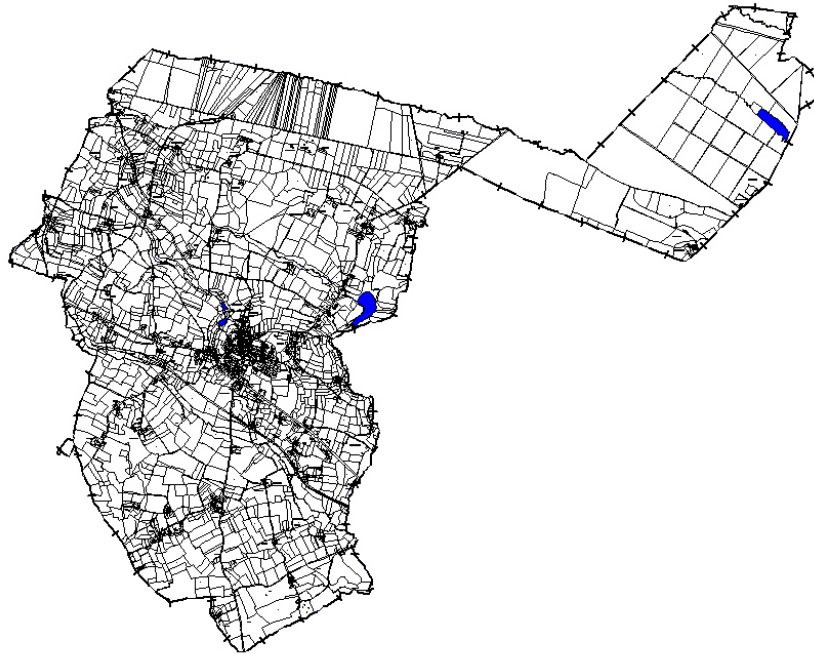


JUVIGNY-VAL-D'ANDAINE

Plan Local d'Urbanisme Commune déléguée de Juvigny-sous-Andaine

APPROBATION

ETUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME « ZONE D'ACTIVITE DE LA NOË »



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal

en date du

Le Maire

I. Diagnostic_____3

I.1 - Contexte urbain et juridique

I.2 - Etat des lieux

II. Parti d'aménagement_____12

II.1.1 - Implantation sur le site

II.1.2 - Bâtis

II.1.3 - Aménagement paysager

III - Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité au regard des critères de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme_____15

III.1- Les nuisances générées par la zone d'activité

III.2 -La sécurité

III.3 - La qualité architecturale

III.4 - La qualité de l'urbanisme et du paysage

I. Diagnostic

I.1 - Contexte urbain et juridique

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme visant à mieux maîtriser le développement le long des voies à grandes circulations, a été introduit par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, des règles différentes d'implantation des constructions et installations.

Art. L.111-6 et L.111-7 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

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

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

Art. L.111-8 :

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

La RD 976 est classée route à grande circulation suite au décret du 31 mai 2010 et est donc soumise à cette interdiction sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route dans les secteurs non urbanisés. Les dispositions de l'article L 111-6 s'appliquent aux abords de cette voie sur l'ensemble de son parcours à travers le territoire sur les secteurs non urbanisés.

La zone d'activité de la Noë est concernée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme par sa localisation au contact de la RD 976 et en dehors des espaces urbanisés de la commune.

Une étude a été réalisée dans le cadre du plan d'occupation des sols afin d'analyser le périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L 111-6. Un parti d'aménagement d'ensemble a permis de lever l'inconstructibilité aux abords de la RD 976 pour le seul site de la Noë concerné par la réalisation d'une zone d'activité économique. L'objectif de cette étude est de maintenir et de renforcer les principes d'aménagement qui sont applicables sur le site. Dans le cadre du PLU, il apparaît nécessaire de réactualiser l'étude afin de la rendre cohérente avec le projet d'aménagement et de développement durable

