrielles (Croix du Breuil, Occitanie, Trifoulet...) / Morterolles-sur-Semme ;
- Bessines-sur-Gartempe / Châteauponsac
- Bessines-sur-Gartempe / Saint-Etienne-de-Fursac et porte de la Creuse.

Aujourd'hui, la RD220 ne concentre plus autant de trafic qu'avant la construction de l'A20, malgré une structure routière plus qu'adaptée aux besoins des zones économiques.



Réalisation : 6t 2017; Source : GEOPORTAIL



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

.3 Analyse du site et de ses abords

2 - Les abords de la RD 220

De manière à appréhender au mieux le contexte ainsi que la mise en perspective des abords de la RD 220, il est nécessaire d'en définir les séquences au-delà des limites fonctionnelles.

Ainsi, du Nord au Sud, la voie traverse :

- Une zone d'activité économique industrielle et commerciale ;
- Deux zones mixtes mêlant zone agricole d'un côté et zone économique de l'autre ;
- Une zone urbaine par la présence du hameau de Vaugoudreix, composée par un maillage lâche ;



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

.4 Séquence n°1 : Zone d'habitat

1 - Nuisances

> Avant Projet

BRUIT : La RD220 ne fait l'état d'aucun classement sonore. Cependant, il existe des nuisances sonores dû au trafic mais n'imposant pas une isolation acoustique particulière.

TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES : Il existe un traitement des eaux pluviales.

TRAITEMENT DES EAUX USÉES : Il existe un traitement des eaux usées.

PERCEPTION VISUELLE : La zone se trouve dans un espace ouvert.

> Projet

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

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

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

PERCEPTION VISUELLE : Il devra s'intégrer dans le paysage en respectant les vues depuis la RD220 (Création d'une façade végétale).

> Réglementation au regard du PLU

BRUIT : NC.

TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES : Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

TRAITEMENT DES EAUX USÉES : Toutes constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, doivent être raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

PERCEPTION VISUELLE : Il faut veiller à l'intégration paysagère globale du projet.

2 - Sécurité

> Avant Projet

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION : La RD220 fait part d'un flux modéré avec 5386 VL/J et 191 PL/J.

DESSERTE INTERNE : Elles sont inexistantes.

GESTION DES RISQUES NATURELS : La commune est vulnérable aux risques d'inondation et sismique. Cependant, aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation n'est prescrit sur cette zone et le risque sismique est considéré comme faible sur la commune (niveau 2).

> Projet

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION : Il y aura un impact léger sur les flux existants. La proximité d'un carrefour implique une réduction de la vitesse des véhicules à hauteur des zones de projet. Compte tenu d'un marquage au sol interdisant le dépassement, les accès aux zones sont sécurisés. De plus, à hauteur des zones Ub, une voie de décélération fluidifie les flux.

DESSERTE INTERNE : Il ne prévoit aucune desserte directe sur la RD220. Les aménagements doivent sécuriser les flux et limiter l'accidentologie.

GESTION DES RISQUES NATURELS : Il ne va pas impacter sur la gestion des risques naturels.

> Réglementation au regard du PLU

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION : L'OAP prévoit une optimisation de la sécurité des zones par rapport à la RD220.

DESSERTE INTERNE : L'OAP ne prévoit pas d'accès direct sur la RD220. Des emplacements réservés seront nécessaires pour la desserte de toutes les parcelles.

GESTION DES RISQUES NATURELS : NC.

.4 Séquence n°1 : Zone d'habitat

3 - Architecture

> Avant Projet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : Les constructions de ce secteur sont à vocation d'habitat pavillonnaire de type R+1+C.

VOLUMÉTRIE : Les constructions sont composées de volumes simples et constituées de toitures à deux ou quatre pans.

ASPECT EXTÉRIEUR : Les façades sont enduites avec des couleurs ocres et beiges. Concernant les toitures, elles sont réalisées avec des tuiles à dominante ocre.

> Projet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : Les nouvelles constructions devront respecter les hauteurs des constructions existantes.

VOLUMÉTRIE : Elles devront respecter les volumes des constructions existantes.

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

> Réglementation au regard du PLU

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : En zones 1AU et Ub, la hauteur maximale des constructions principales et extensions ne doit pas être supérieure à R+1+C.

VOLUMÉTRIE ET ASPECT EXTÉRIEUR : Le projet doit garantir une cohérence architecturale avec les bâtiments environnants.

STYLE ARCHITECTURAL EN ZONE D'HABITAT



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLEMAR

4 Séquence n°1 : Zone d'habitat

4 - Qualité urbaine

Cette première séquence comprend une zone sur la parcelle 138 qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce projet vise à accueillir au minimum 6 habitations.

