

DOSSIER LOI BARNIER

DÉROGATION À L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME

1.bis

Élaboration du PLU approuvé le 26/05/2011

- modification de droit commun n°1 approuvée le 29/05/2013
- modification simplifiée n°1 approuvée le 12/12/2013
- modification simplifiée n°2 approuvée le 16/01/2017
- Révision Allégée n°1 approuvée le 30/01/2020

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date
du 26 février 2020,

approuvant la révision n°2 ne portant
pas atteinte aux orientations du PADD
du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Châtillon-sur-Thouet.

Le Président,

Xavier ARGENTON



PRÉAMBULE

Le Conseil communautaire de Parthenay a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) applicable aux communes de Châtillon-sur-Thouet, Pompaire, Le Tallud et Parthenay par délibération du 26 mai 2011.

Depuis cette date, le Conseil communautaire de Parthenay a approuvé une modification de droit commun en date du 29 mai 2013 ainsi qu'une modification simplifiée en date du 12 décembre 2013.

La Communauté de communes de Parthenay a cessé d'exister au 31 décembre 2013, et laissé place à la Communauté de communes Parthenay-Gâtine au 1^{er} janvier 2014. La compétence « Plan Local d'Urbanisme, carte communale ou document en tenant lieu » n'a pas été conservée par la nouvelle intercommunalité, les communes exerçant cette compétence de plein droit à partir de ce moment-là.

C'est ainsi qu'une nouvelle modification simplifiée du PLU de Châtillon-sur-Thouet a été menée par la Ville et approuvée par délibération du Conseil municipal de Châtillon-sur-Thouet en date du 16 janvier 2017.

Depuis le début de l'année 2018, la compétence PLU a été transférée à la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine. Par délibération en date du 7 mars 2019, le Conseil communautaire a prescrit la révision allégée du PLU de Châtillon-sur-Thouet afin de justifier la dérogation à l'application de la loi Barnier en entrée de ville depuis Bressuire à hauteur de la ZAC de la Bressandière.

En effet, les projets situés aux abords de la RN 149, voie classée à grande circulation, sont concernés par l'application des articles L. 111-6 à L.111-7 du code de l'urbanisme, qui stipulent que :

Article L.111-6 du code de l'urbanisme :

« 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 au dernier alinéa du III de l'article L. 141-19. »

Article L.111-7 du code de l'urbanisme :

« Elle 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. »

Article L.111-8 du code de l'urbanisme :

« 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 ».

OBJET DE L'ÉTUDE

La présente étude concerne la ZAC de la Bressandière à Châtillon-sur-Thouet (secteur 1AUz du PLU), et plus précisément les abords de la RN 149 en dehors des parties actuellement urbanisées.

En effet, le règlement du PLU de Châtillon-sur-Thouet précise en son article 1AUz 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques que les constructions doivent être implantées à un minimum de 20 m de l'emprise des voies à grande circulation. L'emprise de la RN 149 au droit de la ZAC étant de l'ordre de 18 m, on peut considérer que la règle équivaut à un recul des constructions d'environ 29 m de l'axe de la voie, soit bien moins que le recul de 75 m imposé par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme en l'absence de dérogation à la règle.

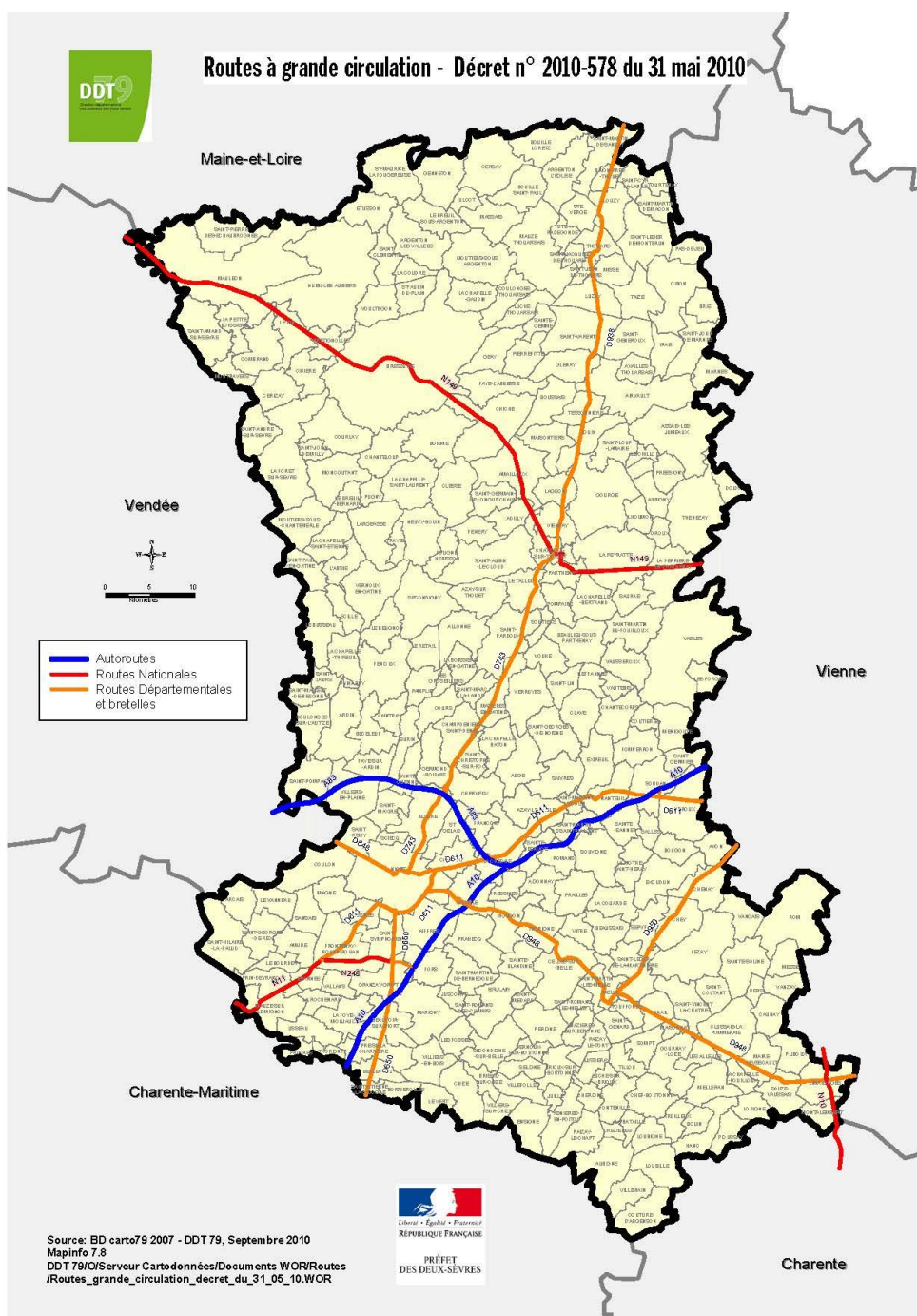
Il s'agit donc de définir un projet urbain répondant aux attendus de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme pour justifier de la dérogation et de le traduire au travers d'une Orientation d'Aménagement spécifique au secteur.

