PRÉ-BOCAGE
INTERCOM-NORMANDIE
SECTEUR EST

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST

3

ETUDE LOI BARNIER
L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

ZONE D'ACTIVITÉ 1AUX – VILLERS-BOCAGE – A 84

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

PARC CITIS
4,avenue Tsukuba
14 200 HEROUVILLE SAINT CLAIR
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59
Email : contact@planis.fr

1. Introduction……3
1.1. Objet de l'étude……4
1.2. Article L111-8 du Code de l'Urbanisme……5
1.3.Situation géographique et économique ……6

2. Analyse de la sécurité et des nuisances générées par l'A 84……7
2.1. Le trafic sur l'A84……8
2.2. La desserte de la zone : typologie des voies……9

3. Diagnostic du site……10
3.1. L'architecture et l'urbanisme aux abords du site……11
3.2. L'architecture et l'urbanisme des bâtiments d'activités……12
3.3. Environnement : description du site……13
3.4. Le site dans le paysage……14
3.7. Le rôle du végétal ……15
3.8. Le végétal dans l'espace public……16

4. Le projet urbain : Présentation……17
4.1. Le projet d'aménagement……18
4.2 Image de référence……19

5. Projet urbain: Justifications……20
5.1. Disposition réglementaire au regard des cinq critères de la loi……21

Etude L.111-8

Extension
de la zone d'activités
sur la Communauté de
Communes de Pré-Bocage
Intercom Secteur Est dans le
périmètre de l'A84

Par délibération du 16 décembre 2015, le Conseil Communautaire de Pré-Bocage Intercom a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Secteur Est s'articule autour des grandes thématiques suivantes :

- **Orientation 1 : Conforter L'ARMATURE URBAINE pour contribuer au rayonnement du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est**
- **Orientation 2 : Stimuler le développement socio-économique du territoire pour assurer son dynamisme et son bon fonctionnement**
- **Orientation 3 : Mieux prendre EN COMPTE le CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT POUR PROTÉGER LE PATRIMOINE ET PRÉSERVER LES RESSOURCES du territoire**

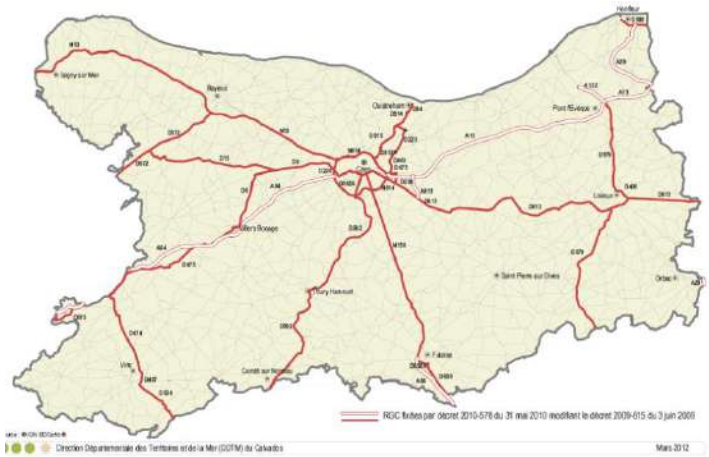
Dans ce cadre, les élus envisagent d'étendre un secteur à vocation d'activités économiques dans le prolongement de la ZA des Noires Terres.

Ce secteur se situe en bordure de l'A84, classée voie à grande circulation. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude d'urbanisme particulière, en application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

L'application de cet article constitue l'opportunité d'intégrer le traitement paysager et architectural de ce futur site d'activités économiques dans le cadre d'un aménagement global exprimé au travers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Cette étude doit justifier la pertinence du projet au travers des mesures prises au regard des critères retenus par la loi.

ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION
(source DDTM Calvados)



A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE VILLERS-BOCAGE
(Photoaérienne, Géoportail)

Secteur d'étude

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 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.

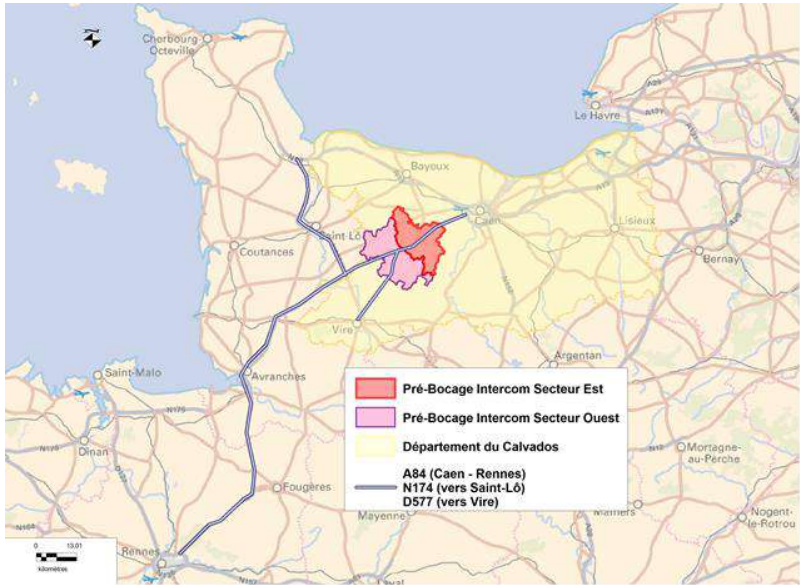
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des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

La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995, appelée « **loi Barnier** » comprend un article 52 dont l'objectif est essentiellement de **revaloriser la qualité de l'urbanisation** sur les espaces périphériques **le long** des autoroutes ou **des voies à grande circulation**. Cet article 52 de la loi a créé l'article L.111-8 au Code de l'Urbanisme.