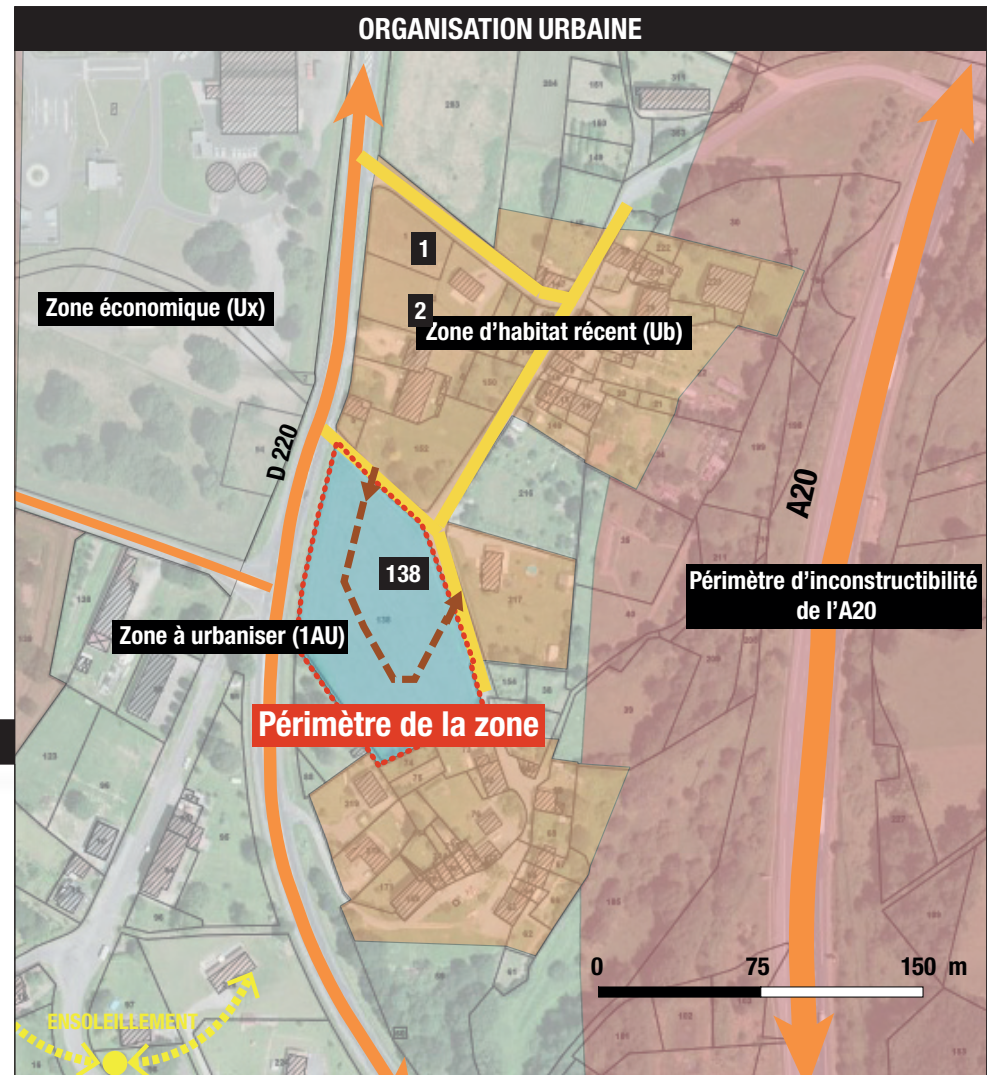
> ACCESSIBILITÉ

Des entrées et sorties seront à créer donnant sur la voirie secondaire, limitant l'accidentologie et sécurisant les flux.

La parcelle 138 sera accessible par la voirie côté Est longeant celle-ci.

> EMPRISE FONCIÈRE

En zone 1AU, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et limites séparatives latérales. De plus, l'implantation de bâtiments d'annexes de moins de 20m², doit se faire en respectant un recul de 1 mètre.



Réalisation : 6t 2017; Source : GEOPORTAIL

.4 Séquence n°1 : Zone d'habitat

5 - Paysage

> PÉRIMÈTRE 1

Cette séquence se situe au coeur du hameau de Vaugoudreix. Composé d'un bâti dispersé et marqué par la présence d'espaces verts, le paysage apparaît comme un espace homogène des deux côtés de la RD 220.

Cette zone se place sur un plateau offrant un panorama sur les espaces arborés des plateaux Sud.

Cet espace se retrouve surélevé par rapport à la RD 220, séparé par un talus enherbé de son côté Ouest et côté Sud Ouest par un groupement arboré.

Les abords Nord-Est donnent directement sur une route communale susceptible d'accueillir la future voie d'accès.

Au Sud, les habitations se retrouvent au premier plan et s'offre en arrière plan une vue à préserver.

S'intégrant dans un paysage en zone d'habitation, le projet devra :

- Préserver les milieux et les corridors biologiques ;
- Maintenir le cadre de vie des habitants ;
- Conserver les richesses patrimoniales.

PHOTOS



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

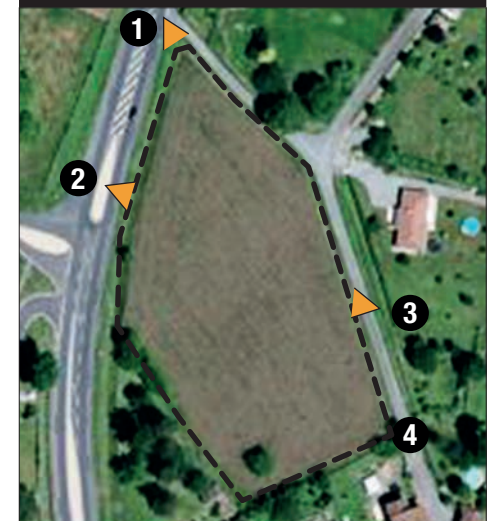


Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : 6T

VUE AÉRIENNE DU PÉRIMÈTRE



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

- 1 Vue à préserver depuis le Nord de la parcelle sur les plateaux Sud
- 2 Vue depuis la RD 220, surélévation de la parcelle et proximité avec les habitations
- 3 Vue sur les abords Ouest, la RD 220 s'efface, forte présence arborée sur les parcelles habitées
- 4 Muret en pierre sèche à préserver

4 Séquence n°1 : Zone d'habitat

6 - Traduction réglementaire dans le PLU

> VIS-À-VIS DU PADD

Cette étude de la 1^{ère} séquence répond aux orientations initiées par le PADD :

- Accueillir des habitants dans des espaces déjà urbanisés afin de consolider les unités bâties existantes

- > *Privilégier l'urbanisation des dents creuses aux zones d'extension urbaine*

- > *Localiser les zones de développement à proximité du bourg afin d'assurer son dynamisme*

- Agir pour la qualité de l'environnement

- > *Protéger les éléments naturels identitaires de la commune*

> VIS-À-VIS DE L'OAP 6

Les enjeux de l'OAP 6, relatif au secteur de Vaugoudreix, prescrivent des objectifs visant à :