Au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain poursuivis par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), la présente étude vise donc à évaluer la possibilité de réduire cette marge de recul de 75 mètres et à fixer des règles d'implantation différentes compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009, qui fixe la liste des routes à grande circulation, précise en son article 1 a) que les routes nationales définies à l'article L. 123-1 du code de la voirie routière et mentionnées par le décret n°2005-1499 du 5 décembre 2005 relatif à la consistance du réseau routier national appartiennent à la liste des routes à grande circulation définies à l'article L. 110-3 du code de la route.

En l'occurrence, la RN 149 relève bien de cette catégorie ; elle est donc considérée route à grande circulation ; en application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont donc interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 149.

Pour déroger à cette règle, en application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme : « le plan local d'urbanisme [...] 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 ».



II. La RN 149, une voie concernée par la problématique des entrées de ville

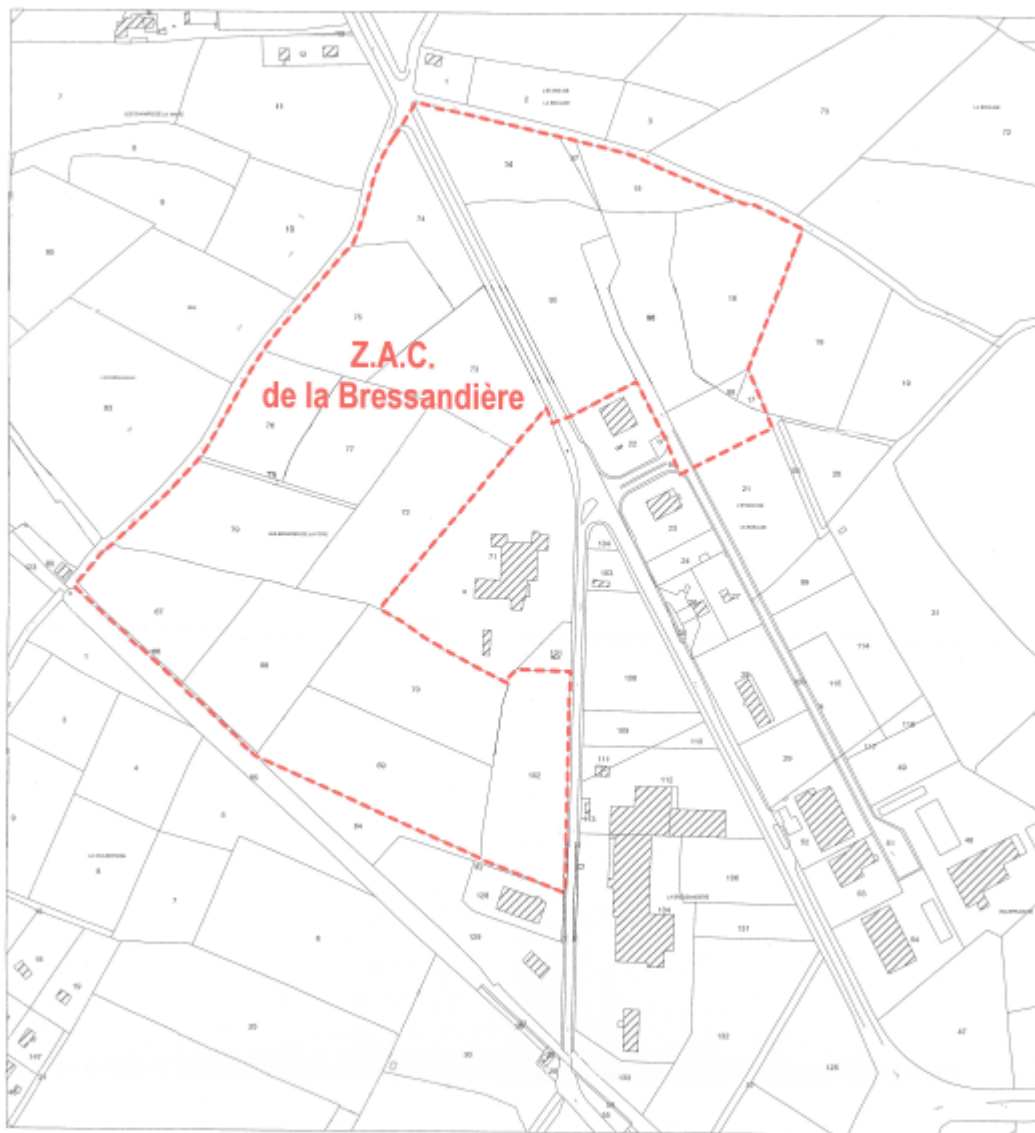
Constituant l'une des principales entrées dans l'agglomération de Parthenay, l'entrée de ville par la route de Bressuire a très tôt suscité des convoitises économiques : les premières activités se sont installées dans la ZA de la Bressandière au cours des années 1970, bien avant la parution de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi Barnier.



