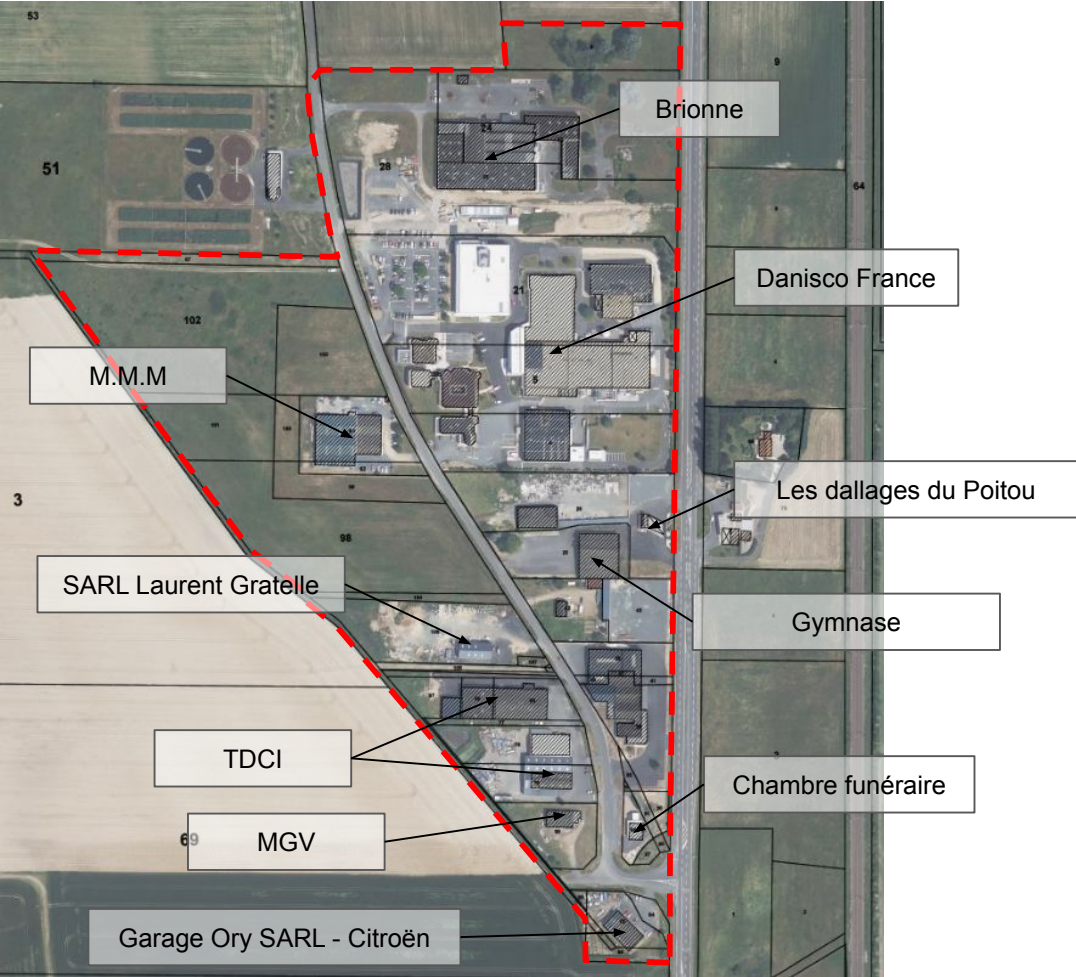








# Zone industrielle de la "Buxières"



# OAP secteur de la Zone industrielle de la "Buxières"



-  Limite de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Recul de 30 m des constructions
-  Création de franges paysagères (haie multistrata)
-  Vue ponctuelle filtrée
-  Possibilité d'accès pour desserte du site