**Bande d'inconstructibilité le long de la RD 976 dans le PLU
en l'absence d'étude spécifique**



Limite d'emprise de la zone d'activité de la Noe



Bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe de la RD 976

I.2 - Etat des lieux

I.2.1 - Analyse de l'environnement urbain et du bâti

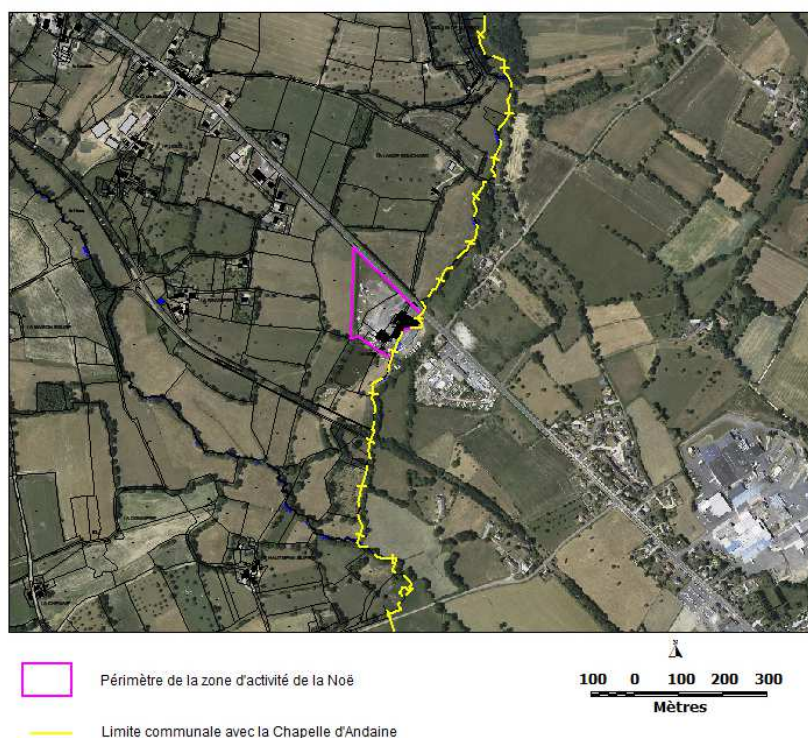
Le secteur d'étude correspond à la zone UZ située en limite Est du territoire et constitue l'entrée de la commune. Le site représente une emprise de 2,47 hectares et est déjà en partie urbanisé et occupé par des bâtiments d'activité encadrés par des espaces agricoles au nord-ouest et nord-est et des espaces naturels en limite communale avec La Chapelle d'Andaine.

L'accroche viaire de cette zone d'activité se fait par un accès unique sur la RD 976. La RD 976 traverse la commune de Juvigny-sous-Andaine selon un axe nord-Ouest/Sud-Est et connaît un trafic de véhicules conséquent (4312 véhicules par jour en 2014).

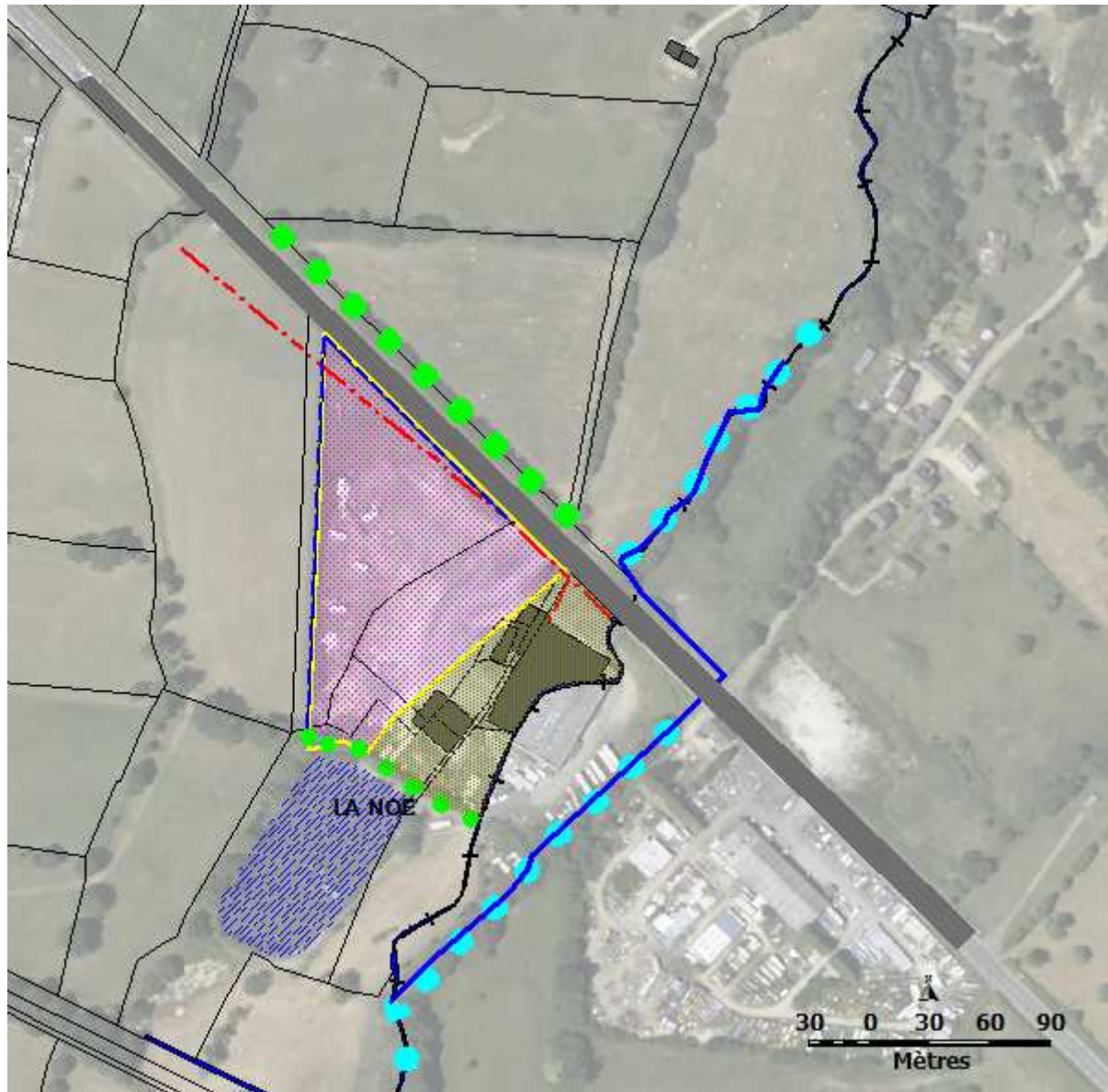
La collectivité a souhaité conserver cette zone d'activité afin de permettre sa requalification et sa valorisation. A ce titre un bâtiment vient d'être réalisé au nord-ouest du site. Aucune servitude d'utilité publique n'est présente sur l'ensemble de la zone.