Cliché argentique en date du 17/09/1978

Dès 2005, la Communauté de communes a engagé une étude de requalification et d'extension de la ZA, la ZA existante offrant une image disparate et peu attractive. En juillet 2006, le Conseil communautaire validait les conclusions de l'étude de faisabilité, qui prévoyait :

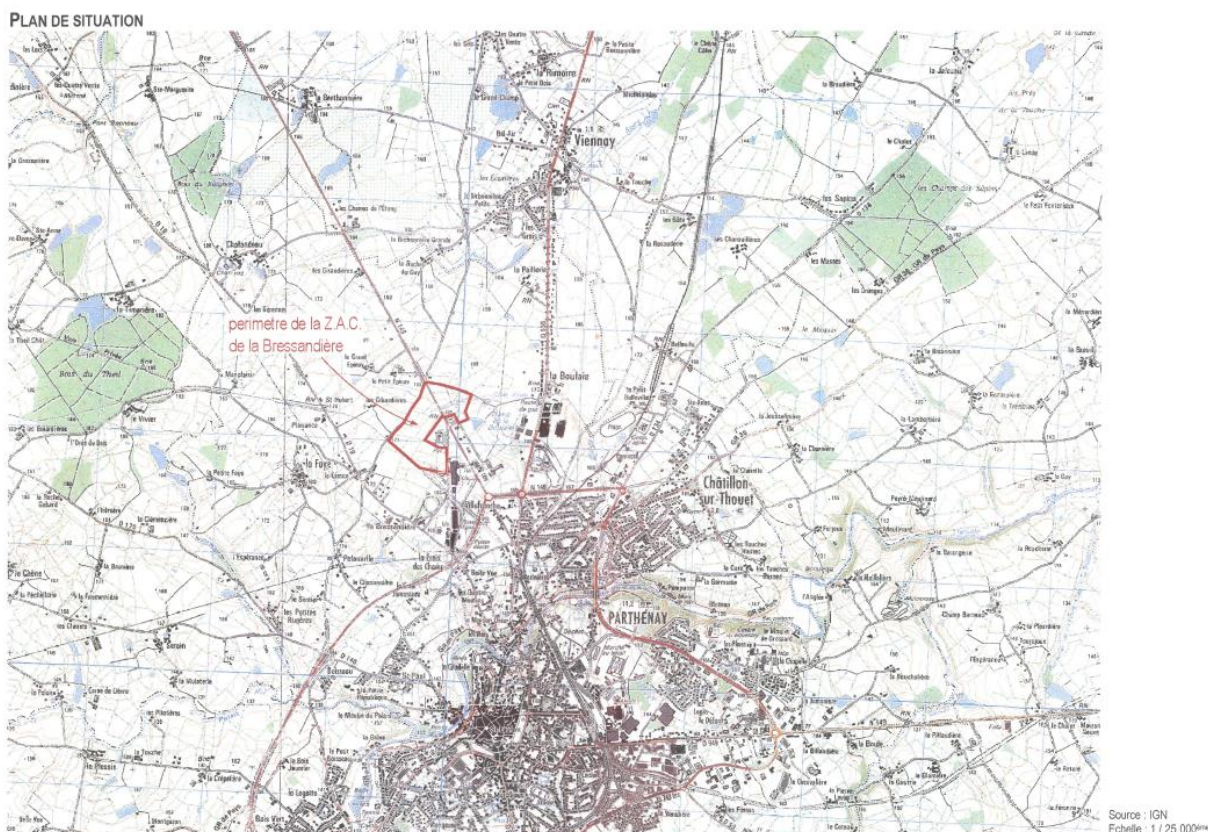
- à court terme, l'aménagement d'un lotissement en « PORTE SUD », sur le carrefour de la route de Bressuire, pour y accueillir des activités commerciales ;
- à moyen/long terme, l'aménagement d'une ZAC en « PORTE NORD », de part et d'autre de la RN 149, destinée à l'accueil de PME-PMI.



Plan périmétral de la ZAC de la Bressandière

Le Conseil communautaire a approuvé par délibérations respectivement en date des 27 septembre 2007 et 24 juillet 2008 les dossiers de création puis de réalisation de la ZAC de la Bressandière.

III. L'objectif de la ZAC : la qualification de l'entrée nord-ouest de la ville en « porte d'entrée bocagère »



Les objectifs affichés dans le dossier de réalisation de la ZAC sont clairs : il s'agit de créer une porte d'entrée bocagère, associant une palette végétale indigène et une ponctuation de quelques essences de grand développement à l'image des parcs des belles demeures bourgeoises qui jalonnent le paysage.

9

□ La requalification de l'entrée de ville :

Au Nord, sur la route nationale, il s'agira de créer une «porte d'entrée bocagère», qui comprendra des circulations douces et des espaces avec les ouvrages et de traitement des eaux pluviales.

La palette végétale se composera d'essences indigènes et de quelques végétaux qui marqueront le paysage comme dans un parc.

Les surfaces enherbées seront de vastes prairies rases ou hautes suivant le calendrier d'entretien de l'espace. Elles pourront également être fleuries en incorporant aux semis de graminées des graines de fleurs annuelles et vivaces présentes dans la composition des prairies naturelles de la gâtine.

La chaussée envisagée est accompagnée d'un cheminement piétonnier séparé du flux routier par une banquette herbeuse ainsi que la plantation d'arbres et d'arbustes en bosquets.

Cet objectif est ambitieux mais comment le traduire concrètement dans le projet d'aménagement ? Les leviers sont multiples :

- **La trame végétale dans un premier temps qui permet de déployer ses registres de :**
 - Haies arbustives opaques, faisant écran, constituées d'essences indigènes
 - Haies arbustives et arborées qui confèrent à la formation quelques effets de transparence, des volumes diversifiés, une souplesse dans la forme
 - Lignes d'arbres de haut jets avec un espacement aléatoire, comme si seule la strate arbustive avait disparu et qu'il ne restait que la strate arborée, qui apporte rythme et structuration, transparence et effet de mise en scène sur les bâtiments
 - Ponctuation arborées, tels des arbres marqueurs qui par leur silhouette différentes créent un signal, croisée de chemin, entrée ...

L'ensemble de ce bagage végétal confèrera d'une part au futur quartier sa structuration paysagère mais sera aussi l'outil de la mise en scène par le jeu de filtres et de masques successifs. Le dossier de réalisation offre la possibilité de mobiliser tout ce panel en s'appuyant d'une part sur la végétation existante, structurante comme la haie faisant limite entre les parcelles AI 228 et 238 qui doit être conservée et en imposant des plantations complémentaires.

