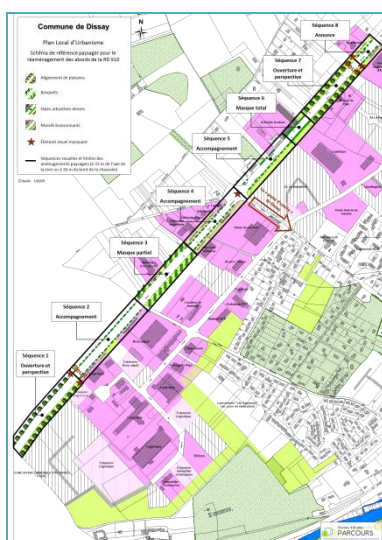


**COMMUNE DE DISSAY (86)**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Dossier de dérogation à la règle d'inconstructibilité  
de part et d'autre des voies classées à grande circulation  
(article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)**

**Juillet 2013**



# CONTEXTE DE L'ÉTUDE

## RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE

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. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

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.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'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.

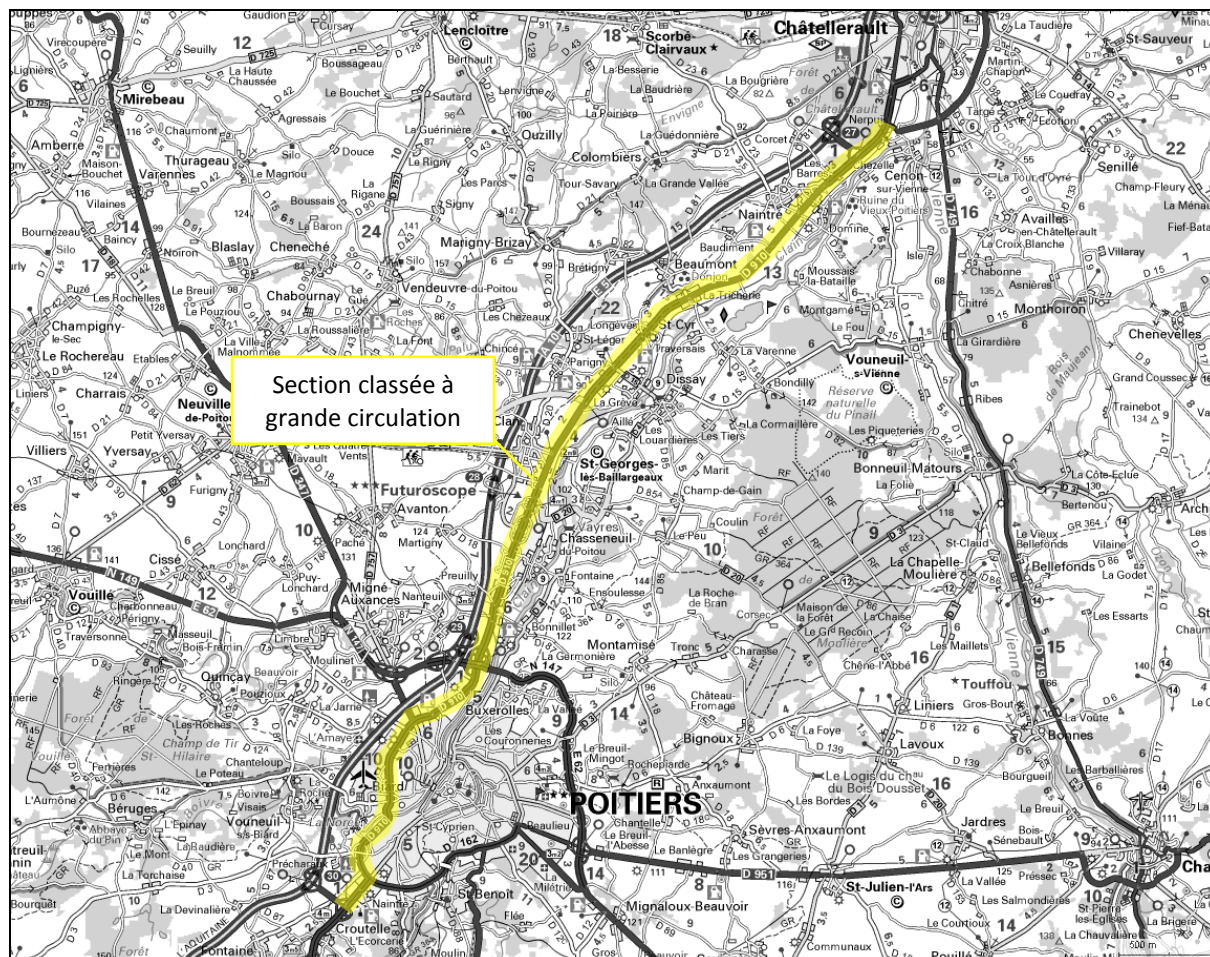
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

*Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme*

## SITUATION SUR LA COMMUNE DE DISSAY

La commune de Dissay est traversée par la RD 910 (ancienne route nationale 10), axe routier majeur du département de la Vienne qui relie les deux plus grands pôles urbains du département et le long duquel se concentrent les principaux pôles d'emplois. L'importance des bassins de population et des activités économiques sont à l'origine d'un trafic routier intense malgré le doublement de cette voie par l'autoroute A10. En 2009, 13 420 véhicules y circulaient en moyenne par jour à hauteur de Jaunay-Clan.

Ce trafic routier ainsi que la fonction majeure de la voie dans le réseau viaire régional et national sont à l'origine de son classement en tant que voie à grande circulation par Décret n°2010-578 du 31 Mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 03 Juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. Le tronçon concerné et défini par la Loi est celui passant de Cenon-sur-Vienne (carrefour avec la RD 1) à Croutelle (RN 10).



Source : carte Michelin – Echelle : 1/300 000

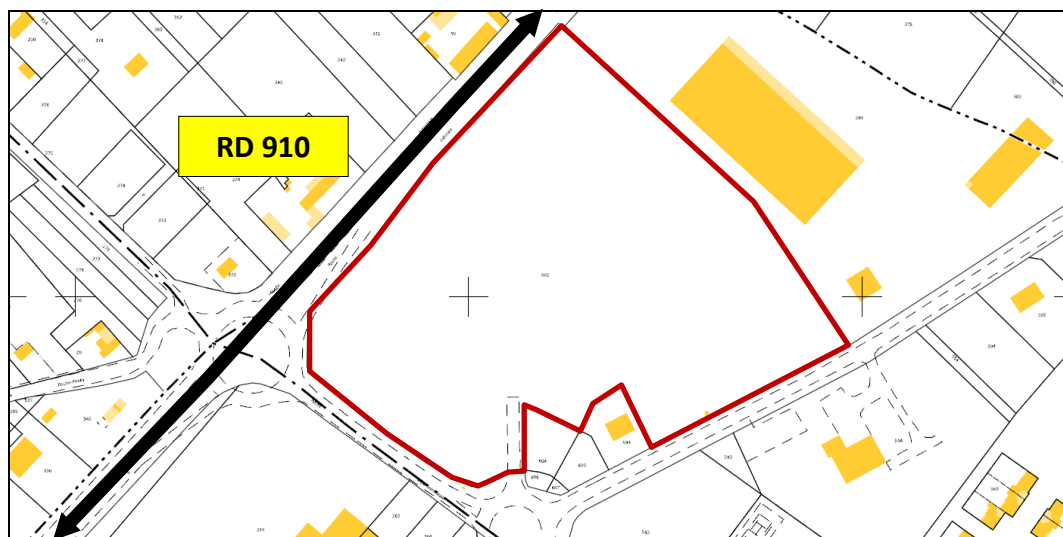
En conséquence, en dehors des espaces urbanisés de Dissay, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 910.

## OBJET DE LA DEMANDE DE DÉROGATION

La présente demande de dérogation porte sur la réduction de la bande inconstructible de 75 mètres à 30 mètres à partir de l'axe de la voie, sur les deux sites suivants :

### Le parc d'activités de la Bélardière

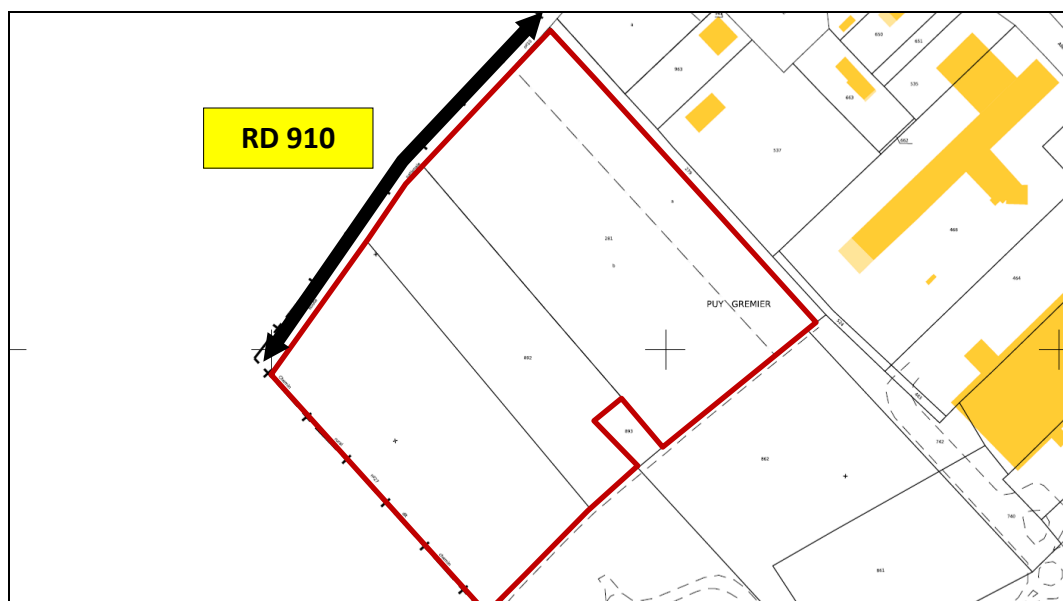
Une seule parcelle est concernée : il s'agit de la parcelle cadastrée 000 AW 601, d'une superficie de 55 440 m<sup>2</sup>.