- Sécuriser les zones par rapport à la RD 220
 - > *Élargissement des voies secondaires*
 - > *Prévoir un emplacement réservé pour la zone 1 afin de desservir la*

parcelle 2

- Limiter les nuisances (visuelles et sonores) par des aménagements adéquats

- > *Franges végétales à implanter*

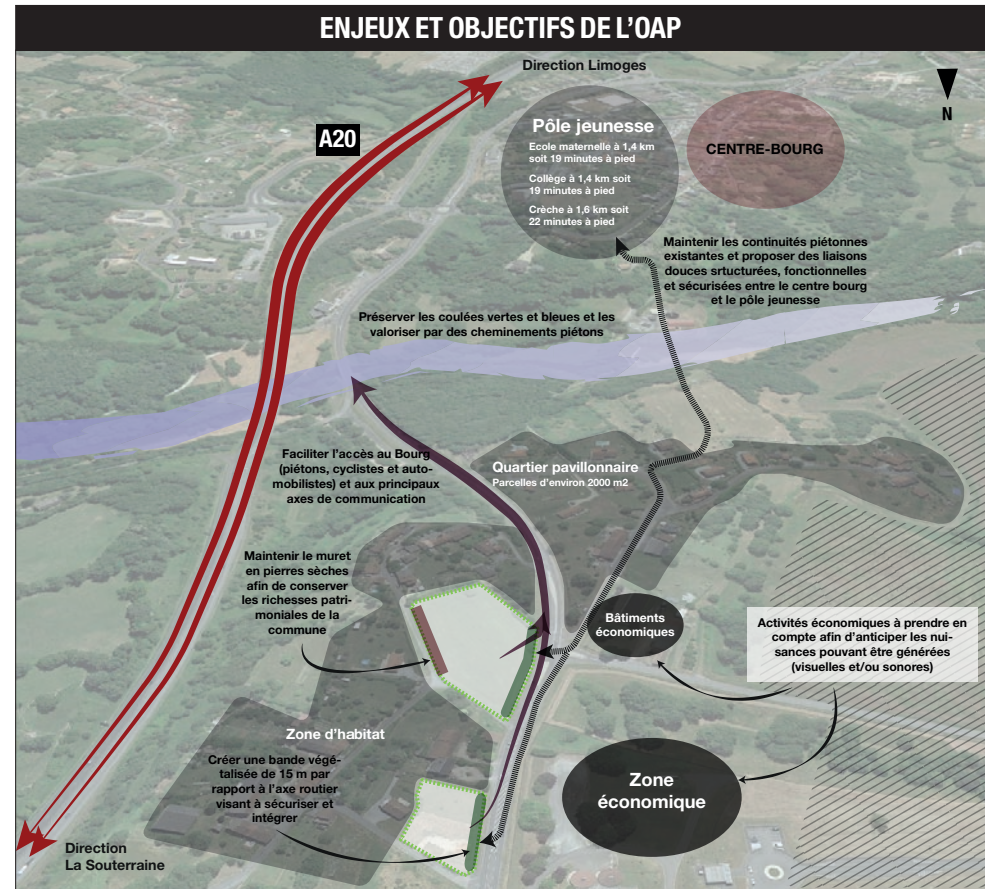
- > *Recul de 15 m des constructions par rapport à l'axe de la RD220 (création d'un espace tampon entre la RD220 et les premières constructions)*

- Prendre en compte les éléments déjà existants et prévoir le développement futur de la zone

> VIS-À-VIS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

- En zone 1AU, la hauteur maximale des constructions principales et extensions ne doit pas être supérieure à R+1+C (rez-de-chaussée, 1 niveau et combles aménageables) soit 9 mètres maximum. Concernant les annexes, la hauteur ne doit pas dépasser 6 mètres.

- L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes. Les façades et les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes. L'ensemble des couleurs devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE.



Réalisation : 6t 2017; Source : OAP Bessines

.5 Séquence n°2 : Zone économique

1 - Nuisances

> Avant Projet

BRUIT : La RD220 ne fait l'état d'aucun classement sonore. Cependant, il existe des nuisances sonores dû au trafic mais n'imposent pas une isolation acoustique particulière.

TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES : Il existe un traitement des eaux pluviales.

TRAITEMENT DES EAUX USÉES : Il existe un traitement des eaux usées.

PERCEPTION VISUELLE : La zone se trouve dans un espace ouvert.

> Projet

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

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

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

PERCEPTION VISUELLE : Il devra s'intégrer dans le paysage en respectant les vues depuis la RD220.

> Réglementation au regard du PLU

BRUIT : NC.

TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES : Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

TRAITEMENT DES EAUX USÉES : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

PERCEPTION VISUELLE : Il faut veiller à l'intégration paysagère globale du projet.

2 - Sécurité

> Avant Projet

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION : La RD220 fait part d'un flux modéré avec 5386 VL/J et 191 PL/J. A ce jour, aucun accident n'est à recenser sur la portion concernée par les zones de projet.

DESSERTER INTERNE : Elles sont inexistantes.

GESTION DES RISQUES NATURELS : La commune est vulnérable aux risques

d'inondation et sismique. Cependant, aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation n'est prescrit sur cette zone et le risque sismique est considéré comme faible sur la commune (niveau 2).

> Projet

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION : S'agissant d'une ancienne Route Nationale, la voirie existante est en capacité d'accueillir le surplus de flux pendulaires et de marchandises engendrés par le développement des zones 1AUx, 2AUx et Ux.

DESSERTER INTERNE : Il ne prévoit aucune desserte directe sur la RD220. La création de voies secondaires permettra de faciliter l'accès à la zone. Dès lors, l'impact du projet reste modéré sur l'existant.

GESTION DES RISQUES NATURELS : Il ne va pas impacter sur la gestion des risques naturels.

> Réglementation au regard du PLU

GESTION DES FLUX DE CIRCULATION : NC.

DESSERTER INTERNE : Il est à prévoir des emplacements réservés afin de desservir les zones.

GESTION DES RISQUES NATURELS : NC.

.5 Séquence n°2 : Zone économique

3 - Architecture

> Avant Projet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : Les constructions de ce secteur sont à vocation économique. Leurs hauteurs sont variables.

VOLUMÉTRIE : Les constructions sont composées de volumes simples et constituées de toitures monopans ou à deux pans .