# OAP n°6 : Secteur de développement économique de la zone d'activités de "Buxières"



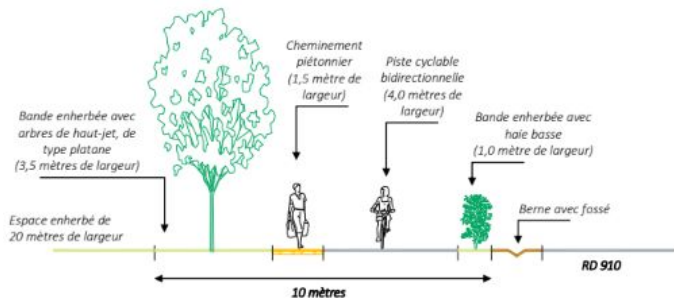
La zone d'activité de Buxières est concernée par une évolution du règlement écrit du PLU. En particulier, la hauteur maximale des constructions ne sera plus limitée, ce qui peut accentuer l'impact visuel des bâtiments sur leur environnement immédiat et sur le paysage lointain. Afin d'accompagner cette évolution réglementaire et de préserver la qualité paysagère, plusieurs mesures d'aménagements sont prévues :

#### **Emplacement réservé :**

sur la partie est du projet, le long de la RD 910, un emplacement réservé est présent. Il longe l'ensemble de la zone Uei et 1AUei sur une largeur de 5 m. L'objectif de cet emplacement réservé est de créer une liaison douce. L'emplacement réservé est donc à conserver et à intégrer dans l'OAP.

#### **Recul de 30 m des constructions :**

Le recul des constructions de 30m par rapport à la RD 910 sur la zone 1AUei est obligatoire selon la loi Barnier (articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme)



*Illustration présente dans les documents actuels du PLU.*

Les constructions ne pourront se construire qu'à partir de 30 m de la RD 910 au sein de la zone 1AUei. Cette zone de recul devra être aménagée par de la végétation (OAP actuelle de la zone 1AUei)

#### **Création de franges paysagères (haies multistrates) :**

Le long des limites de la zone, des haies diversifiées et étagées seront implantées. Elles assurent une transition douce entre les volumes bâtis et les espaces non urbanisés, atténuant la perception directe des hauteurs de construction. La mise en place de haies au niveau de la zone 1AUei sera à faire en fonction de l'implantation des bâtiments. En effet, des vues ponctuelles, permettant de visualiser les entreprises depuis la RD 910, seront à maintenir.

#### **Vues ponctuelles filtrées :**

Des percées visuelles sont conservées de manière ponctuelle et maîtrisée. Elle permettent d'assurer la visibilité des entreprises depuis les axes de circulation principaux (RD 910), tout en évitant une perception trop massive ou brutale des bâtiments.