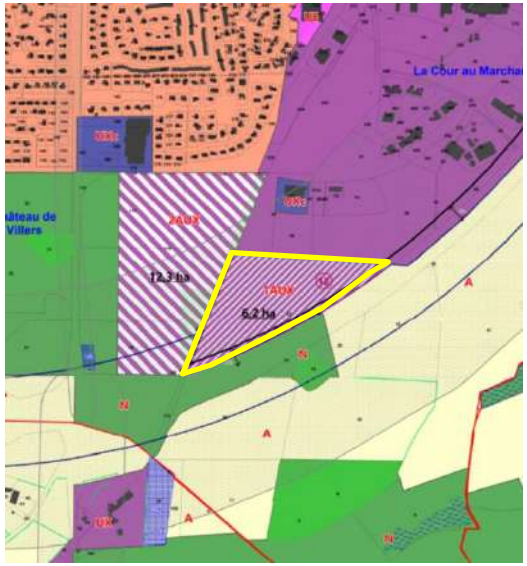
Ses dispositions se traduisent par une mesure forte mais limitée dans l'espace, **conditionnant le développement urbain le long des voies à grande circulation à une <u>réflexion d'urbanisme préalable</u>.**

L'A84 est considérée comme un axe à grande circulation. Les terrains attenants sont donc concernés par une servitude d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voirie.
Cependant, s'il est démontré dans une étude que le projet se justifie et est compatible au regard des cinq critères retenus par la loi (prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages), des règles d'implantation différentes de celles édictées par le présent article peuvent être fixées et un recul de l'implantation de nouvelles constructions est possible (45m).

SITUATION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PRÉ-BOCAGE INTERCOM DANS SA RÉGION



EXTRAIT DU ZONAGE DU PLUI – Commune de Villers-Bocage



Périmètre Loi Barnier

Secteur d'étude 1 AUX

La Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom Secteur Est (SE), se situe pour partie dans la deuxième couronne périurbaine de Caen et profite de l'influence directe des dynamiques de l'agglomération.

Situé sur l'axe Caen-Rennes, l'A84 traverse d'Est en Ouest le territoire, le territoire de Pré-Bocage Intercom SE n'est pas traversé par une ligne ferroviaire.

L'activité économique intercommunale s'articule principalement autour des activités industrielles, agro-alimentaires, artisanales, commerciales et agricoles. Villers-Bocage est aujourd'hui reconnu comme un véritable pôle agroalimentaire, dans le département du Calvados voire dans la région Normandie (Soviba, Brocéliande, Sofrino, Adria, Institut de l'élevage, Cirviande, Ilvenuc, SCI les Hauts Vents...). Cette vocation est confirmée par le SCoT Pré-Bocage qui identifie Villers-Bocage en tant que commune dont une des vocations est d'être une vitrine de la dynamique économique du territoire et d'attirer les projets exogènes.

Le développement économique constitue un enjeu majeur pour la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom. Le PLUi prévoit l'urbanisation de **35** hectares répartis sur les communes de Villers-Bocage, la commune déléguée de Tournay-sur-Odon et Maisoncelles-Pelvey, une vingtaine d'hectares sont localisés en abord de l'A 84. L'objectif de la Communauté de Communes est de pouvoir répondre aux besoins d'espace toujours plus importants des sociétés industrielles, artisanales et commerciales, qui constituent les plus gros employeurs du Pré-Bocage SE. En outre, ces entreprises choisissent leur implantation en grande partie en fonction de la desserte offerte. La frange Est de la commune de Villers-Bocage offre une implantation permettant de rejoindre plus aisément l'A84 et la RD6 et apparaît dès lors comme l'espace le plus attractif du territoire communal.

Ce secteur, objet de la présente étude, bénéfice de la proximité immédiate d'un échangeur complet en prise directe avec l'A84. L'Autoroute A84 longe le secteur 1AUX sur toute sa partie sud, tout comme elle longe la zone d'activités existante réalisée par la ville de Villers-Bocage lors de ces dernières années.

Le secteur 1AUX du PLUi a été créé sur des terrains classés 2AUE au PLU de la commune afin de prolonger les zones d'activités existantes et de bénéficier d'un accès rapide à l'autoroute A84, de sorte que les poids lourds n'aient pas à traverser le centre ville.