- **La ponctuation bâtie dans un second temps**, car il s'agit bien d'intégrer un projet d'activité économique dans un cadre bocager et l'implantation du bâti, dans la perception de l'entrée de ville, joue ce rôle **fondamental de mise en scène et d'accompagnement de l'automobiliste vers le cœur de ville**. Tout l'enjeu est de combiner le respect du registre en place (insertion du bâti économique dans un cadre bocager) et l'insertion d'un événement urbain, par un geste architectural fort, qui vienne marquer et rendre lisibles les limites de la ville.
- **La gestion des accès** : Pour ce qui est de la sécurité des usagers de la RN 149 et des zones d'activités, le dossier de réalisation est très clair, en imposant un point d'accès unique au niveau du carrefour giratoire aménagé sur la RN 149, qui s'appuie sur la préservation d'une vaste zone humide qui épaula l'ouvrage par une ceinture verte aux ambiances résolument bocagère (alternance de prairie et de filtres arborés, déclinant les palettes végétales herbacées, arbustives et arborées permettant d'identifier facilement l'existence de cette zone humide.

□ *L'harmonisation des différents secteurs de la zone :*

L'harmonisation et la lisibilité de la zone passe par un principe d'accès aux parcelles simples et identifiables, identique pour toutes les entreprises présentes ou à venir, et la mise en place d'une signalétique identique au niveau du portail d'accès.

Les liaisons douces seront en liaison avec la «ceinture verte» (ancienne voie ferrée) qui passe en bordure Ouest de la zone d'activités.

Le retraitement qualitatif de la rue du Vieil Etang permet d'unifier l'aménagement à toute la zone.

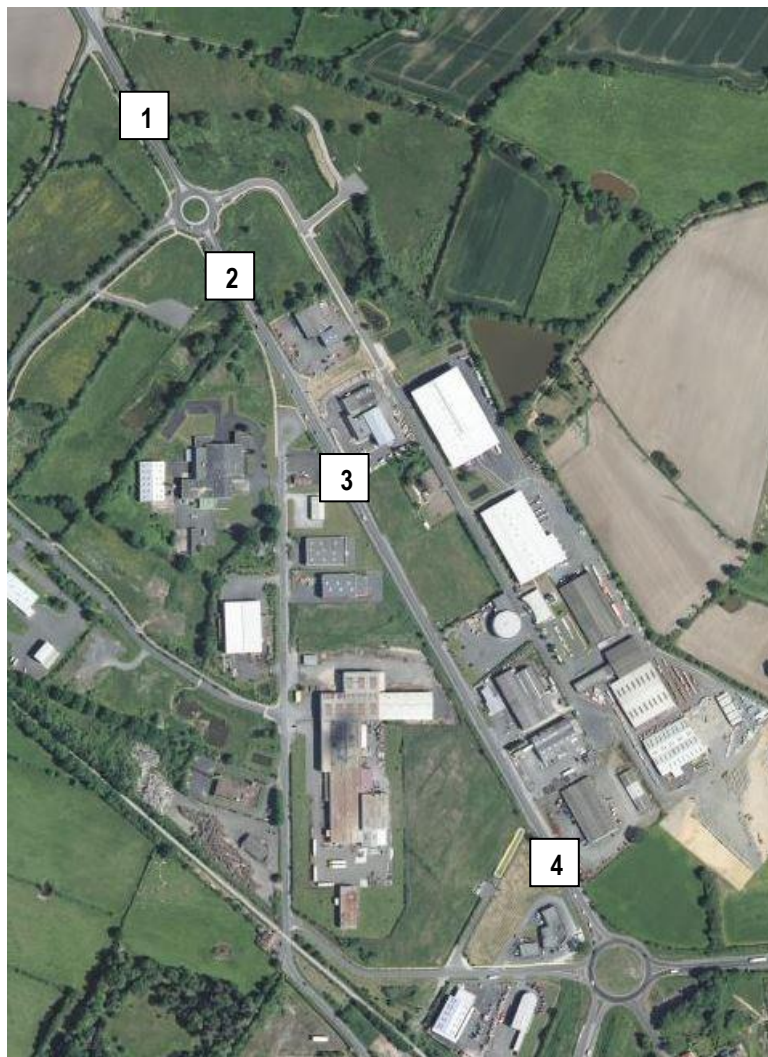
La trame paysagère et sa stratégie végétale, établies suivant le même principe d'implantation pour les espaces privés et publics, permettront le développement d'un ensemble cohérent et de qualité pour la zone économique de la Bressandière.

Cet ouvrage permet ainsi d'identifier de façon fonctionnelle et paysagère deux séquences distinctes de part et d'autre de la RN 149 :

- En amont (au nord) une séquence encore résolument agricole et naturelle, non impactée par l'urbanisation, avec en appui du fossé une haie résiduelle arbustive sans intérêt particulier et une strate arborée plus qualitative notamment dans la continuité de la haie structurante (identifiée entre les parcelles AI 228 et 238)
- En aval (au sud) une parcelle aujourd'hui agricole (AI 235) au premier plan d'une zone d'activité dans tout ce qu'elle a de plus banalisant : diversité des clôtures, présentation de matériel, peu voire pas d'accompagnement paysager.

La Zone d'activité s'impose brutalement dans son environnement, sans transition. Le seul élément de lecture positive et qualifiant est la perception de l'alignement bâti avec une implantation des bâtiments sur le flanc est à 30-35 mètres de l'axe de la voie alors que sur le flanc ouest, les implantations sont plutôt systématiquement en épi.

Si l'architecture manque d'homogénéité, l'implantation urbaine constitue bien le référentiel structurant de la zone d'activité.



1. Chaussée à double sens de circulation bordée de chaque côté d'un fossé et d'une haie bocagère



2. Chaussée à double sens de circulation bordée de chaque côté d'un fossé et d'une haie bocagère ; côté ouest, liaison douce sécurisée aménagée dans le cadre de la ZAC à l'arrière de la haie bocagère