ASPECT EXTÉRIEUR : Les façades sont composées de couleurs variables : gris, ocre, rouge...). Concernant les toitures, elles sont de matières variables telles que tuiles, tôles ondulées.

> Projet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : Les nouvelles constructions devront respecter les hauteurs des constructions existantes.

VOLUMÉTRIE : Elles devront respecter les volumes des constructions existantes.

ASPECT EXTÉRIEUR : Elles devront respecter la colorimétrie, concernant les façades et toitures, des constructions existantes.

> Réglementation au regard du PLU

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : non réglementée.

VOLUMÉTRIE : L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume avec les constructions avoisinantes.

ASPECT EXTÉRIEUR : L'architecture des constructions devra présenter une unité d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes. Les façades et les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes. L'ensemble des couleurs devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE.

STYLE ARCHITECTURAL EN ZONE ÉCONOMIQUE



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLEMATP

.5 Séquence n°2 : Zone économique

4 - Qualité urbaine

Cette seconde séquence vise à étendre la zone d'activité déjà existante. Elle comprend plusieurs parcelles dans leur totalité ou partiellement faisant l'objet de deux OAP distinctes :

- les parcelles 1157, 202, 85, 357, 423, 424, 425 et 426 sont classées en zone économique Ux ;
- les parcelles 248, 82 et 84 sont classées en zone économique 2AUx ;
- une partie de la parcelle 1164, classée en secteur 1AUx.

> ACCESSIBILITÉ

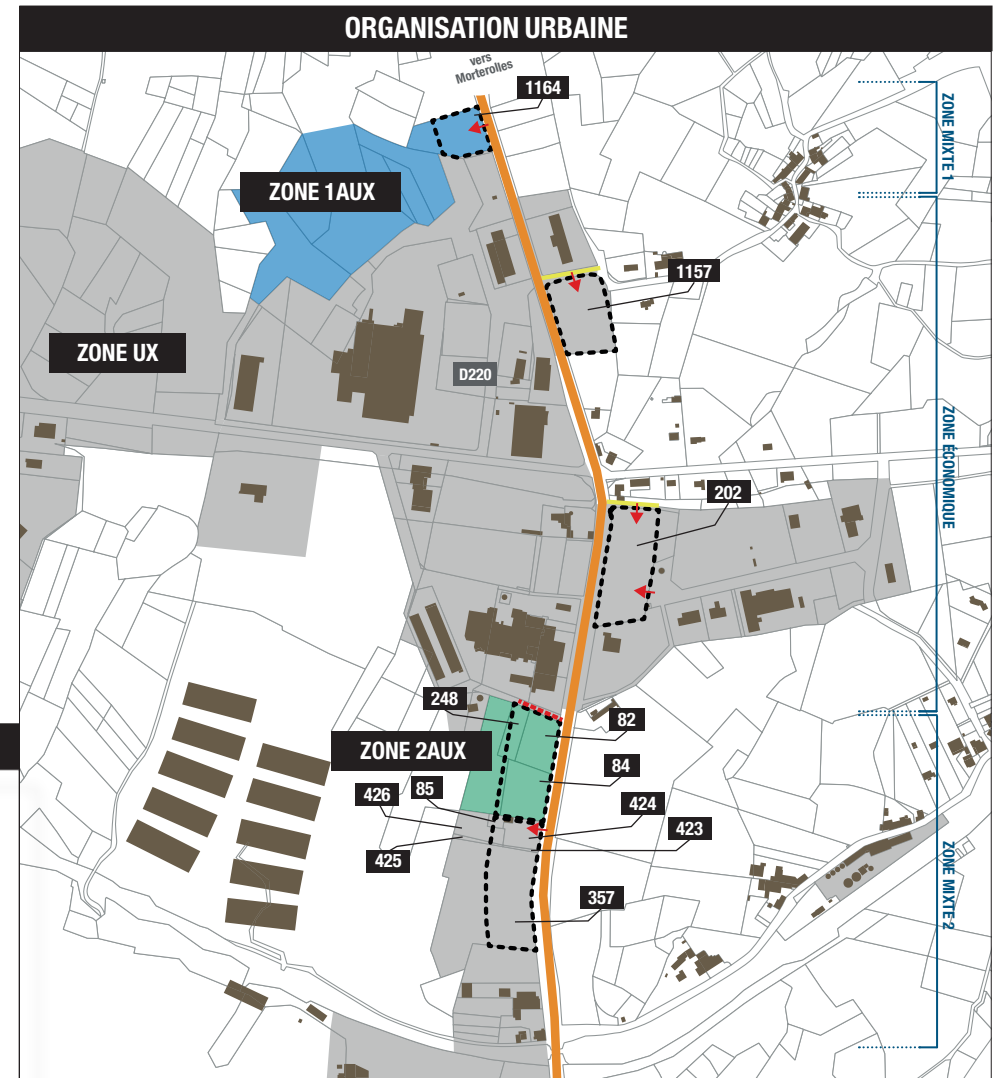
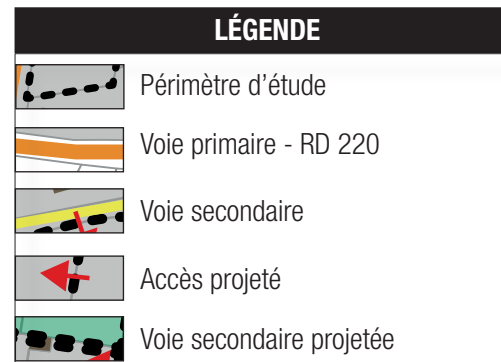
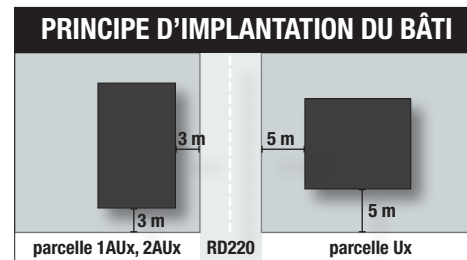
Plusieurs parcelles sont accessibles par une voie secondaire existante dont la 1157, la 88 ainsi que les 248, 82 et 84.