Le bâti et les espaces libres n'ont fait l'objet d'aucun traitement qualitatif ; les espaces verts sont absents dans l'emprise de la zone d'activité. Les espaces libres sont principalement utilisés comme zone de stockage.

Situation géographique



Etat initial du site



Occupation du sol

- Activités
- Friche industrielle

Infrastructures

- Voirie principale
- Lignes électriques

Elements de paysage

- Haies bocagères
- Haie basse le long de la RD 976
- Ripysilve
- Cours d'eau
- Fossés
- Etangs

a. Contexte urbain, naturel et agricole

1 Le secteur d'étude : un secteur à dominante d'activités.

Il s'agit d'un espace peu bâti. L'absence d'armature urbaine rend le site peu lisible et l'urbanisation nullement qualitative.

La composition demeure essentiellement économique :

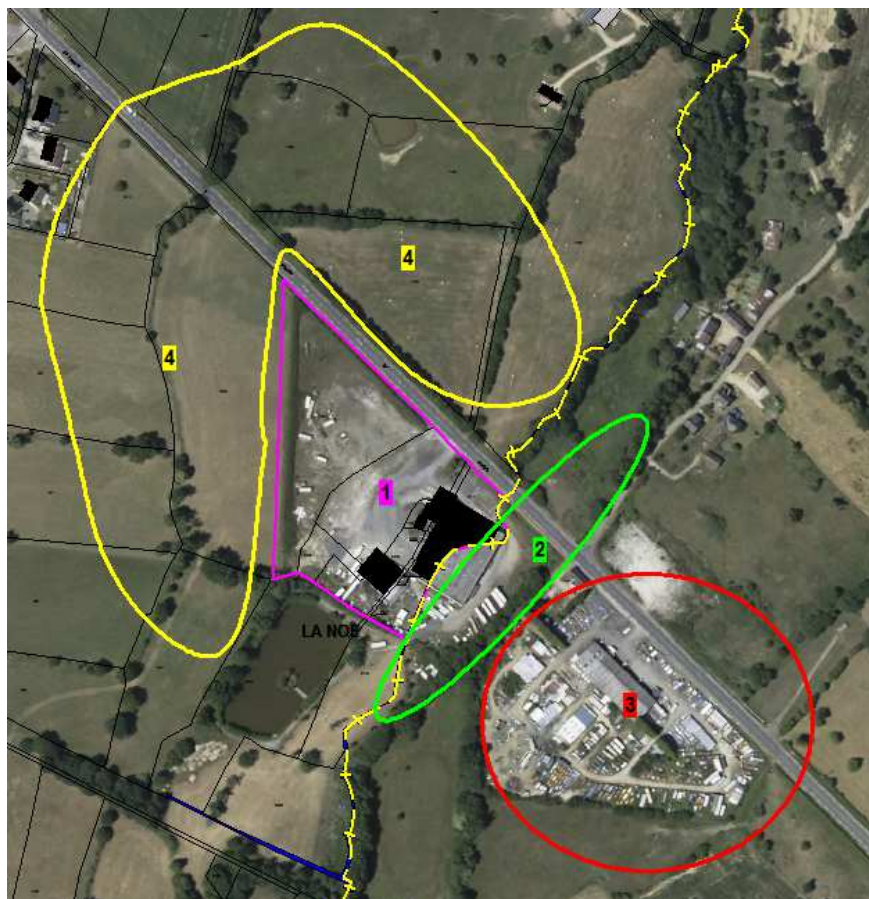
- deux bâtiments d'activité vacants et dégradés
- Un site de stockage de matériels à l'air libre
- 1 bâtiment d'activité en cours de construction