### Le parc d'activités « I-Parc »

Trois parcelles sont concernées :

- › La parcelle cadastrée 000 AR 281, d'une superficie de 29 595 m<sup>2</sup>
- › La parcelle cadastrée 000 AR 892, d'une superficie de 12 524 m<sup>2</sup>
- › La parcelle cadastrée 000 AR 896, d'une superficie de 52 769 m<sup>2</sup>







# LE PROJET DE LA COLLECTIVITÉ

## LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

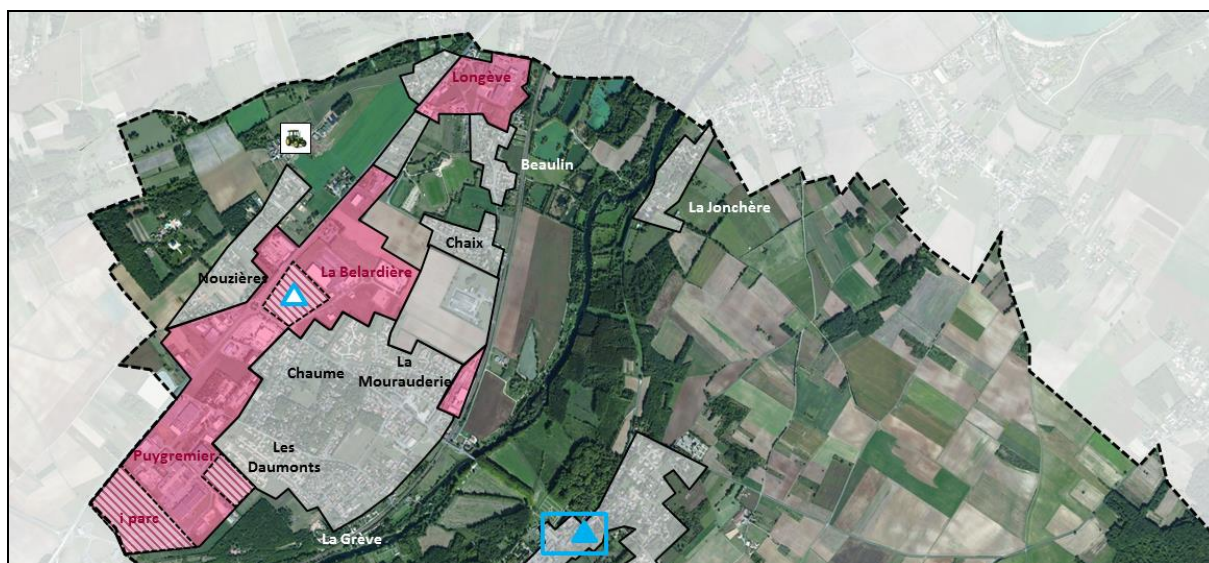
Lors de la séance du 27 Octobre 2012, le Conseil Municipal de Dissay a débattu et validé les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui fondent le projet communal :

- › Protéger les espaces naturels et la biodiversité
- › Préserver et améliorer le cadre de vie de la commune
- › Maîtriser la croissance démographique
- › Organiser le développement résidentiel sur le territoire
- › Favoriser le dynamisme économique
- › Organiser les déplacements sur le territoire
- › Maintenir le niveau d'équipements, de services et de loisirs

Les outils règlementaires mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme donnent à la collectivité les moyens pour réaliser ces objectifs.

La cinquième orientation consistant à favoriser le développement économique se traduit par le renforcement des secteurs d'activités existants sur la commune, mais également par la création de deux sites d'accueil pour les entreprises :

- › Le parc d'activités communal de la Belardière, déjà partiellement aménagé
- › Le parc d'activités intercommunal i-Parc (en extension de l'existant)



« Favoriser le dynamisme économique » - Cartographie extraite du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

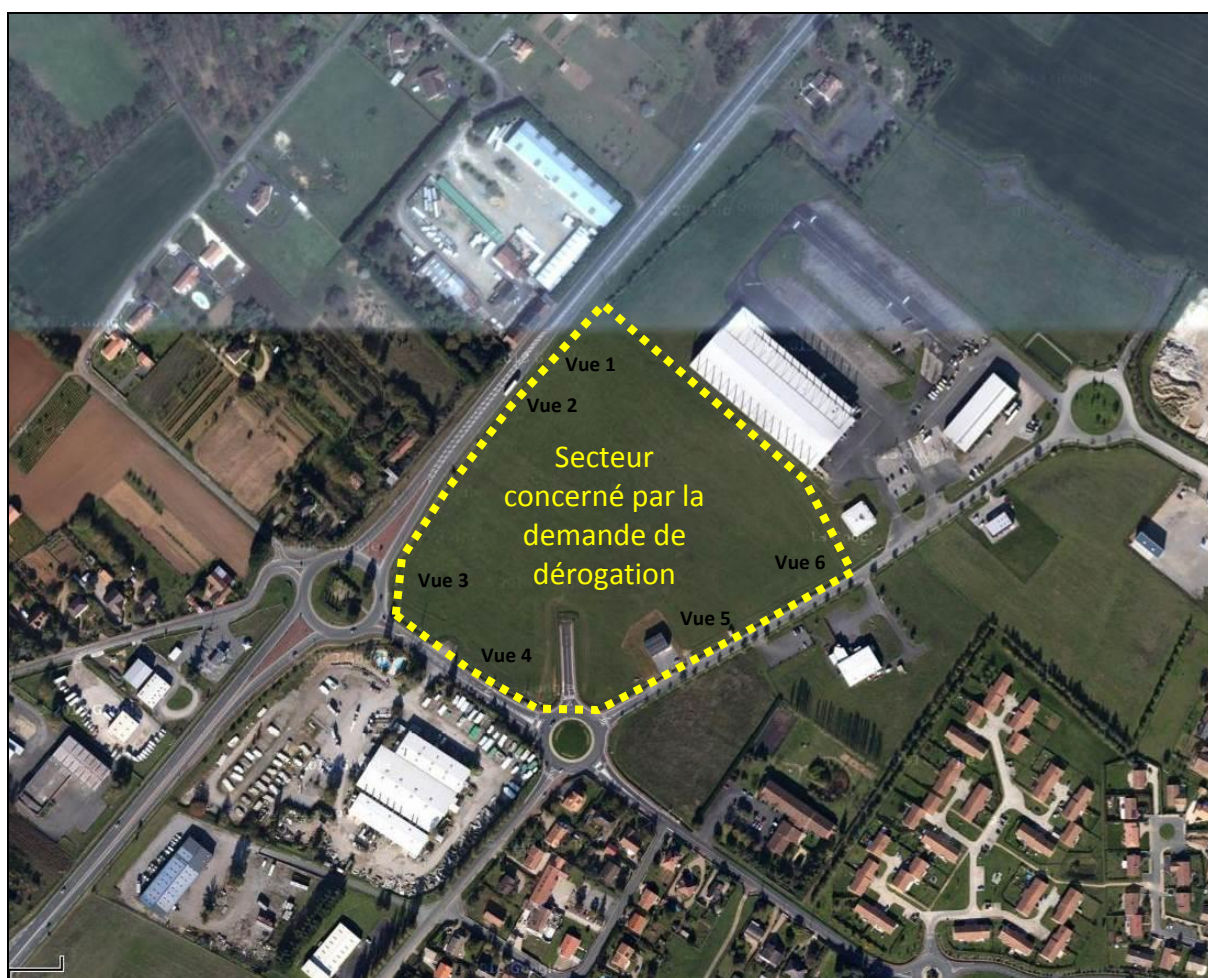
## L'ACCUEIL D'ENTREPRISES SUR LE PARC D'ACTIVITÉS DE LA BELARDIÈRE

### Présentation du site

Le parc d'activités de la Belardière est un espace à vocation économique localisé à l'angle du carrefour entre la RD 4 et la RD 910. Son développement est assuré par la commune de Dissay, en compatibilité avec la stratégie économique menée par la Communauté de Communes Val Vert du Clain.

Le site du parc d'activités couvre 5.9 hectares, n'est plus à vocation agricole et est déjà partiellement aménagé. Il accueille déjà plusieurs entreprises telles qu'un plombier chauffagiste, un magasin de vente de viandes de producteurs, une entreprise de transport ...