Pour les voies nouvelles, les accès aux autres espaces devront être aménagés de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

> EMPRISE FONCIÈRE

Pour les parcelles classées 1AUx et 2AUx, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m vis-à-vis des limites séparatives, alignement des voies et emprises publiques.

Concernant les parcelles classées en Ux, les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres, aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, de même que pour l'alignement des voies et emprises publiques. Dans les deux cas, l'implantation de bâtiments d'annexes de moins de 20m², doit se faire en respectant un recul de 1 mètre.



.5 Séquence n°2 : Zone économique

5 - Paysage

> ZONE MIXTE 1

Cette première sous-séquence paysagère se situe en sortie du secteur économique, en transition avec les espaces agricoles alentours.

Ce périmètre, prend place sur une parcelle agricole plane et ouverte sur les bosquets alentours et lointains.

Au Sud, est installée une déchetterie, limitée physiquement par un cours d'eau et un grillage laissant les containers et la zone de stockage en vue.

S'intégrant dans un paysage de transition, le projet devra :

- Maintenir les végétaux existants : bosquets et arbres isolés ;
- Créer une structure végétale locale et hétérogène pour limiter les nuisances visuelles.

PHOTOS

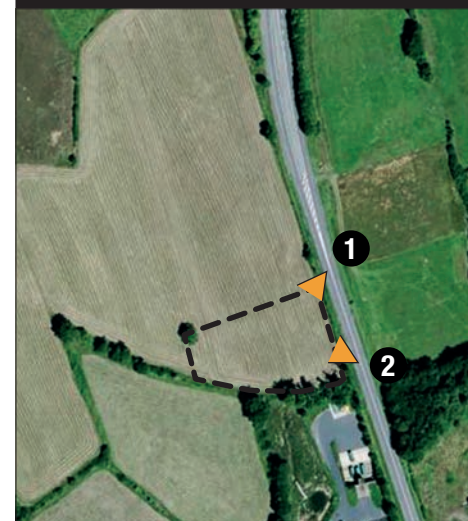


Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

VUE AÉRIENNE DU PÉRIMÈTRE



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

- 1 Vue depuis la RD 220, visibilité des structures de la déchetterie
- 2 Vue depuis la RD 220, sur un espace plan et ouvert

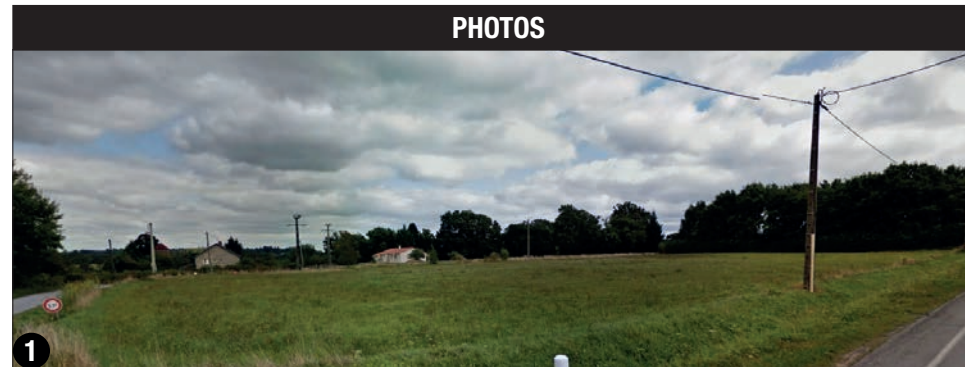
.5 Séquence n°2 : Zone économique

> ZONE ECONOMIQUE

Cette sous-séquence se situe au coeur de la zone économique, où de part et d'autre de la RD 220 on retrouve la ZA la Croix du Breuil (côté Est) et le Pôle agro-alimentaire (côté Ouest). Ainsi, le paysage fait place à de grandes parcelles planes, agricoles et arborées.

Ces deux espaces sont composés d'un paysage alternant espace de stockage, bâti économique, maison individuelle et végétation : arbres et haies séparatives.

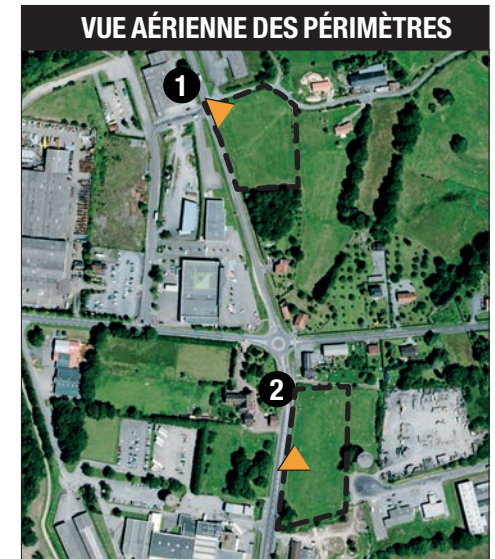
Le projet devra s'intégrer dans ce paysage économique, en créant des structures végétales et une volumétrie du bâti respectant l'existant et limitant les nuisances visuelles.



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

1 Vue générale de la parcelle, encadrée en partie par de la voirie, elle offre une surface plane. Ses limites visuelles sont composées, à l'Est par des maisons individuelles et à l'Ouest par un bâti économique

2 Vue depuis la RD 220, direction Nord-Est, composée d'une alternance bâti / végétation avec la présence d'un château d'eau

.5 Séquence n°2 : Zone économique

> ZONE MIXTE 2

Cette dernière sous-séquence se situe en zone mixte s'inscrivant sur un vaste espace agricole, encadrée au Sud par le secteur Gare et au Nord par le Pôle agro-alimentaire.

Ainsi, on se trouve dans un espace où les abords Est/Ouest forment une zone plane, ouverte et encadrée par une structure végétale. Et des abords Nord et Sud composés respectivement d'un bâti industriel et d'un bâti commercial.

Le projet devra s'intégrer dans le paysage, en créant des structures végétales et une volumétrie du bâti respectant l'existant et limitant les nuisances visuelles.