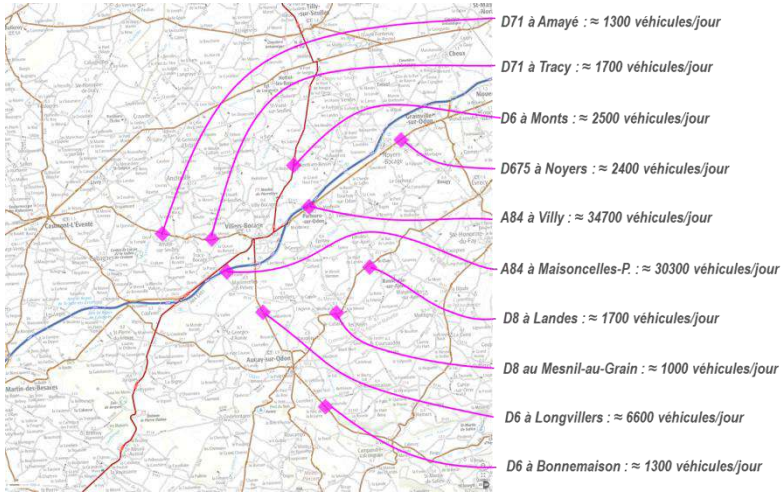
Etude L.111-8

Extension
de la zone d'activités
sur la Communauté de
Communes de Pré-Bocage
Intercom Secteur Est dans le
périmètre de l'A84

L'A84 EST UNE VOIE DÉPARTEMENTALE D'INTÉRÊT STRUCTURANT POUR LA DESSERTE ET LE TRANSIT À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

L'A84, vue en direction de CAEN sur le pont qu'emprunte la RD6, à la limite Sud du territoire communal de Villers-Bocage.

COMPTAGES ROUTIERS SUR LES PRINCIPAUX AXES DU TERRITOIRE (Source : CD14 2012 à 2015 et DIRNO 2015, conception : Planis)

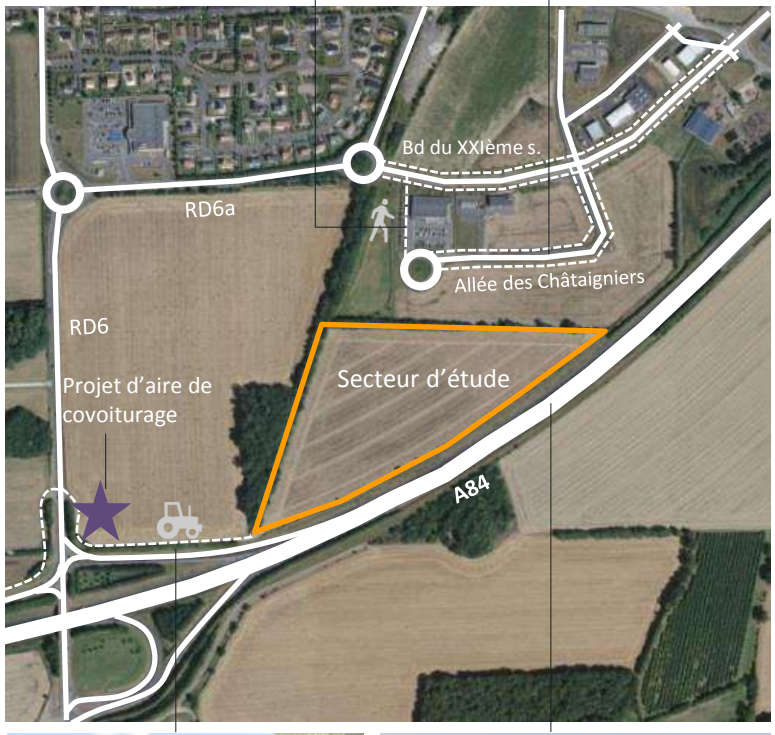


Le territoire est desservi par un axe majeur du réseau viaire, l'A84 (E401). Cette autoroute est gratuite et relie Rennes à Caen en traversant le territoire sur 14,5km. Celui-ci dispose de 4 échangeurs sur cet axe (soit un échangeur tous les 3,6km) et ne présente donc aucun « effet tunnel » pour le territoire. Cette facilité d'accès explique pourquoi le territoire tout entier s'organise autour de cet axe qui occupe une place importante dans le quotidien des habitants. **L'A84 présente un caractère routier fort dans sa traversée du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est.**

De façon générale, on observe que le réseau viaire traduit la proximité d'un bassin de vie important : le bassin de vie caennais.
L'A84 représente logiquement l'axe qui enregistre le plus fort trafic sur le territoire (plus de 30 000 véhicules/jour). Sa fréquentation s'accroit au fur et à mesure qu'on avance vers Caen.

Cette infrastructure routière est un atout majeur pour le développement économique du territoire dont le bassin d'emploi rayonne à quelques dizaines de kilomètres. La majorité des emplois sont basés sur la commune de Villers-Bocage. Cette commune concentre 25% de la population du territoire et 71,3% de ses emplois, notamment dans les zones d'activités de la Cour aux Marchands et des Noires Terres.