### Vue aérienne du site en 2012



Source : Microsoft – Échelle : 1/2 500<sup>ème</sup>

En 2012, un carrefour giratoire a été aménagé depuis la RD 4 pour accéder directement au parc d'activités. L'implantation de commerces de proximité est programmée près de ce carrefour, avec notamment l'installation d'un coiffeur en 2013. Sur le reste du site, c'est une vocation d'accueil pour l'artisanat et le commerce qui est affirmée par la collectivité



## Photographies du site en 2009



*Vue 1*



*Vue 2*



*Vue 3*



*Vue 4*



*Vue 5*

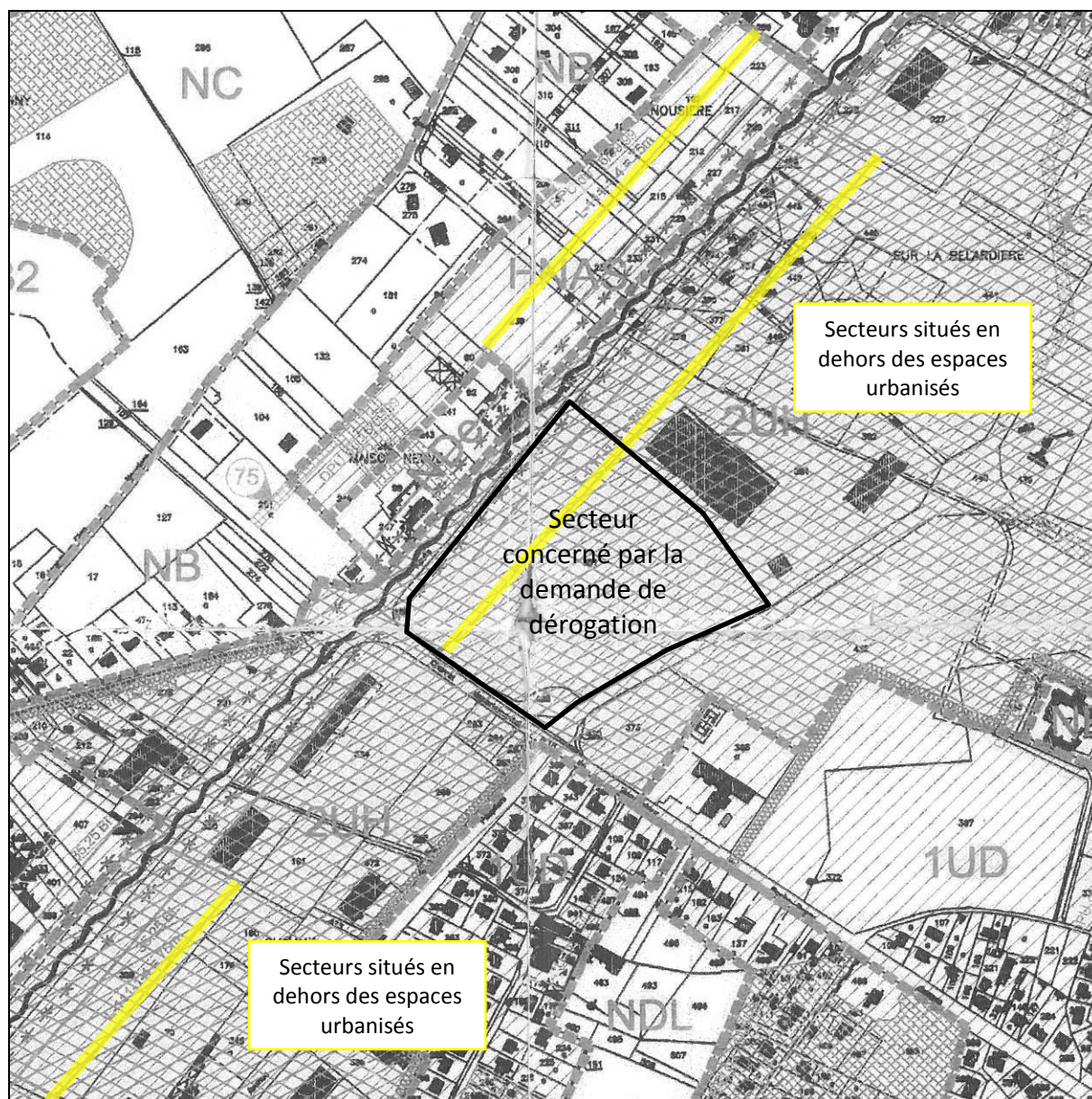


*Vue 6*

## Situation au Plan d'occupation des sols

Le site est classé en zone 2Uh au Plan d'Occupation des Sols, qui correspond à un secteur de « petite industrie, artisanat et commerce ».

Les documents graphiques du Plan d'Occupation des Sols mentionnent l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur la partie de la parcelle 351 jouxtant la RD 910. Toute construction y est interdite dans une bande de 75 mètres à partir de l'axe de la voie.



Echelle : 1/2500



## L'ACCUEIL D'ENTREPRISES SUR LE PARC D'ACTIVITÉS INTERCOMMUNAL I-PARC

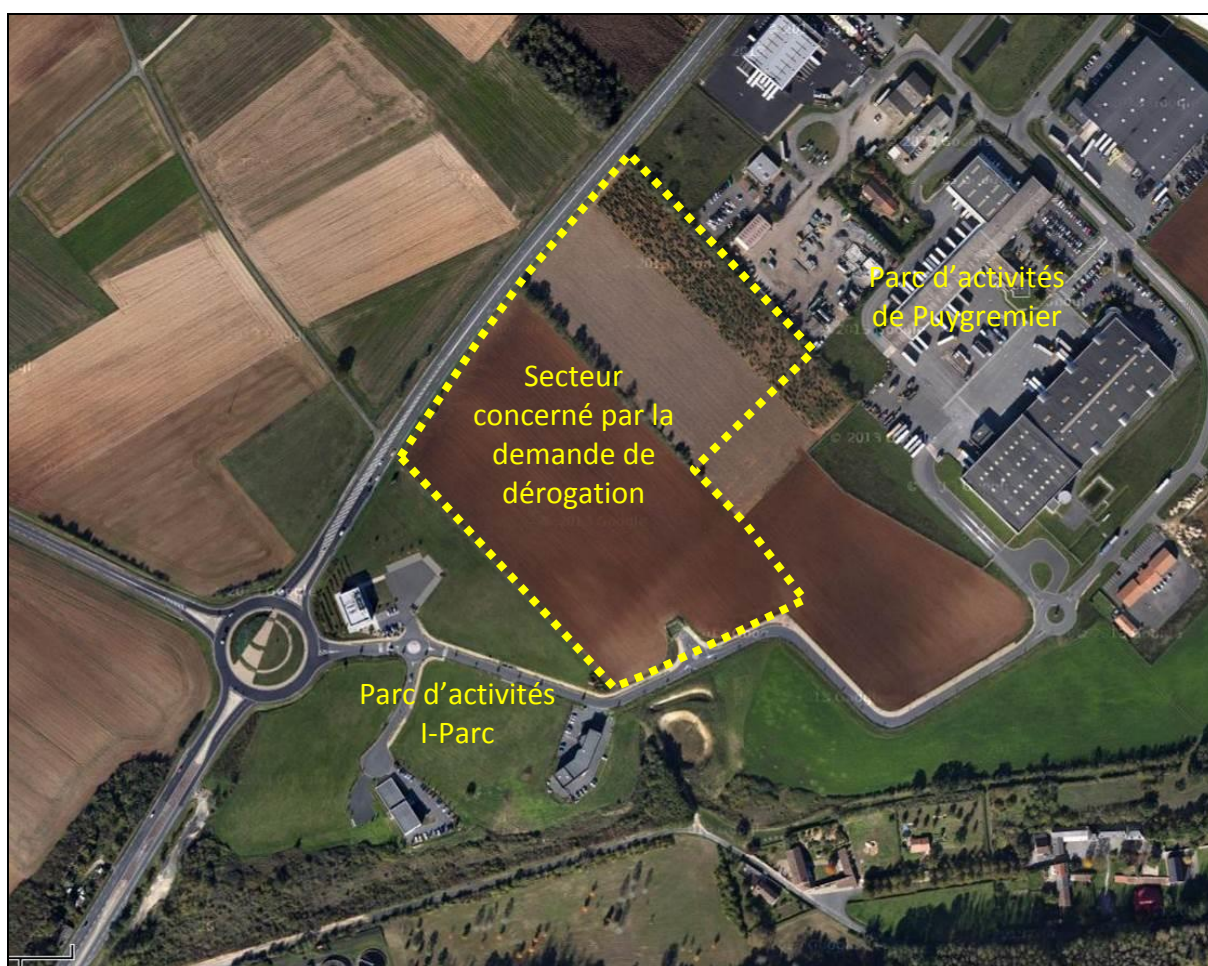
### Présentation du site

Le parc d'activités intercommunal « I-Parc » est un espace à vocation économique localisé à l'angle du carrefour giratoire entre la RD 169 et la RD 910, sur les communes de Jaunay-Clan et de Dissay. Son développement est assuré par la Communauté de Communes Val Vert du Clain.

Sur la partie localisée sur Jaunay Clan, le site est aménagé et des parcelles viabilisées sont proposées aux entreprises. Une entreprise tertiaire s'est implantée à l'angle du carrefour.