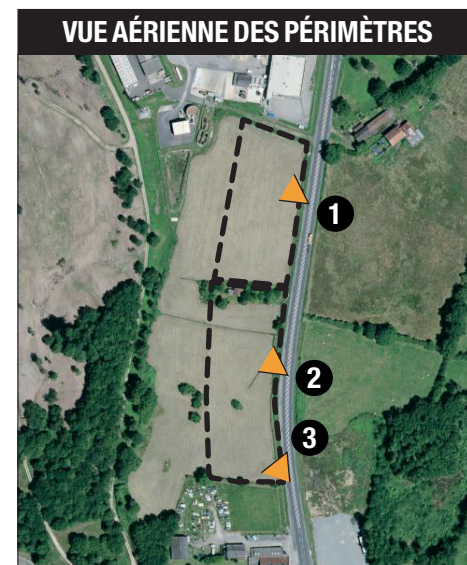
Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP



Réalisation : 6t 2017; Source : GOOGLE MAP

1 Vue sur le Nord-Ouest, marquée par les bâtiments industriels agro-alimentaire

2 Vue sur l'îlot séparant les deux périmètres d'études

3 Au Sud, on retrouve du bâti accueillant des commerces. Ces périmètres d'études offrent un panorama sur la vallée de la Gartempe

.5 Séquence n°2 : Zone économique

6 - Traduction réglementaire dans le PLU

Ces présents périmètres ne font pas l'objet d'un classement en sous-secteur, du fait de l'existence d'une enveloppe urbaine. D'ailleurs, il existe aujourd'hui des constructions installées dans le périmètre d'inconstructibilité de la RD220 et donc ne respectant pas le recul de 75 m prescrit par l'amendement Dupont.

De plus, des équipements pour l'assainissement des eaux usées ou encore sur la récupération des eaux pluviales seront à prévoir.

> VIS-À-VIS DU PADD

Ces études répondent aux orientations initiées par le PADD :

- Anticiper les besoins potentiels des acteurs économiques locaux et attirer de nouvelles entreprises

> *Planifier la réalisation d'une zone à vocation artisanale à la Croix du Breuil avec un développement raisonné et prévoir un accès permettant de connecter la RD220*

> *Développer la zone à vocation commerciale de part et d'autre de la RD220*

> *Conforter et développer le pôle agro-alimentaire existant*

- Améliorer le fonctionnement de la zone économique

- Prévoir une intégration paysagère et un verdissement de la zone économique

> *Veiller à leur intégration globale*

> *Favoriser les espaces végétalisés et l'utilisation de matériaux pour la construction des nouvelles entreprises*

- Agir pour la qualité de l'environnement

> *Préserver la trame verte du territoire*

> *Protéger les éléments naturels identitaires de la commune*

> VIS-À-VIS DE L'OAP 7 ET 8

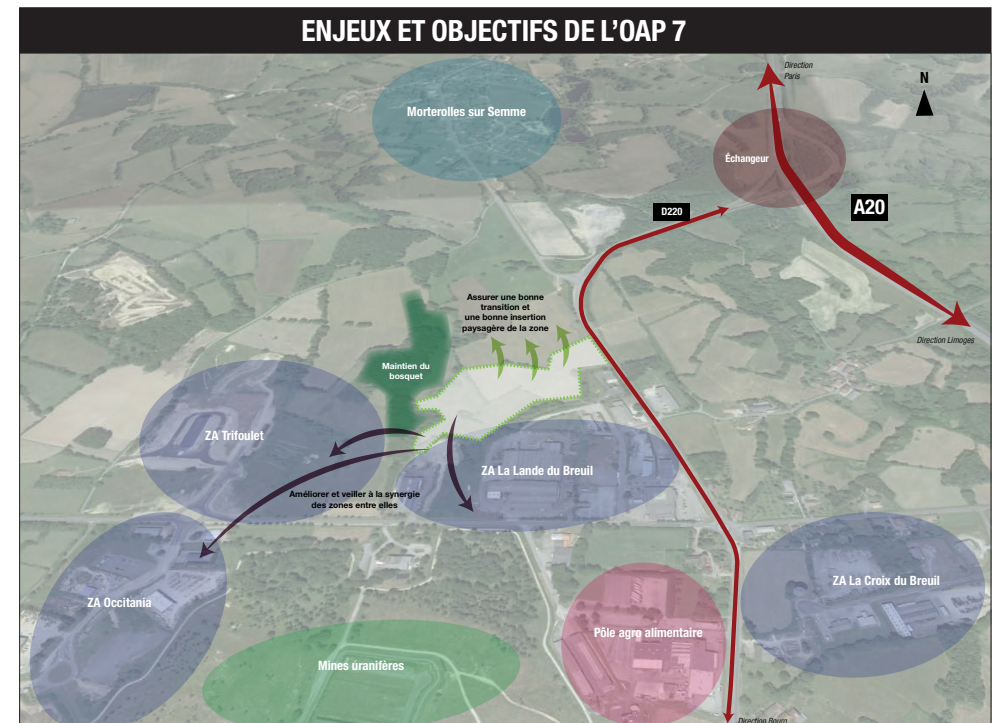
Cette séquence comprend plusieurs périmètres inscrits dans deux OAP distinctes: l'OAP 7 et l'OAP 8.

Leurs enjeux se complètent et ont pour objectifs de dynamiser la zone économique tout en respectant leur insertion paysagère :

- Planifier la réalisation d'une zone à vocation économique avec un développement raisonné et prévoir des accès connectés à la RD 220.