2 Un secteur naturel en limite Sud-Est

Il s'agit d'une ripisylve qui encadre le ruisseau des Louvrières qui constitue la limite communale avec La Chapelle d'Andaine. Ce secteur est régulièrement inondé puisque situé dans le lit majeur du ruisseau.

3 Un secteur urbain à usage d'activité, en limite Est sur le territoire de la Chapelle d'Andaine qui se caractérise l'absence de traitement, paysager, architectural et urbain.

4 Un secteur agricole homogène à nord-ouest et au nord-est de la zone.



b. Contexte paysager, environnemental perception du site

La topographie :

La physionomie du site est relativement plane avec la présence de petits fossés drainants qui place le terrain au même niveau que la RD 976.

L'hydrographie et les zones inondables :

Le territoire concerné par l'étude présente un risque inondation en limite Est identifié dans l'atlas des zones inondables et se situe à proximité du lit majeur du ruisseau des Louvrières qui s'écoule du nord vers le sud en constituant la limite communale avec La Chapelle d'Andaine.

Les milieux naturels :

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est observé sur le site. Par ailleurs, aucune espèce végétale protégée et/ou remarquable n'est observée. La faune présente ou potentiellement présente n'a pas un intérêt écologique particulier dans l'ensemble, du fait de la forte présence humaine sur le site même. En effet, le site étudié est déjà essentiellement artificialisé avec une plateforme bitumée et des espaces recouverts de tout-venant au contact de la RD 976.

La végétation arbustive est quasiment absente sur le site et ne présente pas un intérêt écologique majeur.

Seule la bordure sud du terrain est occupée par une haie mixte plus ou moins spontanée présentant une biodiversité intéressante d'autant plus qu'elle est associée à la proximité d'un étang.

La sensibilité écologique est liée à la présence du ruisseau des Louvrières qui s'écoule du Nord-Est au Sud-Ouest en limite Est de la zone. A ce titre l'ensemble de ce cours d'eau et les bâtiments contigus ont été classés en secteur naturel protégé dans le PLU afin d'assurer la restauration du corridor écologique.

Les perceptions du site

Ce secteur présente un paysage de faible valeur patrimoniale. Les espaces non-encore urbanisés forment un paysage ouvert composé essentiellement de friches.

Les horizons proches sont marqués :

- Vers le sud par la végétation arborescente constituée par les arbres de haut-jets situés à l'arrière-plan
- Vers le Sud-Est par les constructions originelles de la zone d'activité
- Vers le Nord-Ouest par les espaces bocagers agricoles

Les horizons lointains sont peu perceptibles en raison du caractère plat du terrain et du relief environnant.

Par contre le site est largement ouvert et perceptible depuis la RD 976 du fait de la planéité du terrain et de l'absence de végétation arbustive notamment en provenance de Juvigny-sous-Andaine.

Les sensibilités du site

Le site est déjà occupé par des activités artisanales avec la présence d'une aire de stockage de remorques.

L'urbanisation du site et la construction éventuelle de bâtiments va créer un horizon proche perceptible en toute saison depuis la RD 976.

Il convient d'instaurer un recul suffisant afin d'intégrer des plantations accompagnant les constructions.

Les aménagements projetés doivent répondre à deux objectifs majeurs :

- Assurer un aménagement qualitatif aux abords de la RD 976 (traitement de l'espace public, mail planté végétalisé)
- Veiller à un traitement des lisières du site et notamment les vues depuis la RD 976 sur les espaces de stockage.

c. Contexte déplacement stationnement sécurité

La voirie

La RD 976 constitue un axe de transit structurant qui supporte un trafic supérieur à 4000 véhicules par jour en 2014. Cette voie est classée route à grande circulation et les prescriptions de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme s'y appliquent dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de son axe.