La partie du site localisée sur Dissay est partiellement aménagée (création de la voie de desserte structurante ainsi que des espaces publics associés) mais reste à vocation agricole en 2013. Des cultures, une parcelle de vignes et quelques vergers sont présents. La parcelle de vignes n'est pas identifiée par l'INAO comme appartenant à l'AOP « Haut Poitou »

Vue aérienne du site en 2012



Source : Microsoft – Echelle : 1/2500





Vue 1

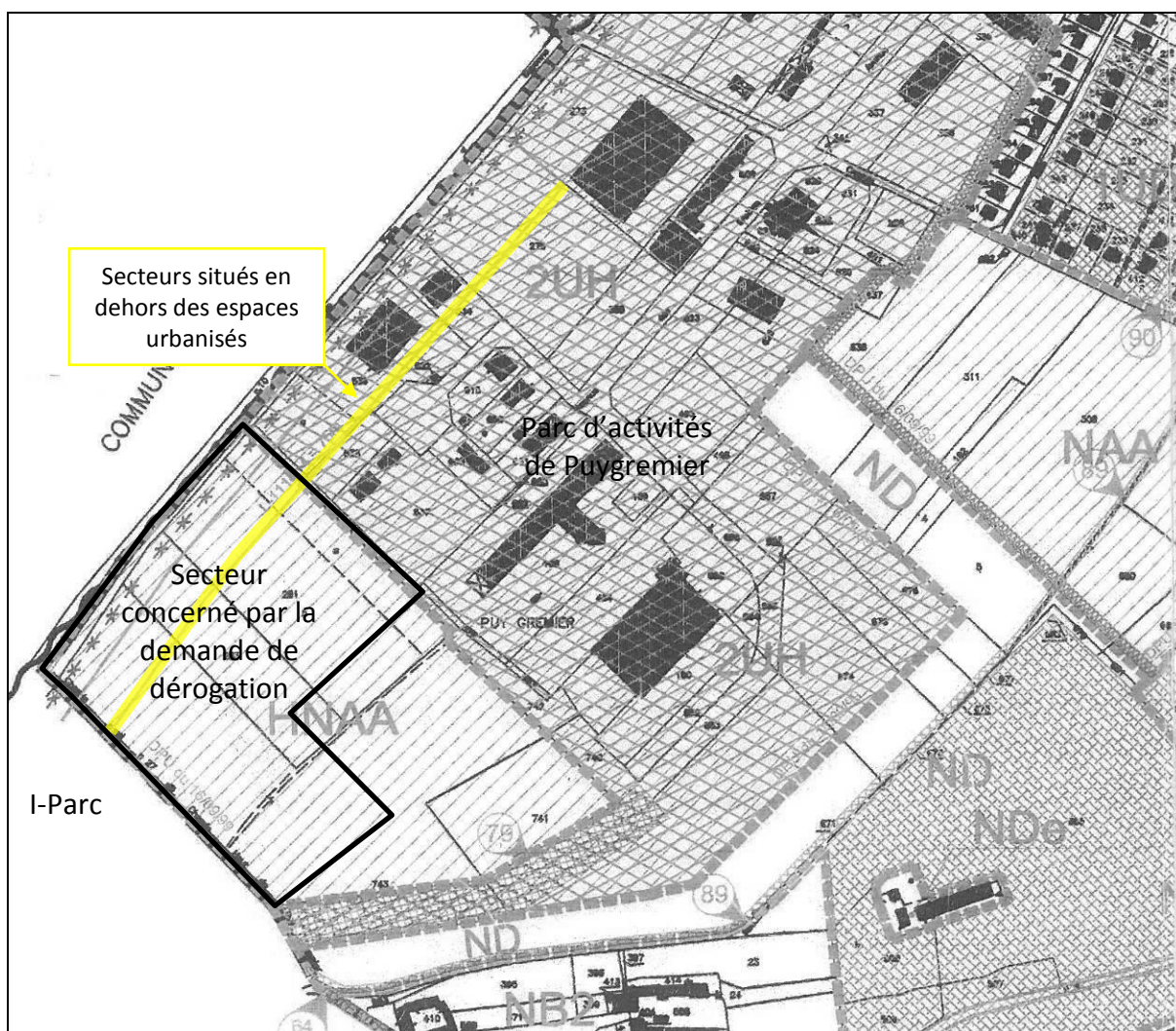


Vue 2

## Situation au Plan d'occupation des sols

Le site est classé en zone HNAA au Plan d'Occupation des Sols, qui correspond à un secteur « non équipé, destiné à l'urbanisation future à vocation principale d'activité ».

Les documents graphiques du Plan d'Occupation des Sols mentionnent l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur la partie de la parcelle 351 jouxtant la RD 910. Toute construction y est interdite dans une bande de 75 mètres à partir de l'axe de la voie.



Echelle : 1/2500



# PROJET GLOBAL DE RÉHABILITATION DES ABORDS DE LA RD 910

## SITUATION ACTUELLE

### Une ambiance routière prédominante

De par son statut d'axe majeur du département de la Vienne (après l'autoroute A10) et sa circulation routière très importante, la RD 910 est une voirie lourde qui possède un gabarit très large permettant la giration de véhicules lourds de grande dimension. L'importance des surfaces revêtues, la largeur des carrefours et des bas-côtés sont à l'origine d'une forte prégnance de la voie dans le paysage.

La forte perception routière conforte la fonction de circulation de cet espace, sur lequel on ne s'arrête pas et où les carrefours giratoires constituent des portes d'entrée vers les espaces arrière. Compte-tenu des nuisances atmosphériques, sonores et du sentiment d'insécurité routière lié à la vitesse des véhicules, les circulations non motorisées sont exclues de cet axe.

### Une fragmentation fonctionnelle et visuelle des espaces

L'implantation des entreprises au « coup par coup » ainsi que la juxtaposition de petites opérations d'aménagement sont à l'origine d'une fragmentation spatiale des abords de la RD910 et aboutit aujourd'hui à une absence de perception globale des lieux.

L'espace est perçu à travers les entreprises implantées sur le territoire et non à travers l'aménagement public des sites d'activités (à l'exception notable du parc d'activités « I-Parc »). Le volume important de certains bâtiments renforce un effet d'approche ponctuel où le regard se pose sur des points de repère successifs mais où l'unité du territoire ne s'exprime pas.



### Une qualité architecturale hétéroclite

Depuis les dernières décennies, l'aménagement des espaces urbains de part et d'autre de la RD 910 a été réalisé « au coup par coup », sans liens fonctionnels, visuels ou esthétiques entre les opérations ou les entreprises. Le manque d'unité est la faiblesse principale de cet espace qui n'est finalement identifié qu'au travers de sa fonction routière prédominante.

Le rétablissement d'un fil directeur pour l'automobiliste qui traverse et perçoit cet espace constitue ainsi l'enjeu essentiel à prendre en compte dans toute approche de projet. Le déroulement visuel du paysage doit aboutir à la formation d'une image exprimant les éléments positifs du territoire.

## PRÉSENTATION DU PROJET

### La définition d'un ressenti global et séquencé

Compte – tenu de la fonction routière prédominante et incontournable du lieu, le projet de réhabilitation est conçu pour faire émerger un ressenti global aux automobilistes traversant la commune par cet axe. La réalisation progressive d'axes de circulations douces (pistes cyclables intercommunales) sur les espaces arrières de la RD 910 amènent en effet à ne pas intégrer le développement potentiel des déplacements non motorisés (piétons, vélos) aux abords immédiats de la voie. Seule la création d'une ligne de transports en commun en site propre est envisageable à l'avenir pour diversifier les modes de déplacements.

Partant de ce constat, le projet est conçu pour conférer un ressenti paysager spécifique sur des tronçons de distance moyenne 300 mètres que l'automobiliste met en moyenne 15 secondes à traverser, à la vitesse réglementaire actuelle. Ces tronçons créent un « film paysager » qui alterne séquences d'ouverture et de fermeture, perception large ou masquée des entreprises (selon le type d'activité) et ou l'homogénéité des aménagements paysagers (largeur des espaces verts, végétaux et mobilier employés) permet de maintenir un fil directeur cohérent et compréhensible.

### Des réponses adaptées au contexte bâti et foncier

L'implantation des entreprises en bordure de la RD 910 est liée à des logiques d'accessibilité mais aussi à un besoin de visibilité. Il convient de maintenir et d'accompagner cette vitrine commerciale pour les activités qui en ont réellement besoin. Afin d'assurer la faisabilité du projet et de prendre en compte le dynamisme économique du territoire, les réponses apportées sont adaptées au contexte spatial en place :

- L'aménagement d'espaces verts publics sur le foncier non détenu par les entreprises, par l'acquisition progressive des terrains situés à 30 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée. Ces espaces verts de bonne largeur sont destinés à accueillir des plantations de grande ampleur (alignement d'arbres de haut jet ...).
- La réalisation d'aménagements paysagers intermittents à l'interface entre l'espace public et l'espace privé, sur les secteurs déjà investis par les entreprises à vocation commerciale ou semi-commerciale. Cet accompagnement paysager doit permettre d'amortir visuellement les éléments et activités peu valorisantes pour le territoire (arrières de bâtiments, stockages ...) tout en maintenant l'effet vitrine recherché par ces entreprises.
- Le maintien ou la création de masques visuels sur les secteurs localisés au droit d'activités lourdes et ne nécessitant pas le maintien de covisibilités avec la RD 910 (industrie, logistique...).