La vitesse parfois excessive enregistrée sur cet axe peut générer un sentiment d'insécurité routière. Notons que la vitesse est largement favorisée par la linéarité de la route et la visibilité dégagée.
Entre 2011 et 2015, environ 14 accidents ont été enregistrés sur la portion Maisoncelles-Pelvey / Noyers-Bocage dont 2 graves à la jonction RD 6 / A84. (données CD14).
Enfin, sont relevées des nuisances sonores pour l'habitat (existant ou potentiellement à développer) à proximité de l'A84 et de la RD675.
Le site est concerné par la loi Bruit (source DDTM). Le bruit des véhicules empruntant l'A84 est perceptible depuis le secteur d'étude.



L'A84

L'A84 présente une emprise d'une vingtaine de mètres où la chaussée est bordée de part et d'autre par des accotements en herbe surmontés de talus de 3,00m environ au niveau de la parcelle d'étude.

Le secteur d'étude ne bénéficie d'aucun accès direct depuis l'A84 mais est approché par l'Allée des Châtaigniers raccordée au Boulevard du XXIème siècle desservant la zone d'activités « Cour aux Marchands » raccordée à l'A84 via la RD6 et RD6A et leurs deux giratoires.

Une aire de co-voiturage en entrée de ville le long de la RD 6 est en projet au PLUi et fait l'objet d'un emplacement réservé afin de compléter l'offre existante située de l'autre côté de l'échangeur à Maisoncelles-Pelvey. Facilement accessible par le chemin agricole et les futures liaisons qui seront poursuivies sur le secteur, sa localisation est privilégiée et favorise l'intermodalité.

L'allée des Châtaigniers et le Boulevard du XXIème siècle

L'allée des Châtaigniers permet la desserte de la zone commerciale (Lidl) comprise entre le boulevard du XXIème siècle, les terres agricoles et la future zone d'extension projetée.

La chaussée de cette voie est largement dimensionnée et longée, de part et d'autre, de liaisons douces séparées de la chaussée par une haie basse.

L'allée des Châtaigniers se termine par un giratoire aménagé et un espace de stationnement.

Le Boulevard du XXIème siècle a été aménagé qualitativement tant par ses usages (liaisons douces de part et d'autre de la chaussée) que par son traitement paysager.

Le chemin agricole

Au Sud-Ouest du site, il longe l'A84 et est accessible depuis la RD6. De faible emprise, il est adapté au passage des véhicules agricoles. C'est le seul accès à la parcelle d'étude aujourd'hui. Il est nécessaire à l'entretien de la voirie autoroutière. Au sortir de cette voie, la visibilité est pleinement dégagée.

La liaison piétonne

Elle longe le boulevard du XXIème siècle, bifurque le long du bassin de rétention; au-delà, le cheminement n'est plus clairement matérialisé ni sécurisé et disparaît rapidement.

Elle se prolonge le long de l'allée des Châtaigniers en passant les surfaces commerciales. Ce réseau se poursuit à l'échelle de la ZA existante.

Etude L.111-8

Extension
de la zone d'activités
sur la Communauté de
Communes de Pré-Bocage
Intercom Secteur Est dans le
périmètre de l'A84

3.1 L'ARCHITECTURE ET L'URBANISME AUX ABORDS DU SITE

Secteur d'étude

Surface commerciale (Leclerc)

Zones d'Activités

Zone d'habitat pavillonnaire

Zone d'habitat pavillonnaire en cours

Secteur du château avec inscription aux Monuments Historiques

Boisement protégé (ancienne voie ferrée)

Champs cultivés

Axes routiers structurants : A 84 et RD 6

Boulevard urbain (route d'Aunay, Bd du XXIème siècle, Bd du 13 Juin 1944)

Desserte interne ZA

Le secteur d'étude est marqué par un environnement à la fois agricole en proximité immédiate et urbain dans sa partie nord.
Au sud (passé l'A84), à l'Ouest et au Nord, ce sont les champs cultivés qui ceinturent le secteur d'étude.

De par la liaison qu'elle offre avec l'A84, la RD6 a subi plusieurs aménagements et raccordements routiers (RD6a, boulevard du XXIème siècle …) permettant la desserte de la ZA Cour aux Marchands et les zones pavillonnaires.
Plus à l'Ouest (passé la RD6) se situe le secteur patrimonial du Château avec lequel il n'y a aucune perspective visuelle depuis le secteur d'étude.
Le site à urbaniser ne comprend aucune habitation à proximité (moins de 100 mètres).
Les habitations les plus proches sont les zones pavillonnaires développées autour de l'enseigne commerciale Leclerc, de part et d'autre du boulevard du 13 Juin 1944 et la Route d'Aunay. Les maisons d'habitation de chacun de ces ensembles sont de forme pavillons individuels implantés au milieu de la parcelle et en retrait des voies de desserte + toiture 2 pans+ enduit clair. Ils sont visibles depuis le boulevard du 13 Juin 1944 malgré un petit talus planté bordant le boulevard.