> VIS-À-VIS DU RÉGLEMENT ÉCRIT

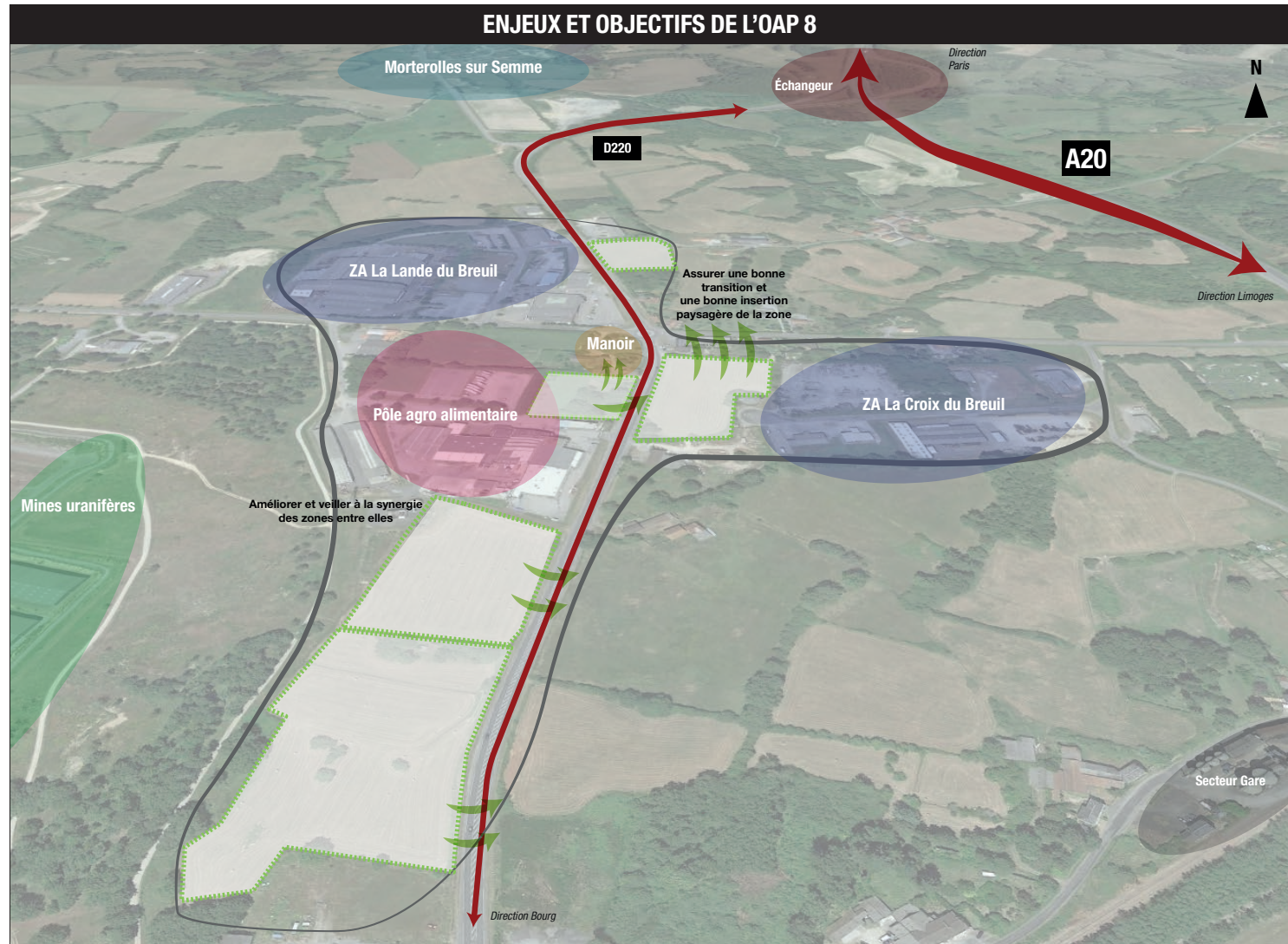
- L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes. Les façades et les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes. L'ensemble des couleurs devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE.



Réalisation : 6t 2017; Source : OAP Bessines

.5 Séquence n°2 : Zone économique

L'OAP 8 est une OAP sectorielle classée en Ux et 2AUx (à prévoir dans une urbanisation future).