### Des effets de seuils et d'annonce pour renforcer l'identité du territoire

Afin de renforcer l'identité des lieux, des effets de seuil et d'annonce sont induits par le changement d'aménagements paysagers mais aussi par la présence d'éléments symboliques forts, de tonalité minérale (pour contraster avec le végétal des abords et l'architecture minérale des bâtiments).



# Commune de Dissay

## Plan Local d'Urbanisme

Schéma de référence paysager pour le réaménagement des abords de la RD 910

Alignement de platanes

Bosquets

Haies arbustives denses

Massifs buissonnants

Élément visuel marquant

Séquences visuelles et limites des aménagements paysagers (à 35 m de l'axe de la voie ou à 30 m du bord de la chaussée)

Échelle : 1/5000

N

Séquence 8  
Annonce

Séquence 7  
Ouverture et perspective

Séquence 6  
Masque total

Séquence 5  
Accompagnement

Séquence 4  
Accompagnement

Séquence 3  
Masque partiel

Séquence 2  
Accompagnement

Séquence 1  
Ouverture et perspective

Restaurant

Friperie

commune

ATLA

ZA La Bata

Logistique

Chauffagiste

Vente directe de viandes

Résidence le Pressoir

Logements HLM

Vente de piscines

Alvaco / S&S

Pole froid

Emballage BTP

Matériel BTP

Location de matériel

Charcuterie

Transports frigo.

Logistique

Logistique

Logistique

Extension Logistique

Bétons

Extension Immobilier d'entreprise

Immobilier d'entreprise

Lotissement "Les Dagmonts" (en cours de réalisation)

ZONE INTERCOMMUNALE D'ACTIVITES "LE PARC"



# COMPATIBILITÉ AVEC LES OBLIGATIONS RÈGLEMENTAIRES PRÉVUES PAR LA LOI

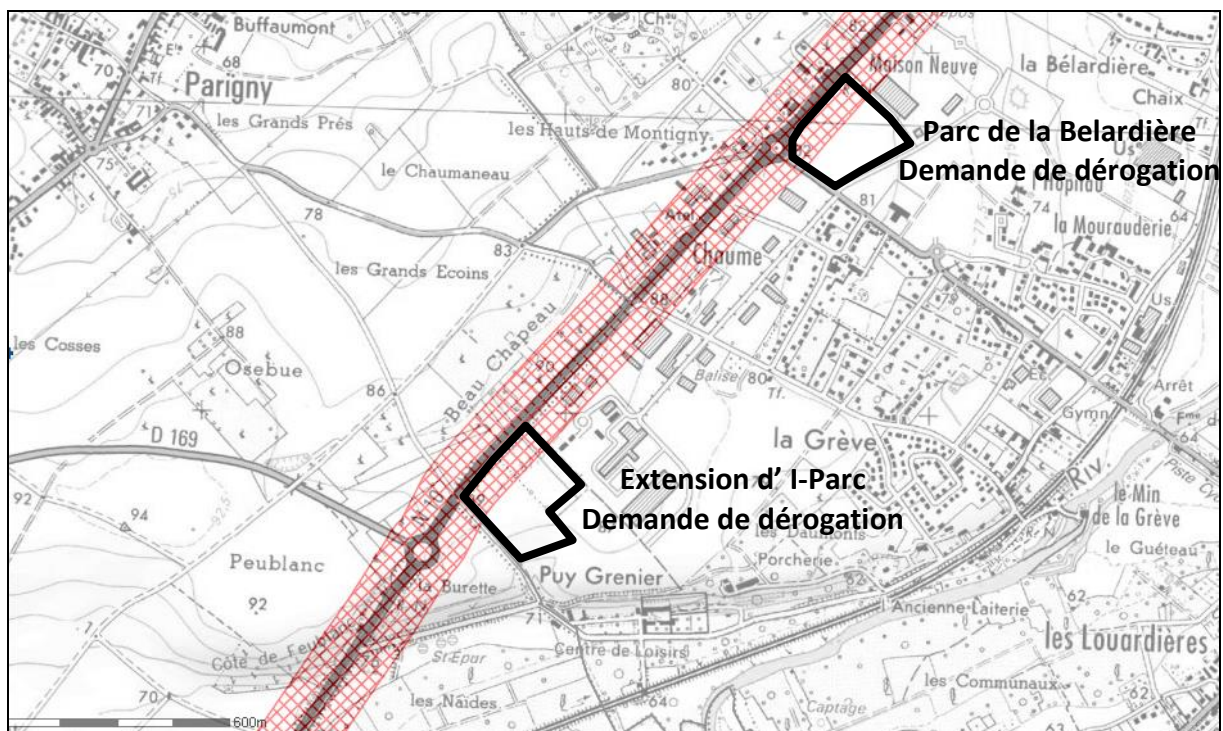
## L'EXPOSITION AUX NUISANCES

### Situation actuelle d'exposition au bruit

La RD 910 est un axe très circulé par les véhicules légers et plus modérément par les poids lourds en raison de son doublement par l'autoroute A10. Ce trafic génère des nuisances sonores importantes qui sont induites principalement par le fonctionnement des moteurs en raison de la vitesse peu élevée des véhicules et de la présence de nombreux carrefours. La voie est ainsi identifiée comme source de nuisances au sens de la Loi sur le Bruit avec un impact direct estimé sur une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.



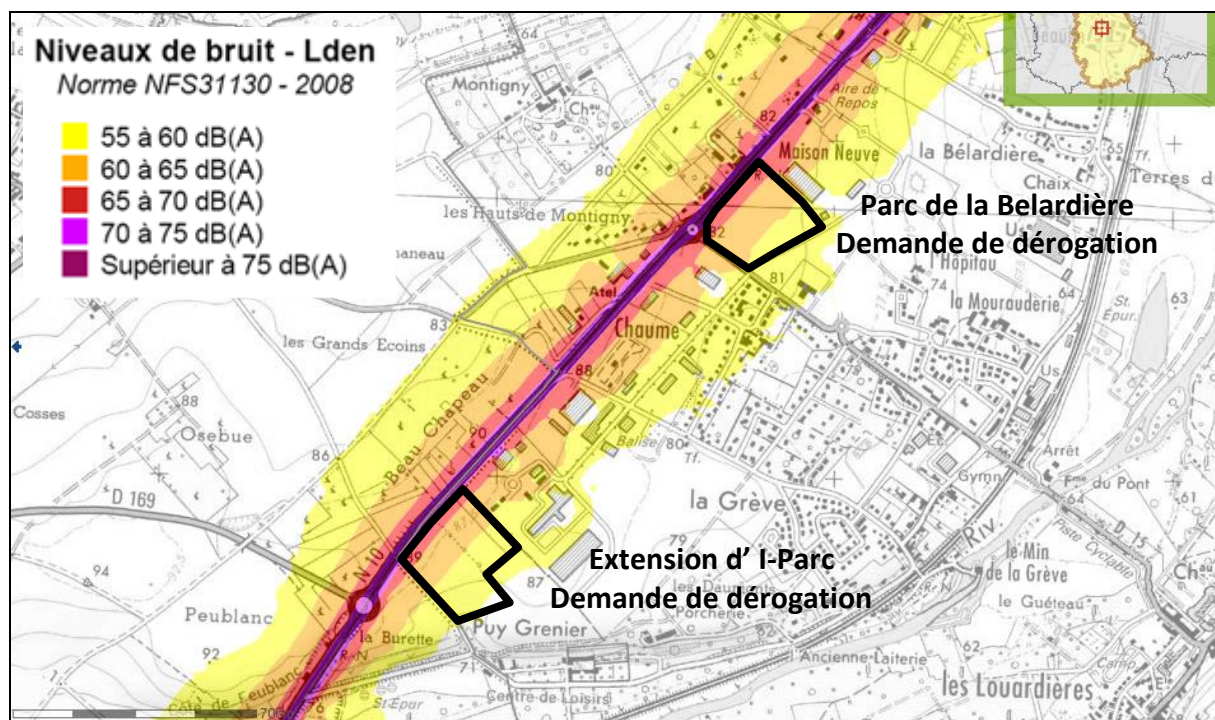
**Secteurs affectés par le bruit au sens du "classement sonore des infrastructures de transport terrestres" pour les routes départementales de la Vienne dont le trafic annuel varie de 3 à 6 millions de véhicules.**