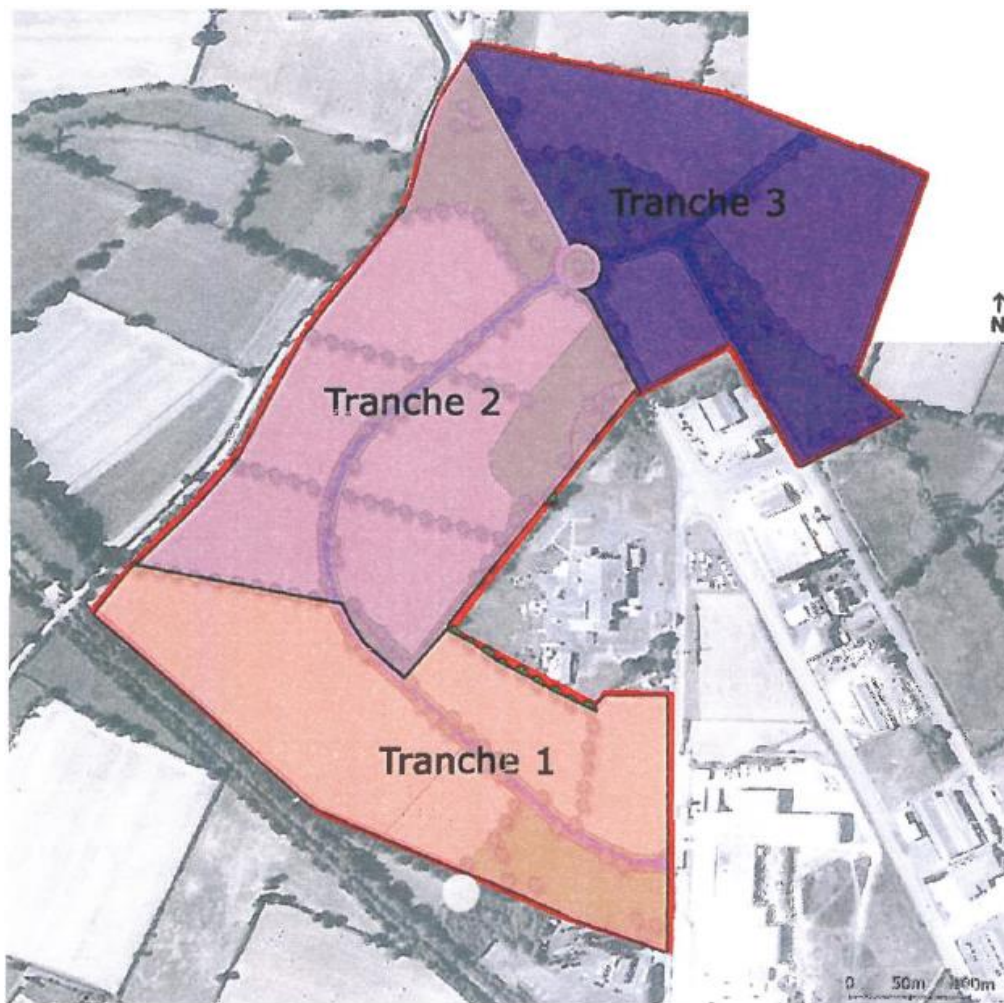
3. Chaussée visuellement plus large, à double sens de circulation, bordée de clôtures grillagées ; revêtement de sol friable de couleur rouge bordant le bord de la chaussée



4. Chaussée visuellement plus large, à double sens de circulation ; emprises élargies avec d'un côté un revêtement de sol friable de couleur rouge bordant le bord de la chaussée et de l'autre un large trottoir avec bordure ; présence d'un alignement d'arbres relictuel après disparition de la strate arbustive

IV. La mise en œuvre de l'aménagement de la ZAC

La réalisation de la ZAC a été programmée en 3 tranches, en référence au plan de phasage ci-après.



13

Aujourd'hui encore, le développement de l'espace économique de la Bressandière à Châtillon-sur-Thouet demeure un projet majeur de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine.

Grâce à son approche environnementale pour l'aménagement de la Zone d'activité de la Bressandière, la Communauté de communes a obtenu le label « Espace économique d'intérêt départemental ». L'extension de cette zone prend en compte l'environnement naturel du site en préservant la trame bocagère, en privilégiant le régime naturel d'écoulement des eaux pluviales avec le maintien des points d'eau et des corridors écologiques via les haies, les bandes enherbées et les noues. Le projet est par ailleurs inscrit dans le schéma de circulation douce avec un raccordement des routes à la Voie verte. En outre, les entreprises qui s'installent doivent prendre en compte les contraintes de qualité pour la construction de leurs bâtiments (matériaux, consommation d'énergie, déchets et eau usées) et chaque parcelle bénéficie d'aménagement paysager avec notamment la plantation de haies bocagères.

Par ailleurs, dans le cadre de la fin de l'aménagement de la zone, un rond-point a été réalisé sur la RN 149, marquant l'entrée dans la zone économique. L'aménagement du carrefour giratoire sur la route de Bressuire à hauteur de la rue Paul-Emile Victor et de l'impasse du Vieil Etang a permis de ralentir les véhicules en entrée de ville et sécuriser la desserte de la ZA.

Enfin, afin de valoriser les aménagements de la ZAC, un sentier de découverte d'une longueur de 1 km a été réalisé par le Centre permanent d'Initiatives pour l'environnement Gâtine poitevine au sein de la ZAC. Celui-ci permet de découvrir les milieux naturels et de valoriser les aménagements réalisés au moyen de cinq panneaux pédagogiques.