La portion située sur le secteur d'étude est très peu aménagée avec l'absence d'accotements, de traitement paysager marquant cette séquence urbaine.

Les accès

La visibilité depuis l'accès actuel apparaît suffisante pour répondre aux besoins de desserte de cette zone d'activité

Les aménagements projetés devront veiller à :

- Préserver la fluidité du trafic sur la RD 976 et assurer la sécurité des accès et déplacements
- Limiter la multiplication des accès.

Les stationnements

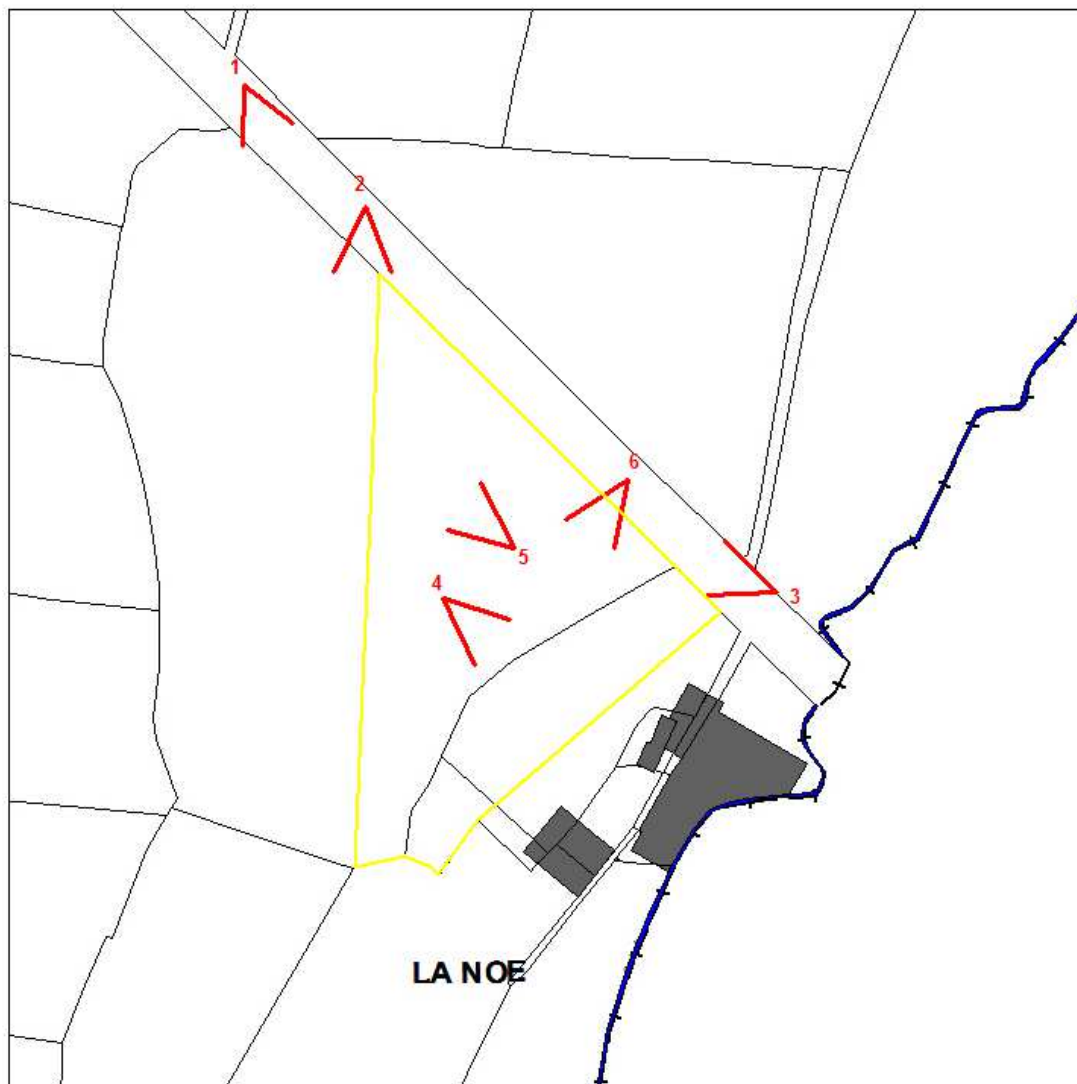
Les stationnements se font à l'intérieur de l'emprise de la zone d'activité et ne présentent pas d'enjeux particuliers.