Conception : DDT 86 Date de validité : 30/01/2013 15:12 © ddt86

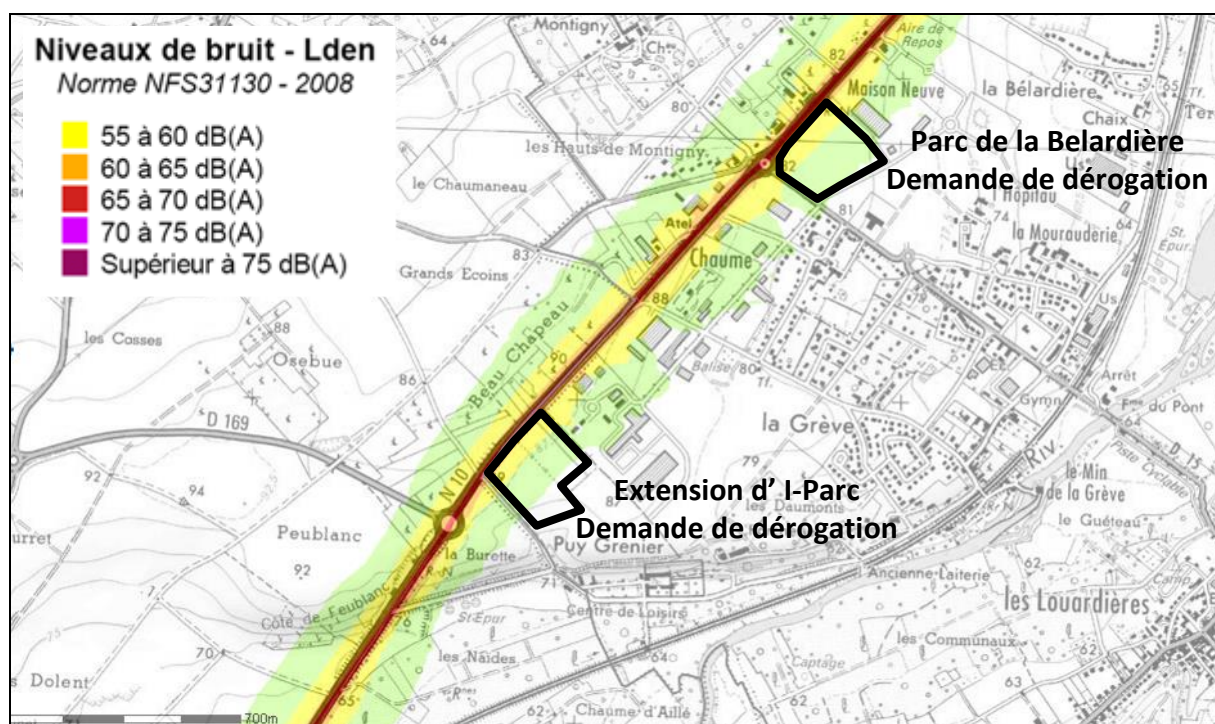


Carte d'exposition de "type a" établie avec des indicateurs harmonisés Lden(level day evening night) représentant les zones exposées à plus de 55 dB(A) le jour et dont le trafic annuel varie de 3 à 6 millions de véhicules.



Conception : DDT 86 Date de validité : 30/01/2013 17:17 © ddt86

Carte de "type a" établie avec des indicateurs harmonisés Ln (level night) représentant les zones exposées à plus de 50 dB(A) la nuit et dont le trafic annuel varie de 3 à 6 millions de véhicules.



Conception : DDT 86 Date de validité : 30/01/2013 11:40 © ddt86

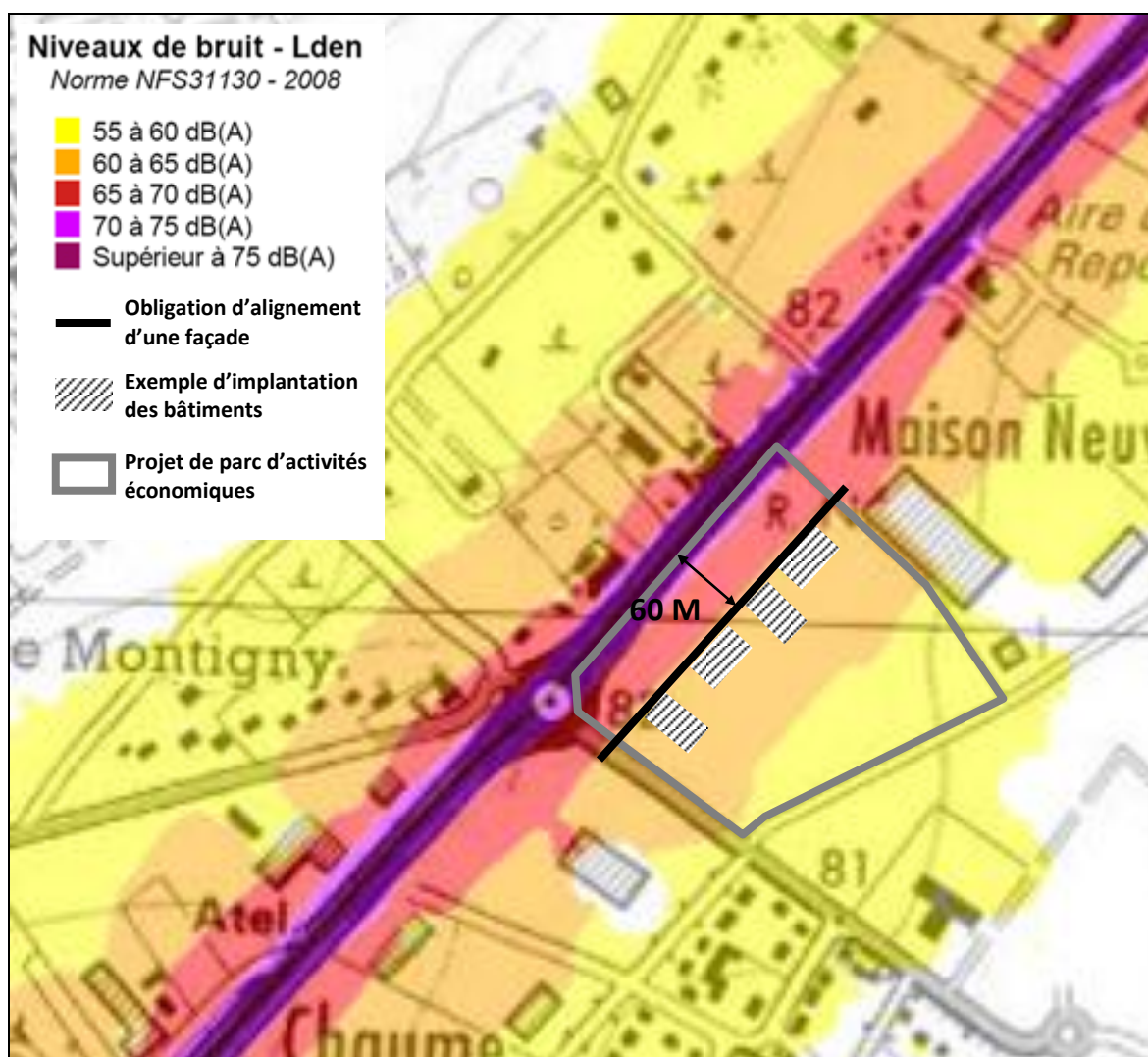
## Mesures pour prendre en compte la nuisance

### Sur le parc d'activités de la Belardière

Conformément à l'article R.123-13-13 du Code de l'Urbanisme, la zone d'exposition au bruit est reportée dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

La prise en compte de la nuisance est réalisée par deux mesures essentielles :

- Un **éloignement** de 60 mètres des constructions par rapport au bord de la chaussée qui permet de ramener le niveau d'exposition au bruit en dessous de 60 dB(A) le jour.



Echelle : 1/1500

- L'insertion d'une **disposition réglementaire** spécifique à la prise en compte du bruit, applicable à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme :

« Les projets de constructions situés dans les zones d'exposition au bruit, localisées sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, doivent être conçus de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et par une recherche des conditions d'absorption acoustique permettant la limitation des bruits engendrés par les infrastructures de transport. »