Plan d'aménagement de la ZAC



14

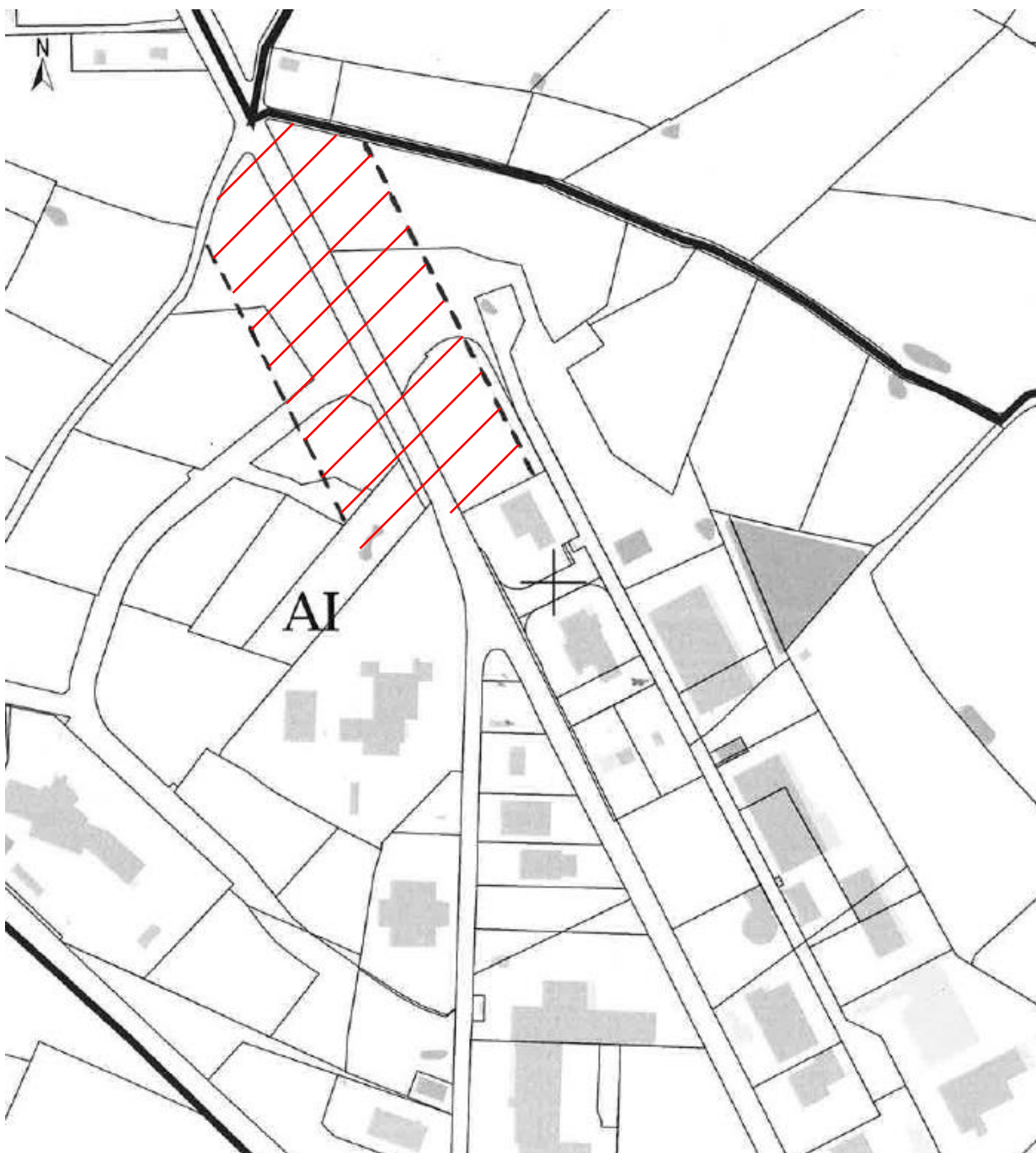


Piste cyclable paysagée au long de la rue Paul Emile Victor



Aménagements réalisés en lien avec la préservation des zones humides et la gestion des eaux pluviales

La viabilisation de la ZAC de la Bressandière est maintenant terminée. Il reste cependant des parcelles cessibles, dont certaines aux abords de la RN 149 (AI 211, 228 et 235). Les emprises concernées par l'application de la loi Barnier concernent un linéaire inférieur à 350 ml au long de la route de Bressuire, entre la voie communale n°6 dite de Viennay à la Foye et le chemin de l'Epinay au nord, et les premiers bâtiments d'activités au sud.



Emprises concernées par l'application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme au droit de la Zone d'activité de la Bressandière

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RETENIR POUR QUALIFIER L'ENTRÉE DE VILLE

Bien que n'entrant pas dans le cadre des dispositions de la loi Barnier, la requalification des abords de la RN 149 sur un linéaire de 700 ml correspondant à la zone d'activités hors ZAC reste d'actualité.

Au sujet du linéaire inférieur à 350 ml au long de la route de Bressuire concerné par l'application de la loi Barnier (entre la voie communale n°6 dite de Viennay à la Foye et le chemin de l'Epinay au nord, et les premiers bâtiments d'activités au sud), les principes d'aménagement à retenir pour répondre à l'objectif de qualification de l'entrée nord-ouest de la ville en « porte d'entrée bocagère » sont les suivants :

- **le premier levier pour un gage de qualité dans la poursuite de l'aménagement de la zone d'activité est de garder ce repère d'implantation de la façade principale des constructions à 20 mètres de l'emprise publique de la RN 149.** Bien entendu cela impose pour une bonne intégration et la prise en compte des risques sur les usagers de la voie et réciproquement un choix de bardages non réfléchissant et sans surbrillance, une isolation phonique des ouvertures pour limiter les nuisances sonores sur les usagers ... ; compte tenu des contraintes d'aménagement du secteur imposées par la préservation de zones humides, il est proposé de pouvoir déroger à cette règle, et d'abaisser la marge de recul à 15 mètres, sous réserve de justifications du besoin et de mise en œuvre de mesures d'intégration renforcée (traitement architectural, accompagnement paysager ...).
- **le deuxième levier est d'imposer un séquençement bâti en adéquation avec le séquençement fonctionnel :**
 - en amont du giratoire, imposer une accroche bâtie à 30-35 m de l'axe de la voie mais pas un front bâti pour que le ou les bâtiment(s) annoncent la ville sans l'imposer visuellement (intégration d'un projet à caractère industriel dans un environnement bocager) ;
 - en aval du giratoire, imposer l'implantation d'une des façades principales du bâtiment dans l'alignement des constructions existantes : dans la mesure où le reste de la ZA en front de voie est déjà aménagé et sans marges de manœuvre sur la qualité architecturale et le traitement paysager de l'espace privé qui vient en bord de la route de Bressuire, l'objectif est de créer un événement architectural fort qui rendra lisible l'entrée de ville, un bâtiment totem tant dans la fonction que dans la forme et l'implantation, avec une architecture composée et travaillée ; la proximité de la zone humide peut nécessiter une architecture ambitieuse qui « enjambe » la coulée paysagère naturelle pour préserver la fonctionnalité humide de la zone tout en proposant un bâtiment à l'échelle du site.
- **Le troisième levier est d'imposer un accompagnement paysager qui s'imprègne du bocage agricole en amont du giratoire et qui se décline dans un registre plus urbain en aval :**
 - En amont du giratoire :
 - Préserver les sujets arborés de la haie qui longe le fossé de la RN 149, et nettoyer la strate arbustive en ne conservant que les quelques sujets les plus intéressants ;
 - Planter au cœur de la bande de recul, sur un espace prairial de fauche ou fleuri, un alignement aléatoire d'arbres de grand développement, composant avec la haie préservée entre les parcelles AI 228 et 238 le principe d'un maillage ;
 - A 30-35 m de l'axe de la RN 149, planter une haie arbustive et arborée qui peut être interrompue au niveau des accroches bâties ponctuelles ou installations nécessaires à l'aménagement.
 - En aval du giratoire :
 - Proposer des alignements aléatoires d'arbres de grands développements sur des espaces prairiaux, ou engazonnés, voir même sur un espace de stationnement ;
 - Planter un ou trois arbres repères, de silhouette différente, rappelant les arbres de parc, arbres totem, véritable élément signal de l'entrée de ville.