Les nuisances et les risques

Nuisances visuelles : le secteur est surtout perceptible depuis la RD 976 en provenance de Juvigny-sous-Andaine.

Les nuisances visuelles liées au développement de quelques bâtiments d'activités seront présentes.

Les nuisances sonores présentent un enjeu faible en raison de l'isolement de la zone d'activité par rapport aux principales zones résidentielles de Juvigny-sous-Andaine et La Chapelle d'Andaine.







II. Parti d'aménagement

Le positionnement dans un espace ouvert largement perceptible depuis la RD 976 nécessite une approche paysagère qualitative.

Les enjeux sont :

- Assurer un traitement qualitatif de l'interface entre la zone d'activité et la RD 976.
- Améliorer la sécurité des accès sur la RD 976
- Reconstruire une trame bocagère en limite d'opération
- Assurer une homogénéité architecturale

II.1.1 - Implantation sur le site

- Configuration ouverte pour permettre une visibilité depuis la départementale pour des raisons commerciales
- L'alignement des bâtiments, sur la façade le long de la RD 976, sera régulier afin de créer un front bâti qualitatif. Les marges de recul devront être traitées en espace vert et ne pourront pas comprendre de zone de stockage ou de dépôt.

II.1.2 - Bâtis

- S'inscrire dans la volumétrie du contexte bâti existant
- Les teintes des bâtiments devront être sombres et uniformes afin de favoriser leur insertion dans le site.

II.1.3 - Aménagement paysager

La question de l'insertion de la zone d'activité doit être traitée à l'échelle globale : il s'agit de définir des aménagements paysagers qui vont assurer une continuité entre le paysage et les futures opérations.

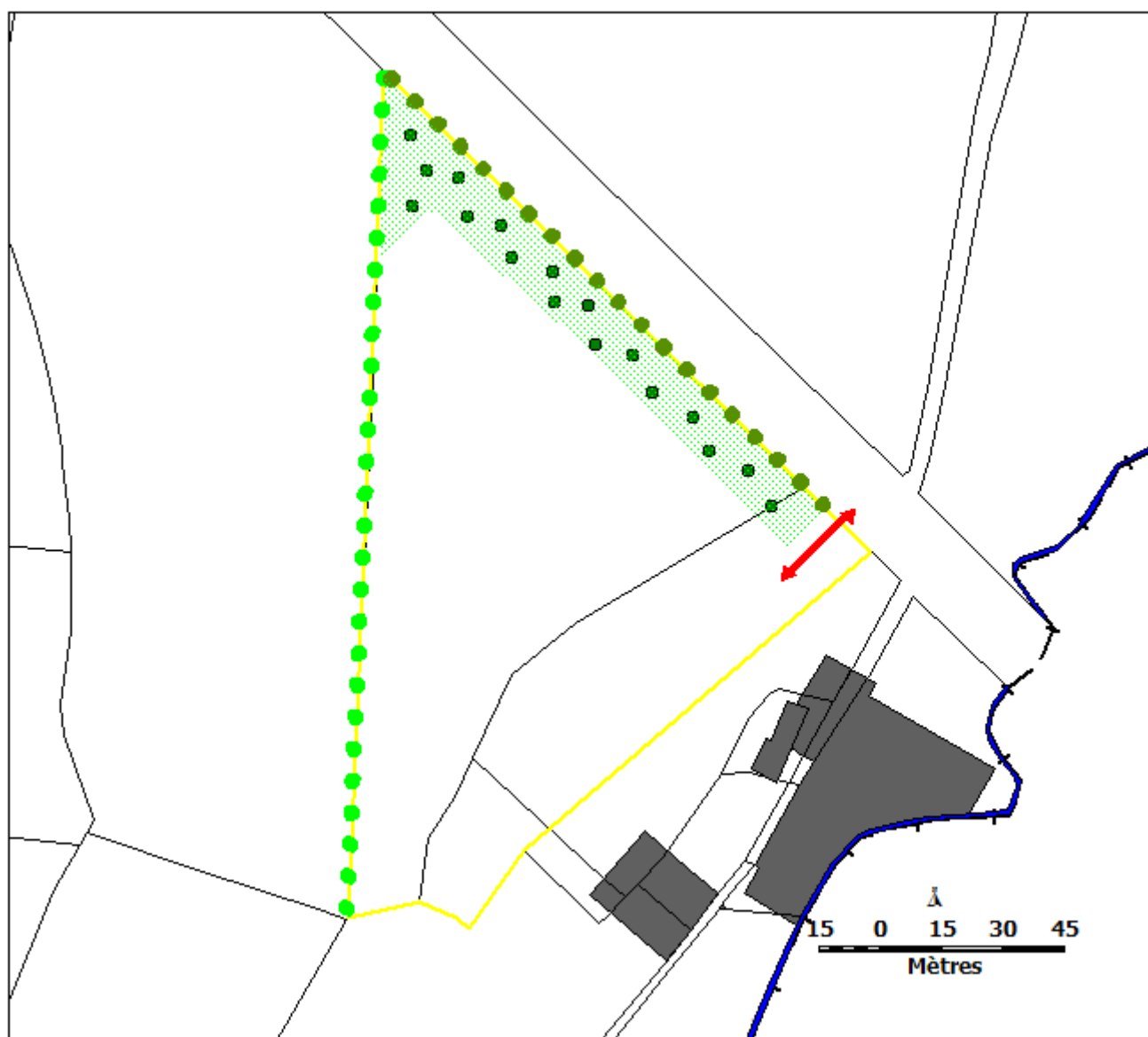
L'objectif est d'intégrer de nouvelles composantes végétales notamment sur les espaces contigus à la RD 976.