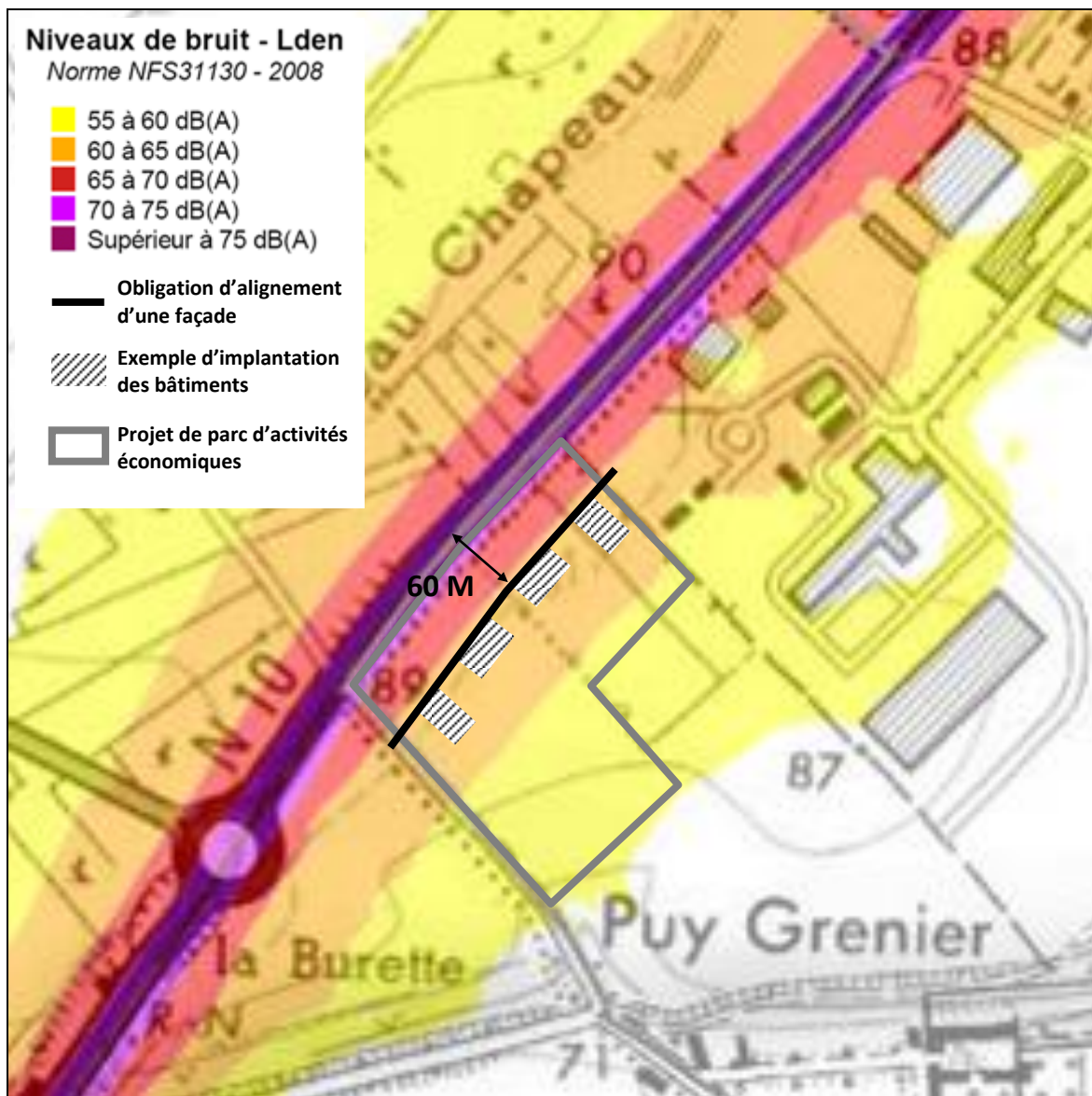


### Sur l'extension d'I-Parc

Conformément à l'article R.123-13-13 du Code de l'Urbanisme, la zone d'exposition au bruit est reportée dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

La prise en compte de la nuisance est réalisée par deux mesures essentielles :

- Un **éloignement** de 60 mètres des constructions par rapport au bord de la chaussée qui permet de ramener le niveau d'exposition au bruit en dessous de 60 dB(A) le jour.



Echelle : 1/1500

- L'insertion d'une **disposition réglementaire** spécifique à la prise en compte du bruit, applicable à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme :

« Les projets de constructions situés dans les zones d'exposition au bruit, localisées sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, doivent être conçus de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et par une recherche des conditions d'absorption acoustique permettant la limitation des bruits engendrés par les infrastructures de transport. »

## LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

### Sur le parc d'activités de la Belardière

- Prise en compte via les dispositions réglementaires

L'article 3 du règlement du secteur Urbain Economique (Ue) permet de répondre aux enjeux de conservation voire d'amélioration des conditions de déplacements des personnes et des marchandises sur l'espace, tout en tenant compte des problématiques de sécurité routière et de mixité des usages de la voirie.

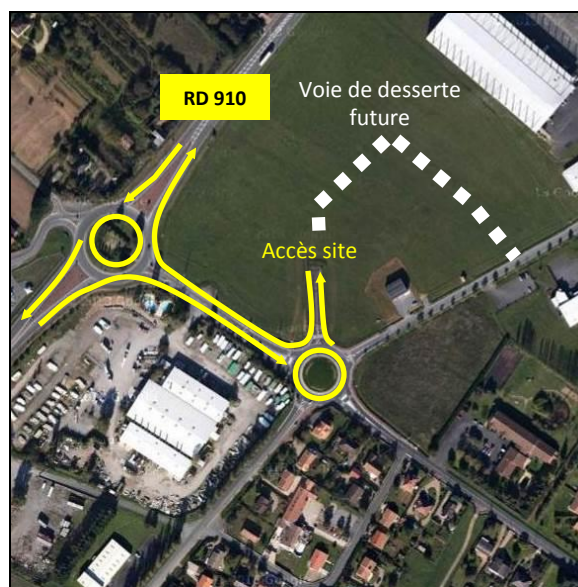
#### Article Ue 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Dans le Plan Local d'Urbanisme de Dissay, les règles mises en place répondent à un objectif essentiel de sécurité routière : les accès des nouvelles constructions et des opérations d'ensemble sur les voiries existantes ne doivent pas dégrader les conditions de circulation sur celles-ci, notamment au regard des critères de vitesse et de visibilité aux carrefours existants ou à créer.

- Prise en compte par l'aménagement du site

L'accès au site depuis la RD 910 présente des conditions sécurité routière optimales. A partir du carrefour giratoire présent au croisement avec la RD 4, un second carrefour giratoire, aménagé en 2011, permet d'accéder directement au site sans aucune gêne pour la circulation. Les deux carrefours sont dimensionnés (largeur et giration) pour le passage des poids-lourds. Aucun accès nouveau ne sera créé sur la RD 910. A terme, la voie de desserte centrale du parc d'activités constituera une boucle avec une rue déjà existante et permettra de revenir sur le carrefour d'accès, sans manœuvre de retournement au sein du site.





### Sur l'extension d'I-Parc

- Prise en compte via les dispositions réglementaires

L'article 3 du règlement du secteur A Urbaniser à vocation Economique (1AUe) permet de répondre aux enjeux de conservation voire d'amélioration des conditions de déplacements des personnes et des marchandises sur l'espace, tout en tenant compte des problématiques de sécurité routière et de mixité des usages de la voirie.

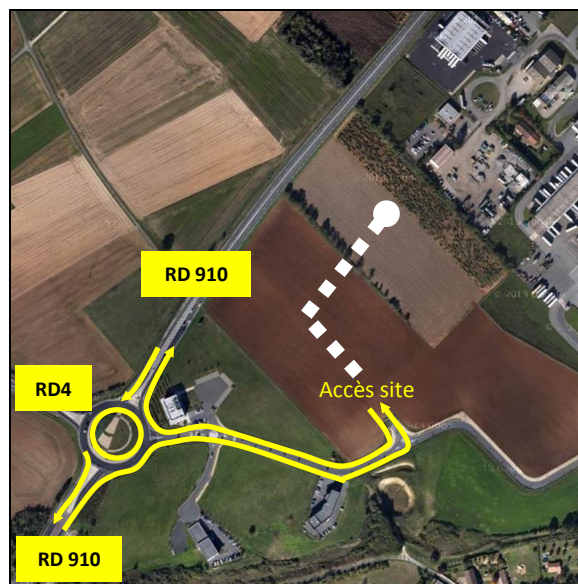
#### Article 1AUe 3 – Accès et voirie

- *Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.*
- *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.*
- *Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*
- *Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.*

- Prise en compte par l'aménagement du site

L'accès au site depuis la RD 910 présente des conditions sécurité routière optimales. A partir du carrefour giratoire présent au croisement avec la RD 169, la voie de desserte centrale du parc d'activités permet d'accéder directement au site sans aucune gêne pour la circulation. Les voies sont dimensionnées (largeur et giration) pour le passage des poids-lourds. Aucun accès nouveau ne sera créé sur la RD 910.

A terme, la voie de desserte de l'extension du parc d'activités sera équipée d'une large aire permettant les manœuvres de retournement au sein du site.



## LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

### Sur le parc d'activités de la Belardière

- Prise en compte via les dispositions réglementaires

L'article 11 du secteur Urbain Economique impose des règles de cadrage pour l'aspect extérieur des bâtiments, dans l'objectif d'orienter la production du bâti en cohérence avec les caractéristiques architecturales et paysagères du territoire. Ces règles permettent notamment d'éviter la réalisation de projets visuellement très discordants et évitent ainsi la dégradation de la qualité paysagère.

#### Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions

*- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

#### *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.*
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg de Dissay.*
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.*
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.*
- Les toits seront couverts de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux contemporains.*

#### *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.*
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.*
- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.*
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.*

- Prise en compte par l'aménagement du site

En cohérence avec le projet global de réhabilitation des abords de la RD 910, la collectivité prévoit les partis d'aménagement suivants dans le projet de parc d'activités économiques :

- La création d'un espace vert de 30 mètres de large entre la voie et les parcelles des entreprises. La plantation intermittente de végétaux permet d'y effectuer un accompagnement paysager tout en maintenant une perception vers les entreprises.
- L'interdiction des stockages sur l'espace situé entre 30 et 60 mètres de la voie
- L'alignement obligatoire d'au moins une façade principale à 60 mètres de la voie.

Ces partis d'aménagement sont intégrés dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et s'imposent de fait aux porteurs de projet publics et privés.





## Commune de DISSAY

### Plan Local d'Urbanisme

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation

##### Parc d'activités de la Belardière

#### Fonctions urbaines

- Secteurs dédiés à l'habitat
- Secteurs dédiés aux équipements, commerces et services
- Secteurs dédiés aux activités économiques

#### Déplacements

- Voie de desserte structurante
- Aire de retournement
- Principes d'accès aux lots
- Liaison piétonne

#### Environnement et cadre de vie

- Espaces publics – Tonalités minérales
- Obligation de recul et d'alignement
- Espaces publics – Tonalités végétales
- Collecte et régulation des eaux pluviales (noues, petites retenues d'infiltration)
- Espaces de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
- Boisements
- Haies
- Aménagements paysagers
- Arbre remarquable ou arbre de très haut jet (ex : platane)
- Arbres de moyen jet
- Élément patrimonial à mettre en valeur

Les principes d'organisation de l'espace représentés graphiquement dans cette orientation d'aménagement doivent être pris en compte par les aménageurs dans une logique de compatibilité.