Des volumes simples dans un camaïeu de gris clairs parfois rehaussés d'une couleur sur une façade ou en arête ou bien par l'enseigne de l'entreprise

Des architectures, matériaux et couleurs plus contemporains sur les dernières entreprises installées dans la zone Cour aux Marchands

Des toitures à toit plat même sur les bâtiments les plus anciens

Publicité avec signalétique qualitative
Éléments techniques de faible emprise souvent mal intégrés en dehors de la parcelle

Les bâtiments d'activités de la Cour aux Marchands présentent des volumes simples à toit terrasse ou à 2 pans et de faible pente caché par des acrotères, relevant une ambiance homogène et harmonieuse.

Dans cette ZA, le PLU de la commune de VILLERS-BOCAGE prévoit une hauteur maximale des bâtiments de 12 mètres au faîtage, y compris les éoliennes. Toutefois, les bâtiments dépassent rarement les 6m et la hauteur maximale observée est de 12 mètres (Agrial).

L'implantation du bâti le long du Boulevard du XXIème siècle:
Au Nord de ce Bd, les bâtiments **sont alignés sur une même ligne reculée d'une vingtaine de mètres environ** de l'axe de la chaussée.
Au Sud de l'axe, l'implantation des bâtiments ne répond pas à une distance ou une orientation spécifiques. Toutefois, le bâtiment reste proche est visible de la voie.

L'implantation du bâti le long de l'A84 présente 2 séquences:

- Une séquence où le bâti s'inscrit aléatoirement tant en termes de distance de l'A84 (de 55m à 95m de l'axe de l'autoroute) qu'en termes d'orientation (façades en oblique ou non par rapport à l'axe de la voie).
- Une séquence où les façades du bâti s'inscrivent parallèlement à l'axe de l'autoroute avec une distance relativement réduite de 35 à 50m.

Pour ces deux séquences les bâtiments sont séparés de l'A84 par une haie bocagère dense et ne sont donc pas visibles depuis celle-ci.

La publicité « sauvage » est très exceptionnelle.

Les hautes haies protègent de la co-visibilité avec la zone d'activités et la station d'épuration

La haute haie de châtaignier au nord du secteur d'étude

Les aménagements nécessaires à la gestion du pluvial

3.3.1 La topographie

Le secteur d'étude se situe sur une parcelle de culture sur un plateau marqué par une faible pente et un talus en limite sud avec l'A84.
Le secteur est situé en moyenne sur la courbe des 160 mètres NGF.

3.3.2 L'environnement

Implanté sur la partie Sud du territoire communal, le terrains visé par le projet d'extension donne une image verdoyante de la ville située en arrière. Les courbes et l'ouverture des terres agricoles sont dynamisées par divers boisements.

La bande boisée sur le tracé de l'ancienne voie ferrée est composée de prunelliers, ormes champêtres, saules Marsault, sureaux noirs, bouleaux verruqueux, aubépines, merisiers, frênes communs, chênes, noisetiers.

Les hautes haies bocagères, ceinturant le secteur, composées au nord et à l'Est d'essences variées : châtaigniers situés dans la moitié Est de la haie, prunelliers, aubépines, sureaux, d'ormes, de frênes, et de merisiers.

Le secteur d'étude ne présente ni intérêt floristique, ni intérêt faunistique. Il ne présente pas de fossé, ni de zone humide. Le secteur ne souffre pas de problèmes de ruissellement.

3.3.3. La présence de zones humides

Les zones humides sont des espaces de transition entre terre et eau sur lesquels se font les crues. Elles régulent le volume des eaux et des écoulements et limitent ainsi l'impact des inondations.
Le secteur ne présente aucune prédisposition à la présence de zone humide. Une étude complémentaire n'est donc pas nécessaire.

3.2.2. La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales de la cour aux Marchands sont gérées par un ouvrage aérien et un système de noues.

Depuis l'allée des Châtaigniers, le site est caché par une haute et dense haie de châtaigniers.

Depuis l'A84, en longeant la zone d'activités existante

Depuis l'A84, en longeant le site

Depuis le site

3.5.1. Le site depuis la zone d'activités existante

Depuis l'allée des Châtaigniers, le site est caché par une haie dense et haute de châtaigniers.

3.5.2. Le site depuis le lointain

Le secteur est en partie cerné par de hauts éléments végétaux et présente un double intérêt dans le paysage: ils isolent les constructions et créent un événement visuel et paysager depuis l'A84. Le secteur d'étude est très peu exposé à la vue lointaine depuis l'A84.
Depuis Epinay sur Odon, le secteur à urbaniser s'inscrit dans une succession de massifs collinaires du bocage traversés par l'A84.
Depuis la commune d"Epinay-sur-Odon, le bocage et les vallons masquent la ligne de crête sur laquelle est implantée la zone d'activités existante.
Le secteur d'étude n'est pas visible depuis le lointain.