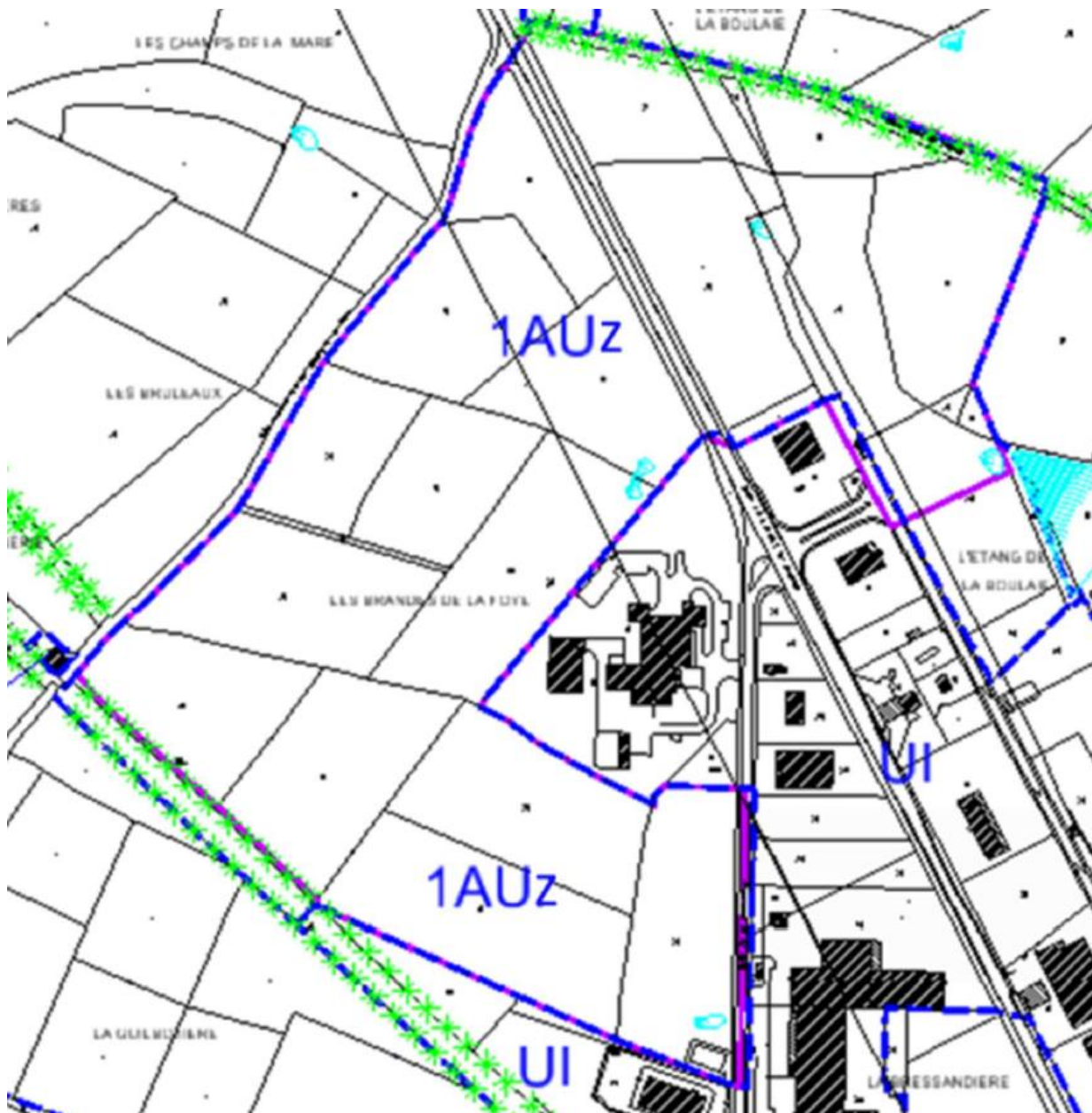
Des merlons favorisant le réemploi des terres de terrassement pourront être ponctuellement admis, sous réserve de contribuer à atténuer les nuisances du trafic routier au droit des bâtiments et ne pas remettre en cause l'accompagnement paysager souhaité.

- **le quatrième levier est d'autoriser au nord de la ZAC, sur le site qui marque l'entrée de ville, des activités plus diversifiées que les seules activités industrielles afin de créer un événement urbain :**
 - les vocations économiques des activités en question ne sauraient être déterminées en amont selon une logique réglementaire, mais ouvertes, dans une logique d'urbanisme de projet, l'objectif étant de permettre les projets qui, par leur programmation ou leur architecture, permettent de marquer et rendre lisible l'entrée de ville.

MARGES DE REcul ACTUELLE ET SOUHAITÉE À HAUTEUR DE LA ZAC DE LA BRESSANDIÈRE

A ce jour, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites, en dehors des espaces urbanisés de la commune, dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 149.

L'objectif de la révision allégée du PLU est de réduire cette marge de recul imposée. Pour ce faire, il est proposé d'y répondre au moyen de la définition d'orientations d'aménagement relatives au secteur 1AUz (respect de l'esprit de la règle, à savoir la recherche d'une composition bâti à 20 m de l'emprise de la route de Bressuire), le règlement opposable ayant déjà entériné la réduction de la marge de recul (respect de la règle à la lettre) à 15 m de l'emprise des voies à grande circulation (et non de l'axe de la voie à grande circulation), pour permettre davantage de souplesse en cas de nécessité. La zone 1AUz étant dorénavant entièrement viabilisée, les orientations d'aménagement du secteur n'auront plus à préciser toutes les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, la desserte des terrains par les voies et réseaux ayant par exemple déjà été mise en œuvre. Elles pourront néanmoins traduire les intentions d'aménagement notamment en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.