- Gérer l'interface entre la zone d'activité et la RD 976 en créant un préverdissement le long de la RD 976 afin de donner une image de qualité à l'opération, et d'organiser des espaces verts (vergers...) dans une bande de 15 mètres inconstructible par rapport à la RD 976 accompagnée d'une haie basse composée d'essences locales.

Ce traitement paysager doit permettre de créer un premier plan et un second plan de qualité. En effet, Il est nécessaire d'éviter soit l'isolement, soit une perception trop forte des bâtiments. Ainsi la présence d'une haie champêtre basse devant les bâtiments en premier plan et la présence d'arbres de haut jet au second plan permettent de compléter l'intégration paysagère tout en préservant des vues sur la zone d'activité.

- Assurer un traitement végétal plus dense sur la limite Ouest avec une haie bocagère composée d'essences locales.
- Enfouissement des futurs réseaux électriques et téléphoniques

Orientations d'aménagement



Emprise de la zone d'activité



Principe de desserte unique depuis la RD 976



Espaces paysagers avec implantation d'arbres de haut jet (poiriers)
dans la bande inconstructible de 15 mètres depuis l'alignement de la RD 976



Armature bocagère à préserver et à renforcer (haie bocagère de strate inférieure)



Armature bocagère à créer (haie bocagère de strate intermédiaire)

Nouvelle marge de retrait par rapport à l'axe de la RD 976



Limite d'emprise de la zone d'activité de la Noe



Bande d'inconstructibilité le long de la RD 976
(15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 976)

III - Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité au regard des critères de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme

La demande de dérogation est justifiée et motivée au regard de :

- les nuisances
- la sécurité
- la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme
- la qualité des paysages.

III.1- Les nuisances générées par la zone d'activité

Les nuisances qui peuvent être engendrées par l'extension sont de plusieurs ordres :

- Le bruit des voies créées :

Les voies nouvelles sont dédiées uniquement à la desserte interne de la zone.

Le trafic y sera réduit. A distance des habitations des environs ces voies ne généreront qu'un bruit limité et audible uniquement à l'intérieur du secteur.

- Le bruit des activités accueillies :

Les principales zones à vocation d'habitat situées sur la commune de Juvigny-sous-Andaine et La Chapelle d'Andaine sont toutes éloignées, l'impact sera faible. De plus, aucune circulation ne passera par ces secteurs résidentiels.

- Les nuisances visuelles :

L'accompagnement paysager et les prescriptions architecturales permettent de réduire les nuisances visuelles de cette nouvelle urbanisation.

La hauteur des constructions sera limitée.

Prescriptions transcrites dans le règlement de la zone UZ du PLU :

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 8 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques et les silos.

III.2 -La sécurité

La réalisation d'une zone d'activité va provoquer une convergence de véhicules légers et de poids lourds sur et en dehors du secteur d'étude.

Cette convergence de véhicules sera provoquée par :

- Le mouvement des employés des différentes entreprises ;
- Le mouvement induit par les activités (livraisons et clientèle).

Ce trafic est très difficile à évaluer. Cependant, à titre d'exemple et si on prend une moyenne générale pour des zones d'activités mixtes, celle-ci pourrait créer à terme environ 25 à 50 emplois ce qui représente autant de véhicules.

Le nombre de poids lourds peut être évalué de manière approximative à 5 par jour.