Réalisation : 6t 2017; Source : OAP Bessines

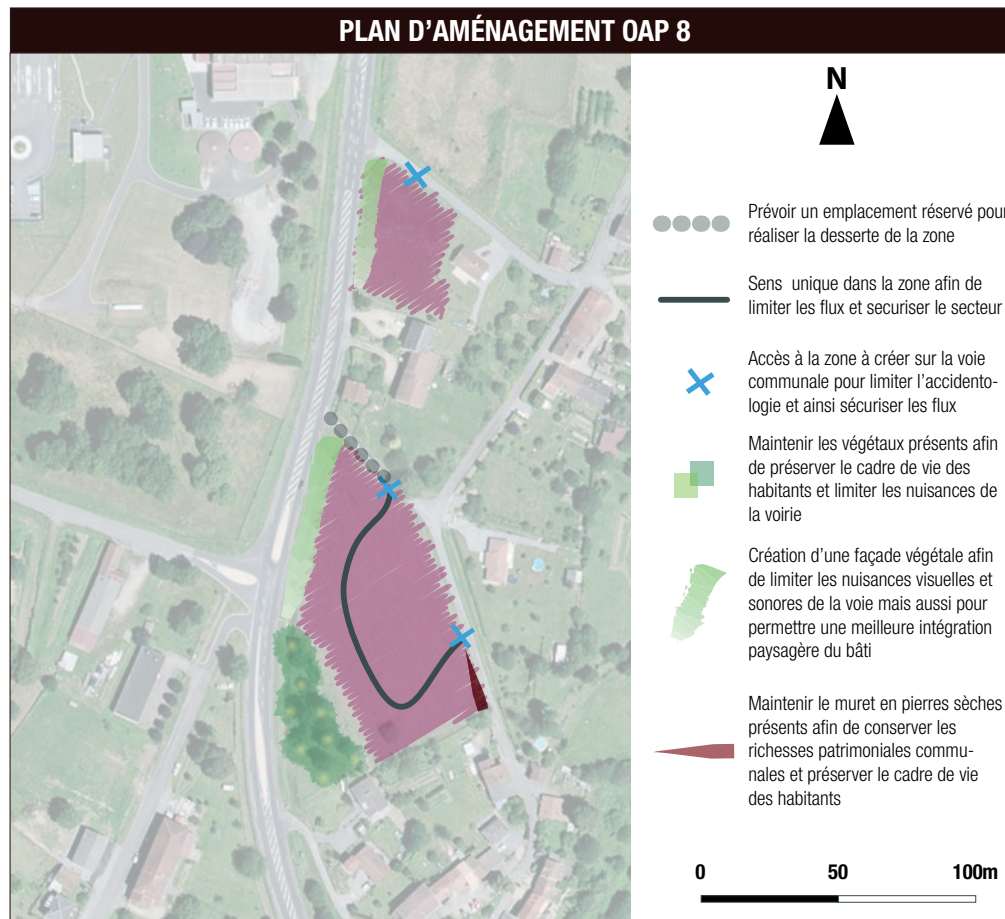
.6 Synthèse

1 - Séquence n°1 - Zone d'habitat

	AVANT PROJET	PROJET	REGARD AU PLU	
NUISANCES	BRUIT	Existant	Impact léger	NC
	TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES	Existant	Raccorder à l'existant	Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau
	TRAITEMENT DES EAUX USÉES	Existant	Raccorder à l'existant	Toutes constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, doivent être raccordés en respectant les caractéristiques
	PERCEPTION VISUELLE	Espace ouvert	Intégration du projet	Intégration paysagère globale
SÉCURITÉ	GESTION DES FLUX DE CIRCULATION	Flux modéré ; aucun accident n'est recensé	Impact léger sur les flux existants. Capable d'accueillir le surplus de flux.	NC
	DESSERTE INTERNE	Inexistante	Desserte sur voie secondaire existante ou à créer	L'élargissement des voies secondaires La mise en place d'emplacement réservé
	GESTION DES RISQUES NATURELS	Vulnérabilité au risque inondation et sismique	Équivalent	NC
ARCHITECTURE	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Variables	Respect de la hauteur des constructions existantes	NC
	VOLUMÉTRIE	Volumes simples. Toitures monopan et 2 pans	Respect de la volumétrie existante	L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume
	ASPECT EXTÉRIEUR	Variables	Respect de la colorimétrie existante	L'architecture des constructions devra présenter une unité et cohérence d'aspect avec les constructions existantes. Les couleurs devront être choisies dans le nuancier du CAUE
PAYSAGE URBANISME	ACCESSIBILITÉ	Inexistante	Sur la voirie secondaire	NC
	EMPRISE FONCIÈRE	Inexistant	Créer une frange végétale par rapport à l'axe routier	En 1AUx et 2AUx, les constructions doivent respecter un recul de 3 m par rapport à l'emprise public. En Ux les constructions doivent respecter un recul de 5 m par rapport à l'emprise public. L'implantation de bâtiments d'annexes de moins de 20m ² doit se faire en respectant un recul de 1 m
	INSERTION	Espace plan et ouvert	Intégration du projet	Maintenir les végétaux existants. Créer une structure végétale locale et hétérogène

.6 Synthèse

1 - Séquence n°1 - Zone d'habitat



.6 Synthèse

2 - Séquence n°2 - Zone économique

	AVANT PROJET	PROJET	REGARD AU PLU	
NUISANCES	BRUIT	Existant	Impact léger	NC
	TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES	Existant	Raccorder à l'existant	Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau
	TRAITEMENT DES EAUX USÉES	Existant	Raccorder à l'existant	Toutes constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, doivent être raccordés en respectant les caractéristiques
	PERCEPTION VISUELLE	Espace ouvert	Intégration du projet	Intégration paysagère globale
SÉCURITÉ	GESTION DES FLUX DE CIRCULATION	Flux modéré ; aucun accident n'est recensé	Impact léger sur les flux existants. Capable d'accueillir le surplus de flux.	NC
	DESSERTE INTERNE	Inexistante	Desserte sur voie secondaire existante ou à créer	L'élargissement des voies secondaires La mise en place d'emplacement réservé
	GESTION DES RISQUES NATURELS	Vulnérabilité au risque inondation et sismique	Équivalent	NC
ARCHITECTURE	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Variables	Respect de la hauteur des constructions existantes	NC
	VOLUMÉTRIE	Volumes simples. Toitures monopan et 2 pans	Respect de la volumétrie existante	L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume
	ASPECT EXTÉRIEUR	Variables	Respect de la colorimétrie existante	L'architecture des constructions devra présenter une unité et cohérence d'aspect avec les constructions existantes. Les couleurs devront être choisies dans le nuancier du CAUE
URBANISME	ACCESSIBILITÉ	Inexistante	Sur la voirie secondaire	NC
	EMPRISE FONCIÈRE	Inexistant	Créer une frange végétale par rapport à l'axe routier	En 1AUx et 2AUx, les constructions doivent respecter un recul de 3 m par rapport à l'emprise public. En Ux les constructions doivent respecter un recul de 5 m par rapport à l'emprise public. L'implantation de bâtiments d'annexes de moins de 20m ² doit se faire en respectant un recul de 1 m
PAYSAGE	INSERTION	Espace plan et ouvert	Intégration du projet	Maintenir les végétaux existants. Créer une structure végétale locale et hétérogène

.6 Synthèse

2 - Séquence n°2 - Zone économique

PLAN D'AMÉNAGEMENT OAP 10



LÉGENDE COMMUNE

- ● ● ● Prévoir un emplacement réservé pour réaliser la desserte de la zone
- Voie principale à créer
- ● ● ● Permettre une connexion avec la zone du Trifoulet
- × Accès à la zone à créer afin d'assurer une bonne desserte de la zone
- × Accès à la zone existant à conforter
- Végétaux à préserver/ compenser (à replanter sur l'unité foncière)
- Création d'une façade végétale afin de limiter les nuisances visuelles et permettre une meilleure intégration paysagère des bâtiments
- Bocage à prendre en compte dans l'aménagement de la zone
Protection de quelques spécimens si possible

0 100 200m

PLAN D'AMÉNAGEMENT OAP 11

PARTIE SUD



PARTIE NORD