COMPATIBILITÉ DE L'ABAISSMENT DES MARGES DE REcul AVEC LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

NUISANCES	SOLUTIONS À APPORTER SE CONCRÉTISANT DANS LE PLU	RÈGLES INDUITES À INTÉGRER AU PLU	
		OAP	Règlement
Nuisances sonores Nuisances liées au trafic de plus de 8.000 véhicules/jour, dont plus de 20% de poids lourds	→ privilégier une implantation des installations et des constructions au plus éloigné possible de l'axe de la RN 149 → garantir une isolation phonique satisfaisante des bâtiments (application obligatoire de l'arrêté préfectoral en date du 6 février 2015 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres)		⇒ réduction de la règle de recul imposée des constructions à 15 m de l'emprise de la RN 149 ⇒ rappel de l'arrêté préfectoral du 6 février 2015 en matière d'isolation phonique des constructions
Nuisances liées à la pollution lumineuse Utilisation de luminaires inadaptés, c'est-à-dire renvoyant la lumière vers le haut, de nature à perturber l'observation astronomique du ciel Pollution lumineuse ayant un impact létal notoire sur la faune et la flore : - perturbation du cycle végétatif des plantes, - dévoiement des oiseaux migrateurs qui se déplacent essentiellement la nuit, - trouble dans la reproduction des insectes, irrésistiblement attirés par la lumière, avec des conséquences indirectes sur les oiseaux qui s'en nourrissent essentiellement	→ recourir aux dispositifs d'éclairage recommandés par l'Association Nationale pour la Protection du Ciel Nocturne (ANPCN)	⇒ recommandation du recours souhaitable aux dispositifs d'éclairage préconisés par l'ANPCN	

COMPATIBILITÉ DE L'ABAISSMENT DES MARGES DE REcul AVEC LA PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

SÉCURITÉ	SOLUTIONS À APPORTER SE CONCRÉTISANT DANS LE PLU	RÈGLES INDUITES À INTÉGRER AU PLU	
		OAP	Règlement
Risques pour la sécurité routière 1/ Augmentation du trafic poids-lourds et véhicules légers sur les axes de desserte existants 2/ Risque de gêne visuelle pour les usagers de la RN 149 lié à l'aspect extérieur des futurs bâtiments d'activité (matériaux de revêtement brillants, luminescence...) 3/ Risque de gêne visuelle liée à l'éclairage des bâtiments et du site	→ interdire les accès directs sur la RN 149 → reculer les constructions par rapport à la RN 149 afin de limiter l'impact visuel des bâtiments et des activités générées → réglementer l'aspect extérieur des constructions → réglementer les dispositifs d'éclairage	⇒ recommandation du recours souhaitable aux dispositifs d'éclairage préconisés par l'ANPCN	⇒ interdiction des accès directs sur la RN 149 ⇒ interdiction d'utilisation de matériaux brillants et/ou réfléchissants

COMPATIBILITÉ DE L'ABAISSMENT DES MARGES DE REcul AVEC LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE	SOLUTIONS À APPORTER SE CONCRÉTISANT DANS LE PLU	RÈGLES INDUITES À INTÉGRER AU PLU	
		OAP	Règlement
Séquencement bâti à prévoir en adéquation avec le séquencement fonctionnel de manière à annoncer l'entrée en milieu urbain	<p>→ annoncer la ville par une accroche bâtie à 20 m de l'emprise de la RN 149 sans l'imposer visuellement en amont du giratoire</p> <p>→ créer un évènement architectural fort en aval du giratoire de manière à rendre visible l'entrée de ville en recherchant une implantation bâtie dans l'alignement des constructions existantes</p>	<p>⇒ recommandations relatives aux implantations bâties aux abords de la route de Bressuire</p> <p>⇒ recherche d'un signal architectural fort en entrée de ville palliant la qualité architecturale moindre de la ZA existante</p>	<p>⇒ réduction de la règle de recul imposée des constructions à 15 m de l'emprise de la RN 149 ainsi que des dispositions actuelles relative à l'aspect extérieur des constructions</p> <p>⇒ création d'un secteur 1AUze pour y autoriser des activités plus diversifiées que les seules activités industrielles</p>

COMPATIBILITÉ DE L'ABAISSMENT DES MARGES DE RECUL AVEC LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

QUALITÉ PAYSAGÈRE	SOLUTIONS À APPORTER SE CONCRÉTISANT DANS LE PLU	RÈGLES INDUITES À INTÉGRER AU PLU	
		OAP	Règlement
Accompagnement paysager s'imprégnant du bocage agricole mais à décliner dans un registre plus urbain	<p>→ préserver le principe d'un maillage bocager en amont du giratoire tout en ménageant des échappées visuelles sur le bâti annonçant l'entrée en milieu urbain</p> <p>→ traiter dans un registre plus urbain les espaces verts en aval du giratoire dans un esprit d'accompagnement du bâti à venir</p>	<p><u>En amont du rond-point :</u></p> <p>⇒ maintien des haies arborées bordant la RN 149 en prenant soin d'aérer la strate arbustive de manière à pouvoir percevoir le bâti</p> <p>⇒ prolongement, dans la mesure du possible, de l'alignement bâti sous la forme d'une haie arborée et arbustive</p> <p>⇒ plantation d'un alignement aléatoire d'arbres de grand développement dans la marge de recul des constructions</p> <p><u>En aval du rond-point :</u></p> <p>⇒ plantation d'arbres repères signalant l'entrée en milieu urbain</p> <p>⇒ plantation d'alignements aléatoires d'arbres de grand développement au sein des espaces non bâtis ; ces espaces non bâtis peuvent inclure les espaces de stationnement nécessaires</p>	
Conformément au Dossier Loi sur l'Eau, intégration des zones humides et des ouvrages de gestion des eaux pluviales adaptés	<p>→ Intégration des zones humides au projet global d'aménagement du nord de la ZAC selon les dispositions prévues au titre de la Loi sur l'Eau</p> <p>→ en cohérence avec l'ouverture de la zone à des activités économiques plus diversifiées que les seules activités industrielles, permettre des méthodes de gestion des eaux pluviales adaptées au blocage et au traitement des pollutions accidentelles</p>	<p>→ sur la base du dossier « Loi sur l'Eau » du secteur, intégration d'un espace vert de gestion des zones humides</p>	<p>⇒ Article 4 relatif aux Eaux pluviales : en secteur 1AUze les méthodes de gestion des eaux pluviales alternatives au traitement via un séparateur à hydrocarbures débourbeur-déshuileur peuvent être autorisées sous réserve du respect du dossier « Loi sur l'Eau »</p>