3.5.3. Covisibilité avec l'A84

Le secteur d'étude n'est pas **visible depuis le lointain** que ce soit en provenance de Caen ou de Rennes.

En longeant le site dans le sens Caen - Rennes

Passé l'entreprise Brocéliande, en venant de Caen, après la sortie Villers-Bocage, une haute haie plantée, dense ne permet pas d'apercevoir les bâtiments de la zone d'activités (et notamment la station d'épuration) située en arrière.

A mesure que l'on se dirige vers l'extrémité Est de l'extension projetée, l'importance des plantations diminue. Le talus complété d'une haie clairsemée n'est pas suffisant pour masquer le secteur d'étude. Une partie du site se découvre ensuite pleinement du fait de sa relation directe avec l'A84: les habitacles des camions et autres véhicules assez hauts peuvent permettre de voir la zone d'activités .

En longeant le site dans le sens Rennes - Caen

Le site est perceptible. D'éventuelles constructions situées en retrait de cette haie seraient donc visibles.

Perception depuis le site

Depuis le secteur d'étude, l'A84 est perceptible. En retrait de la limite Sud du site, à environ une cinquantaine de mètres, l'A84 n'est plus perceptible visuellement (12).

3.5 Le rôle du végétal dans l'inscription paysagère des bâtiments

La haie bocagère et la bande boisée bordant le secteur d'étude au nord et à l'ouest protège de la co-visibilité entre la zone d'activités actuelle et l'A84.

La haie bocagère au nord du site vue depuis le bassin de rétention

La verticalité des éléments végétaux et leur densité dans le paysage leur confère une fonction « signal » : Repères à l'horizon, ces « arbres-totem » sous-entendent une intervention, un évènement sur le territoire.

LA TRAME BOCAGÈRE ANCIENNE PARTIELLEMENT CONSERVÉE, SOUS FORME DE HAIE OU BOSQUET, JOUE SON RÔLE DANS L'INTÉGRATION DES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS, DEPUIS LE LOINTAIN OU LE PLUS PRÉS.

La station d'épuration

Constructions d'habitation derrière le secteur du château

Les zones pavillonnaires en arrière de Leclerc

Agrial

Leclerc

Agrial

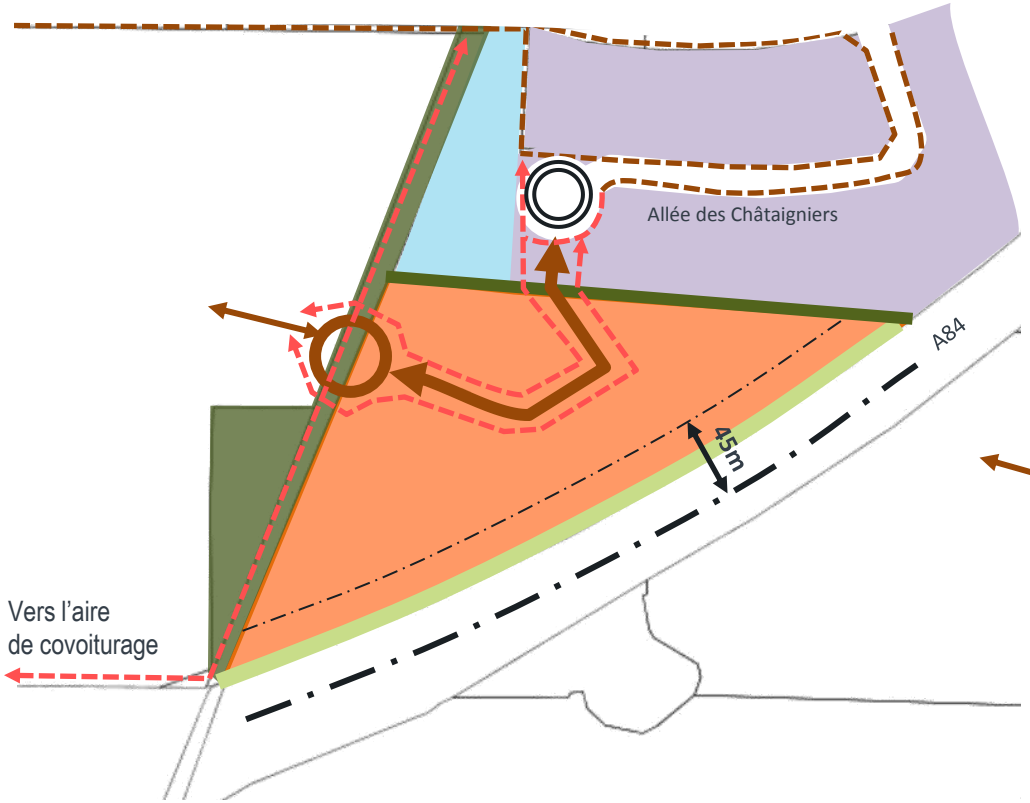
L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DES DIFFÉRENTES VOIES DE LA ZONE D'ACTIVITÉS PROCHE DU SECTEUR

La ZA Cour aux Marchands :
Les aménagements paysagers sont généreux. Ils consistent en des bandes engazonnées (et bordurées) longeant les clôtures des entreprises, les voies de communication et les liaisons douces. Quelques arbres de haut jet ont été conservés lors de la construction de la zone.
Ces aménagements se font toujours en accompagnement des voies de circulations motorisées.