La localisation des éléments est donnée en tant que principe. Ils doivent être intégrés aux projets d'aménagement mais leur localisation peut être modifiée tant que leur fonction n'est pas remise en cause.

Juillet 2013

### Sur l'extension d'I-Parc

- Prise en compte via les dispositions règlementaires

L'article 11 du secteur à urbaniser à vocation économique impose des règles de cadrage pour l'aspect extérieur des bâtiments, dans l'objectif d'orienter la production du bâti en cohérence avec les caractéristiques architecturales et paysagères du territoire. Ces règles permettent notamment d'éviter la réalisation de projets visuellement très discordants et évitent ainsi la dégradation de la qualité paysagère.

#### Article 1AUe 11 – Aspect extérieur des constructions

*- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

#### *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.*
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.*
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les peintures de teinte vive sont interdits.*
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.*
- Les toits seront couverts de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux contemporains.*

#### *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.*
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.*
- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.*
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.*

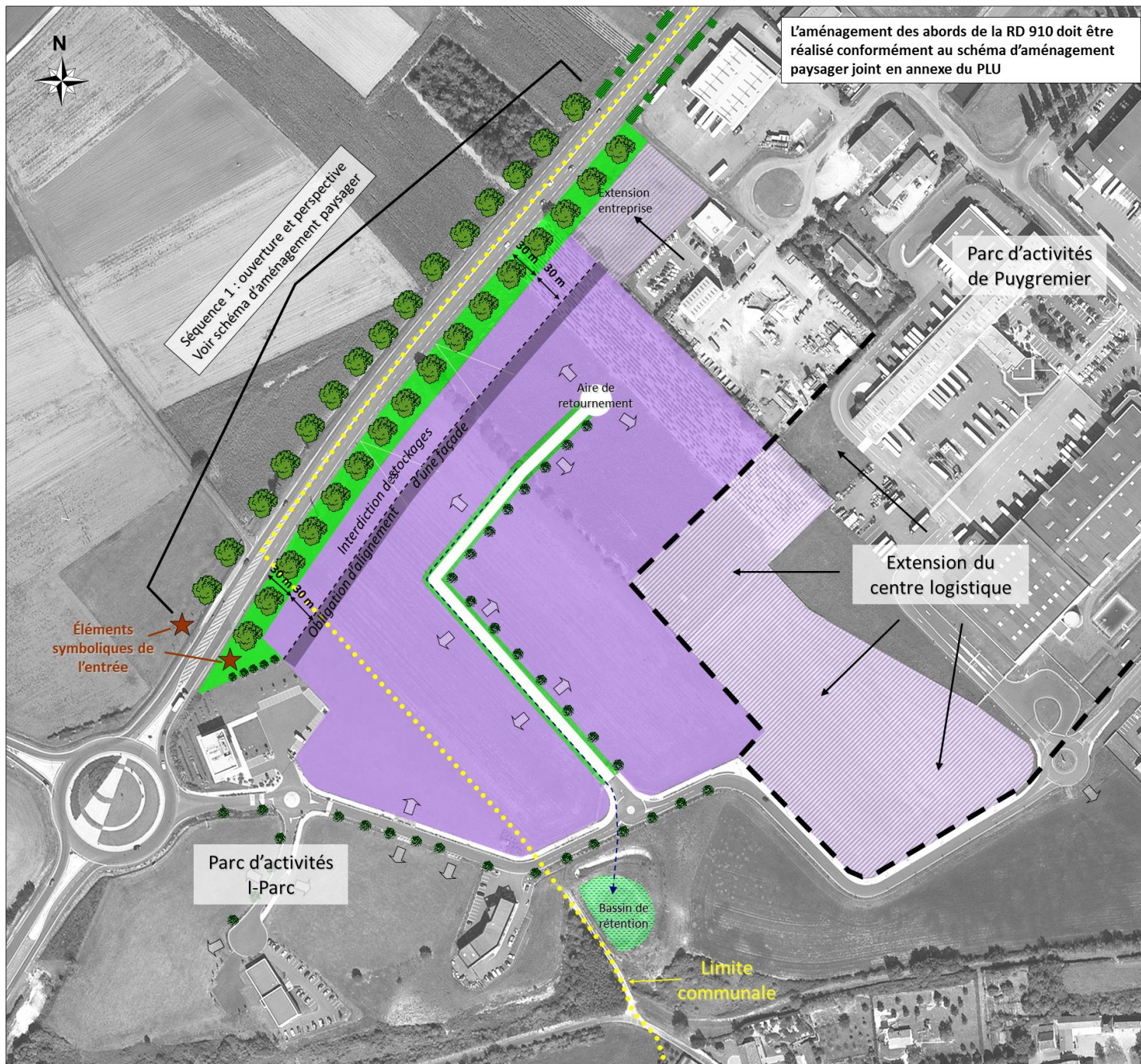
- Prise en compte par l'aménagement du site

En cohérence avec le projet global de réhabilitation des abords de la RD 910, la collectivité prévoit les partis d'aménagement suivants dans le projet de parc d'activités économiques :

- La création d'un espace vert de 30 mètres de large entre la voie et les parcelles des entreprises. La plantation de platanes permettra de donner un ressenti d'ouverture et une perspective forte tout en maintenant une perception vers les entreprises.
- L'interdiction des stockages sur l'espace situé entre 30 et 60 mètres de la voie
- L'alignement obligatoire d'au moins une façade principale à 60 mètres de la voie.

Ces partis d'aménagement sont intégrés dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et s'imposent de fait aux porteurs de projet publics et privés.





## Commune de DISSAY

### Plan Local d'Urbanisme

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Parc d'activités « I-Parc »

#### Fonctions urbaines

- Secteurs dédiés à l'habitat
- Secteurs dédiés aux équipements, commerces et services
- Secteurs dédiés aux activités économiques

#### Déplacements

- Voie de desserte structurante
- Aire de retournement
- Principes d'accès aux lots
- Liaison piétonne

#### Environnement et cadre de vie

- Espaces publics – Tonalités minérales
- Obligation de recul et d'alignement
- Espaces publics – Tonalités végétales
- Collecte et régulation des eaux pluviales (noues, petites retenues d'infiltration)
- Espaces de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
- Boissements
- Haies
- Aménagements paysagers
- Arbre remarquable ou arbre de très haut jet (ex : platane)
- Arbres de moyen jet
- Élément patrimonial à mettre en valeur

Les principes d'organisation de l'espace représentés graphiquement dans cette orientation d'aménagement doivent être pris en compte par les aménageurs dans une logique de compatibilité.

La localisation des éléments est donnée en tant que principe. Ils doivent être intégrés aux projets d'aménagement mais leur localisation peut être modifiée tant que leur fonction n'est pas remise en cause.

Juillet 2013

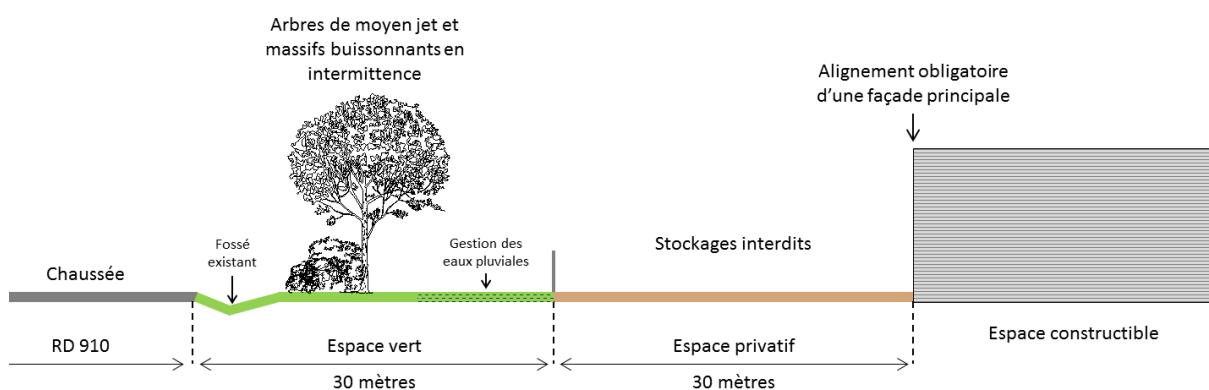


## LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

### Sur le parc d'activités de la Belardière

La coupe présentée ci-dessous permet de rendre compte de la qualité paysagère et urbanistique recherchée dans le cadre de l'aménagement futur du site, ainsi que son inscription dans une logique de perception globale et cohérente des abords de la RD 910.

#### **Profil des aménagements paysagers programmés au droit du parc d'activités de la Belardière**



### Sur l'extension d'I-Parc

La coupe présentée ci-dessous permet de rendre compte de la qualité paysagère et urbanistique recherchée dans le cadre de l'aménagement futur du site, ainsi que son inscription dans une logique de perception globale et cohérente des abords de la RD 910.

#### **Profil des aménagements paysagers programmés au droit du parc d'activités « I-Parc »**