Cette estimation montre qu'il y aura nécessairement une augmentation du trafic et donc une augmentation du risque pour la sécurité.

Plusieurs principes d'aménagement ont en effet été définis pour veiller à la bonne fonctionnalité de la zone et assurer une sécurité optimale.

L'unique axe de desserte existant est conservé afin d'assurer la sécurité et tout accès individuel direct sur la RD 976 est pros crit.

La sécurité des flux routiers sur cette portion de voie de la RD 976 sera donc préservée.

Prescriptions transcrites dans le règlement de la zone UZ du PLU :

Article UZ 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 976.

III.3 - La qualité architecturale

D'un point de vue architectural, le site est aujourd'hui d'une qualité plutôt faible et peu homogène du point de vue des teintes et de l'aspect avec des bâtiments en durs (pierre, agglos) accolés à des structures en tôle. Il résulte d'un abandon progressif de certaines activités sur le site et le développement de friches industrielles.

Des prescriptions pour la qualité des constructions :

- La mise en oeuvre de prescriptions architecturales, précisées dans le règlement du secteur UZ permettant une harmonie des bâtiments Il s'agit pour les parcelles donnant sur la RD 976 de s'assurer que les constructions présentent une façade de qualité.
- Le volume des constructions sera limité afin de faciliter l'intégration dans l'environnement immédiat

Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions

Constructions à usage d'activité :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

III.4 - La qualité de l'urbanisme et du paysage

L'urbanisation décousue de ce secteur est à l'origine d'une multiplicité des fonctions à l'intérieur de la zone, induisant une certaine pauvreté urbanistique et paysagère. Les futurs bâtiments implantés sur cette zone pourraient avoir un impact fort par rapport à l'ensemble des perspectives paysagères (distance immédiate, moyenne et éloignée).

Le parti d'aménagement retenu permet d'insérer la plupart des constructions dans le paysage et de mettre en scène un front bâti de qualité le long de la RD 976.

Les orientations d'aménagement de ce secteur constituent une réponse favorisant la cohésion urbaine et architecturale :

- La création d'une interface qualitative avec la RD 976 permettant d'assurer une certaine transparence sur la zone d'activité.

La qualité des paysages est appréhendée par une zone inconstructible de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 976 (20 mètres par rapport à l'axe). Un verger doit être planté dans cette bande inconstructible accompagné d'une haie basse composée d'essences locales au contact de la RD 976

Le recul de 15 mètres par rapport à l'alignement a été déterminé afin d'optimiser au maximum le foncier situé au cœur de la parcelle mais également afin de permettre l'implantation de poiriers dont le développement nécessite un diamètre minimal de 8 mètres tout en tenant compte de la présence des lignes électriques. La présence d'arbres de haut-jet doit permettre d'atténuer l'importance du volume des constructions et d'intégrer l'ensemble de la zone aux paysages.

- La limite de la zone Ouest va faire l'objet d'un traitement végétalisé en créant une trame bocagère. Un recul est imposé par rapport aux limites séparatives afin d'assurer un traitement en limite de zone à l'ouest.

- Les clôtures doivent participer à la construction d'un paysage homogène et favoriser l'insertion de la zone dans son environnement proche.

Elles ne sont pas obligatoires. La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs.

L'absence de stockage extérieur invite, par exemple, à ne pas clore la parcelle. Afin de s'insérer au mieux dans leur environnement immédiat, les limites parcellaires seront traitées avec des essences locales.

La clôture peut se limiter aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment.

- Les espaces de stockage doivent être dissimulés par leur positionnement par rapport au bâtiment principal.

- les réseaux électriques et de communication doivent faire l'objet d'un enfouissement.

Prescriptions transcrites dans le règlement de la zone UZ du PLU :

Article UZ 4 : Desserte par les réseaux

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques, téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur Uz 1 : Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 976.

Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celle(s)-ci.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que si des dispositions sont prises pour assurer la sécurité.

Secteur Uz 1 : Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté des constructions existantes non conformes à la règle.

Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions

Secteur UZ1 : Les espaces de stockage et de dépôts doivent être implantés à l'arrière des bâtiments et ne doivent pas être visibles depuis la RD 976.

Constructions à usage d'activité :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont autorisés les grillages sombres accompagnés d'une haie vive composée d'essences locales ou les clôtures composées de bois (lisses ou traverses paysagères...)

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Article UZ 13 : Espaces libres, plantations

Haies bocagères :

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

L'entretien courant tel que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent et respectant leur fonctionnalité originelle pour les haies antiérosives.

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.