On observe un langage routier atténué avec la présence de de liaisons piétonnes latérales à toutes les voies.

Etude L.111-8

Extension
de la zone d'activités
sur la Communauté de
Communes de Pré-Bocage
Intercom Secteur Est dans le
périmètre de l'A84



MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'extension de la zone d'activités existante, objet de la présente étude

Zone d'activités existante

DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

Giratoire existant *(tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)*

Desserte interne depuis l'allée des Châtaigniers *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Espace de retournement à créer avec une connexion possible aux parcelles limitrophes à l'Ouest du site *(emplacement et emprise à titre indicatif)*

Connexion pour modes doux à créer *(tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)*

Connexion pour modes doux existante *(tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Ligne de retrait minimum des façades des constructions à 45m par rapport à l'axe de l'A84. Les façades des bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires à cet axe.

Haie bocagère à préserver (L.151-23)

Cordon paysager de 10m d'épaisseur pour l'intégration de la zone d'activités depuis la l'A84 à créer

Boisement à préserver (L.151-23)

Ouvrage de gestion des eaux pluviales existant

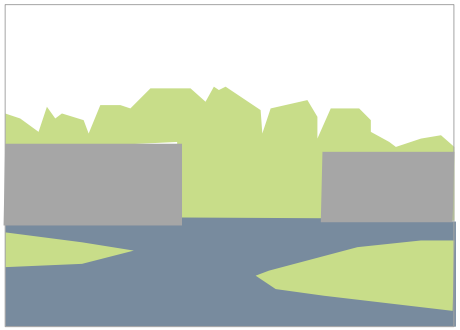
Des principes d'aménagement de développement durable (consommation énergétique et systèmes d'énergie renouvelable, implantation économe en énergie des bâtiments, qualité des constructions, installation du stationnement nécessaire à la zone d'activité) pourront être demandées au moment du dépôt d'autorisation d'urbanisme en complément des préconisations et règlementations prescrites dans les OAP thématiques et le règlement écrit (chapitre 1AUX II.2.7).

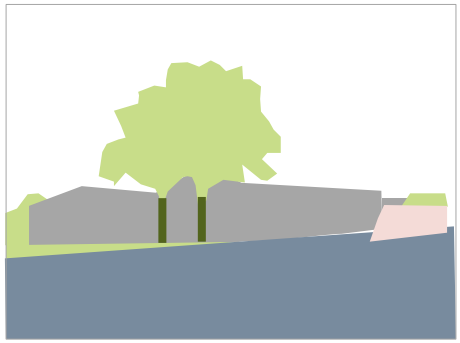
OAP Thématiques à prioriser : A1, B2, C1, D1, D2, D3

Echéancier : Le secteur peut être aménagé immédiatement

4.2 Image de référence – A titre illustratif (dessin non règlementaire)

La préservation de la haie de châtaigniers et du boisement de l'ancienne voie de chemin de fer permettra d'asseoir le bâti ou les éléments minéraux comme les voies et parkings ci-dessous des images de référence (en 1, ZA de la Papillonnière à Vire, 14); en 2, Actiparc de la Sablonnière au Lion d'Angers, 49; en 3 et 4, ZA de l'Hermitage à la Richardais, 35)





Anciennes voies de chemins de fer réouvertes en liaison douce

Ouvrage de gestion des eaux pluviales et sa végétation spontanée participe au cadre de vie du Parc d'activités des Collines à Mulhouse

Etude L.111-8

Extension
de la zone d'activités
sur la Communauté de
Communes de Pré-Bocage
Intercom Secteur Est dans le
périmètre de l'A84

5.1 Justifications au regard des nuisances liées AU BRUIT

Etant donnée la destination de la zone d'activités (activités des secteurs secondaires ou tertiaires, commerces et activités de services), les nuisances sonores représentent un enjeu relativement faible.
Toutefois, des aménagements concernant la loi bruit concerné doivent être pris : la marge de recul prévue des bâtiments (45 m minimum par rapport à l'axe de la voie) et la végétation envisagée limiteront les éventuelles nuisances sonores de la voie.

Etant donnés l'aménagement et la vocation du bâti envisagés sur le secteur d'étude, le bruit, sans être une source de nuisance importante, ne portera pas préjudice au futur développement de celui-ci.

5.2 Justifications au regard des nuisances liées A LA SECURITE

Tout accès sur l'A 84 est interdit.

L' accès au secteur d'étude à urbaniser sera accroché aux aménagements déjà réalisés (giratoire de l'Allée des Châtaigniers).
La voie (ou les voies) de desserte interne du site sera(ont) accompagnée(s) d'une liaison douce (de part et d'autre de la voie, à l'instar de l'Allée des Châtaigniers et du Boulevard du XXIème siècle). Cette liaison douce reliera les zones d'activités à la future aire de covoiturage projetée à moyen terme.
A plus long terme, cette liaison reliera la zone à urbaniser située à l'Ouest du site.