#### **Possibilité d'accès pour desserte du site :**

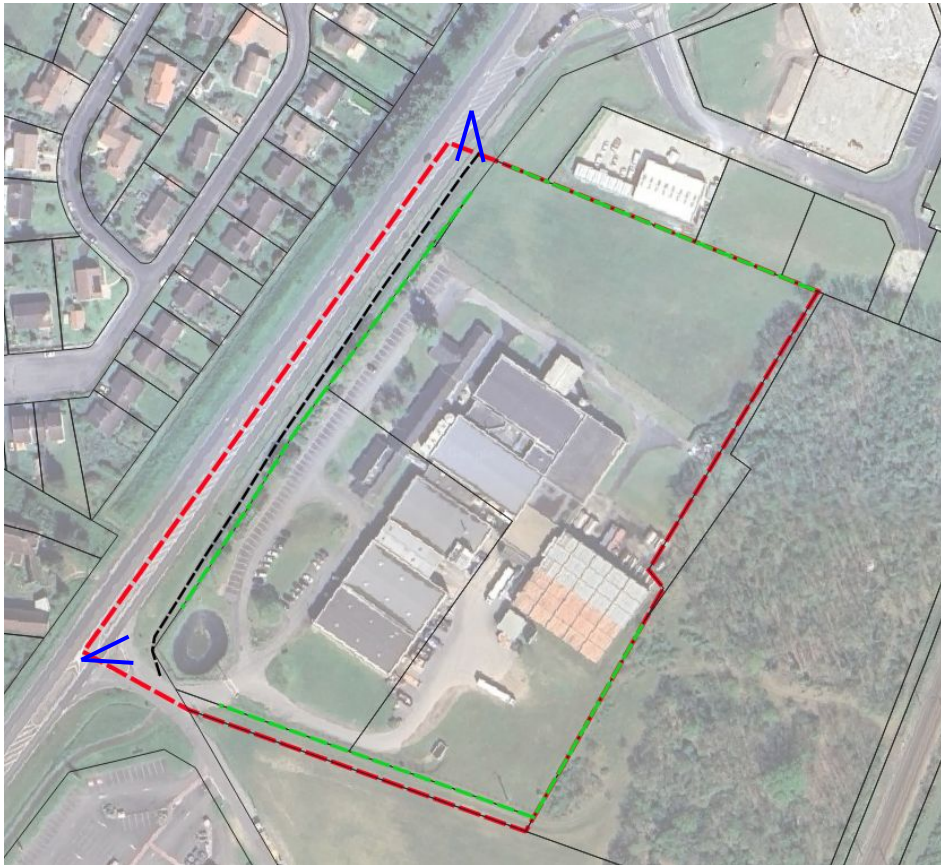
La création d'une entrée vers la zone 1AUei se fera par la route de Buxières. Elle permettra de créer un accès afin de desservir l'extension de la zone industrielle.

Ces aménagements visent à accompagner la suppression de la règle de limitation de hauteur des constructions par un insertion paysagère qualitative. Grâce aux franges végétalisées et à une gestion maîtrisée des vues, l'impact visuel des bâtiments est limité, tout en garantissant une bonne visibilité des activités économiques depuis la RD 910 et en préservant la cohérence paysagère à l'échelle du territoire.

Site d'activités "Les Varennes du Moulin à vent"



# OAP secteur du site d'activités "Les Varennes du Moulin à vent"



Limite de l'OAP



Création de franges paysagères (haie multistrata)



Vue ponctuelle filtrée



Mobilité douce à conserver

Dans le cadre de la présente OAP, la zone identifiée est concernée par une évolution du règlement écrit du PLU. En particulier, la hauteur maximale des constructions ne sera plus limitée, ce qui pourrait engendrer un impact visuel accru des bâtiments sur leur environnement proche et lointain. Afin de maîtriser cette évolution et de préserver la qualité paysagère, plusieurs mesures d'accompagnement sont prévues :

**Création de franges paysagères (haies multistrates) :**

Le long des limites de l'OAP, des haies diversifiées et étagées seront implantées. Leur rôle est de constituer une transition douce entre les volumes bâtis et les espaces ouverts, tout en assurant une intégration paysagère optimale. Ces franges permettent de réduire la perception directe de la hauteur des bâtiments depuis l'extérieur de la zone.

**Vues ponctuelles filtrées :**

Certains percements visuels sont volontairement conservés, de manière ponctuelle et maîtrisée. Ils offrent des vues cadrées sur la zone, évitant un effet de cloisonnement total, tout en filtrant les perceptions directes des bâtiments. Ces vues permettent aux entreprises d'être visibles depuis la RD 910.

**Maintien des continuités de mobilité douce :**

Les cheminements piétons et cycles existants seront préservés, garantissant l'accessibilité et la connexion du site avec son environnement. Cette mesure participe également à l'insertion douce de la zone dans le tissu urbain paysager.

Ces aménagements visent à accompagner la suppression de la règle de limitation de hauteur de constructions en assurant une insertion paysagère qualitative. La gestion des franges végétalisées et le maintien des éléments naturels existants permettent de limiter l'impact visuel des bâtiments depuis les quartiers voisins et les voies de desserte, tout en garantissant une cohérence paysagère à l'échelle du territoire.