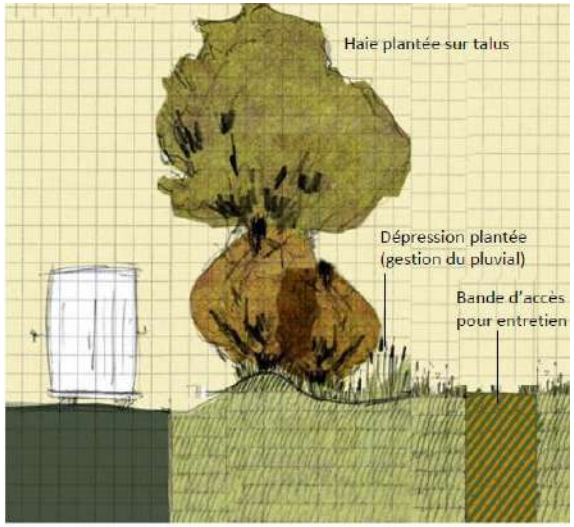
5.3 Justifications au regard de l'URBANISME ET DE L'ARCHITECTURE

Relativement éloigné des habitations, le secteur d'études s'insère entre la Zone d'Activités de la Cour aux Marchands et l'A84.
Les bâtiments d'entreprise de la ZA existante présentent des volumes simples. Il en sera de même pour les bâtiments du futur secteur à urbaniser.

HAUTEUR:
La hauteur totale des bâtiments ne dépassera pas 12 mètres pour être dans la continuité des bâtiments déjà existants le long de cet axe. Mais qu'on ne voit pas… par ailleurs.
Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).
TOITURE:
A l'instar des bâtiments des zones existantes, les toitures seront de faible pente, elles pourront être cachées par des acrotères.
FACADE:
Pour des raisons d'unité dans le paysage urbain, les couleurs vives et le blanc sont interdits (sauf pour les enseignes, détails architecturaux tels que les menuiseries).
Les façades visibles depuis l'espace public auront un traitement qualitatif (voie de desserte interne, A84, Allée des Châtaigniers et liaisons douces).
ENSEIGNES:
Les enseignes seront positionnées sur les façades, sans dépasser le faitage du bâtiment. Une grande liberté est laissée quant aux matériaux et couleurs de cet élément dans la mesure où il ne concerne qu'une part limitée du bâtiment entier. Toutefois, sa définition-même doit porter le concepteur à un effort particulier.
Les panneaux publicitaires sont interdits, ne seront autorisées que les enseignes avec nom, raison sociale et logo de l'Entreprise.

En termes d'organisation urbaine, le projet d'extension de la zone d'activités s'inscrit dans la continuité des zones d'activités existantes.
En termes d'architecture, les bâtiments longeant l'A84, répondront à la volumétrie des bâtiments déjà présents sur le site, avec des aspects et teintes discrets pour une unité dans le paysage urbain.

5.4 Justifications au regard du PAYSAGE



Le cordon planté prendra la forme d'une haie bocagère (dans la continuité de l'existant) et d'une épaisseur plantée (celle-ci pourra accueillir les ouvrages de rétention des eaux pluviales et un accès pour l'entretien, voire des arbustes).

Pour séparation visuelle et sonore entre l'A84 et la zone d'activités, un cordon boisé d'une largeur de 10m sera planté dans le prolongement de la haie existante (Cf. illustration).

Les bâtiments auront une marge de recul minimum de 45m par rapport à l'axe de la voie.
Les aires de stockage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (voie de desserte créée, A84).
Les aires de stationnement vues depuis l'espace public seront accompagnées d'un aménagement paysager.

La trame bocagère du site (cordon boisé de l'ancienne voie de chemin de fer et haie de châtaigniers) sera conservée sauf au niveau des accès afin de faire un jeu d'association entre le végétal et l'architecture de certains bâtiments. Quelques ouvertures sur la trame végétale existante seront ménagées de telle sorte qu'elle soit visible depuis l'espace public.

L'intégration du projet par des haies bocagères typiques, l'espace généreux auquel le projet donne place en transition de la voie et de la future zone d'activités assureront la qualité d'aménagement.

5.5 Justifications au regard de l'ENVIRONNEMENT

La haie de châtaigniers et le cordon boisé existant à l'Ouest du site seront conservés dans un souci de préservation (partielle) de la biodiversité et dans un souci de cadre de vie.

La gestion des eaux pluviales se fera (si possible techniquement) dans des réseaux aériens intégrés à l'aménagement paysager du site. Les ouvrages ne seront pas bâchés et pourront laisser s'exprimer la flore spontanée.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la composition des façades. Les panneaux visibles depuis l'espace public doivent être un élément de la composition architecturale (en façade ou toiture) et non pas des éléments simplement rapportés.

L'aménagement futur du site pourra tirer parti de certains éléments environnementaux.