



Plan Local d'Urbanisme



Commune de Dangé-Saint-Romain

Projet de modification de droit commun

Rapport justificatif

Version du 31 octobre 2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1. Préambule.....	3
1.1. Objet de la modification de droit commun.....	3
1.2 Choix de la procédure.....	4
1.3 Textes régissant la procédure de modification du PLU.....	4
1.4 Étapes de la procédure.....	6
2. Objectifs à intégrer pour être compatible avec le SCoT. 7	
3. Présentation et justification des hypothèses envisagées	
3.1. Localisation des secteurs concernés par la présente.....	9
3.1.1 Présentation du projet :.....	10
3.1.2 Enjeux et modifications apportés par la modification de droit commun.....	11
3.1.2.2 Emploi.....	11
3.1.2.4 Économie.....	13
3.1.2.5 Règlementation.....	14
3.1.2.6 Environnement :.....	15
3.1.3 Evolution des pièces du PLU :.....	16
3.2 consommation foncière.....	18
4. Synthèse du projet de révision.....	19
5. Annexes.....	20

1. Préambule

1.1. Objet de la modification de droit commun

La commune de Dangé-Saint-Romain dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 18 février 2020.

Par arrêté du président de Grand Châtellerault en date du 14 mai 2025, il a été prescrit la procédure de modification de droit commun de son PLU.

L'évolution envisagée dans le cadre de cette modification de droit commun est relative à la hauteur des bâtiments au sein des zones Uei et 1AUei. En effet, l'objectif est de la redéfinir et d'ajouter des OAP afin d'assurer l'intégration des constructions au sein des zones concernées. Ces différents projets entraînent des évolutions réglementaires du PLU.

En effet, dans le PLU actuel, il est indiqué, pour les zones concernées par les projets une hauteur maximale de 9 m ou une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat.

1.2 Choix de la procédure

L'objet de l'évolution envisagée est d'une part la requalification de la hauteur des bâtiments dans les zones Uei et 1AUei pour permettre le développement des entreprises et l'ajout d'OAP pour assurer la meilleure intégration possible de ces zones.

L'évolution du PLU envisagée entre alors dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun, puisqu'elle a pour objet la modification du règlement écrit et l'ajout d'OAP.

En effet, la procédure de modification de droit commun intervient lorsqu'il s'agit d'apporter des changements importants mais non substantiels au document d'urbanisme. Cette procédure ne remet pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Pour rappel, les objectifs du PADD du PLU de Dangé-Saint-Romain sont :

- Protéger la biodiversité sur l'ensemble du territoire
- Préserver et mettre en valeur le cadre de vie
- Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et s'y adapter
- Maintenir une dynamique d'accueil résidentiel
- Aménager un territoire attractif pour tous
- Adapter et compléter les équipements publics

Pour mémoire, l'**article L153-41** du code de l'urbanisme dispose que « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

L'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme renvoie aux documents d'urbanisme applicables aux territoires frontaliers.

Pour rappel, le PLU a déjà fait l'objet de l'évolution suivante :

- Modification simplifiée n°1 le 27 février 2022

1.3 Textes régissant la procédure de modification du PLU

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvée par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti,

des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

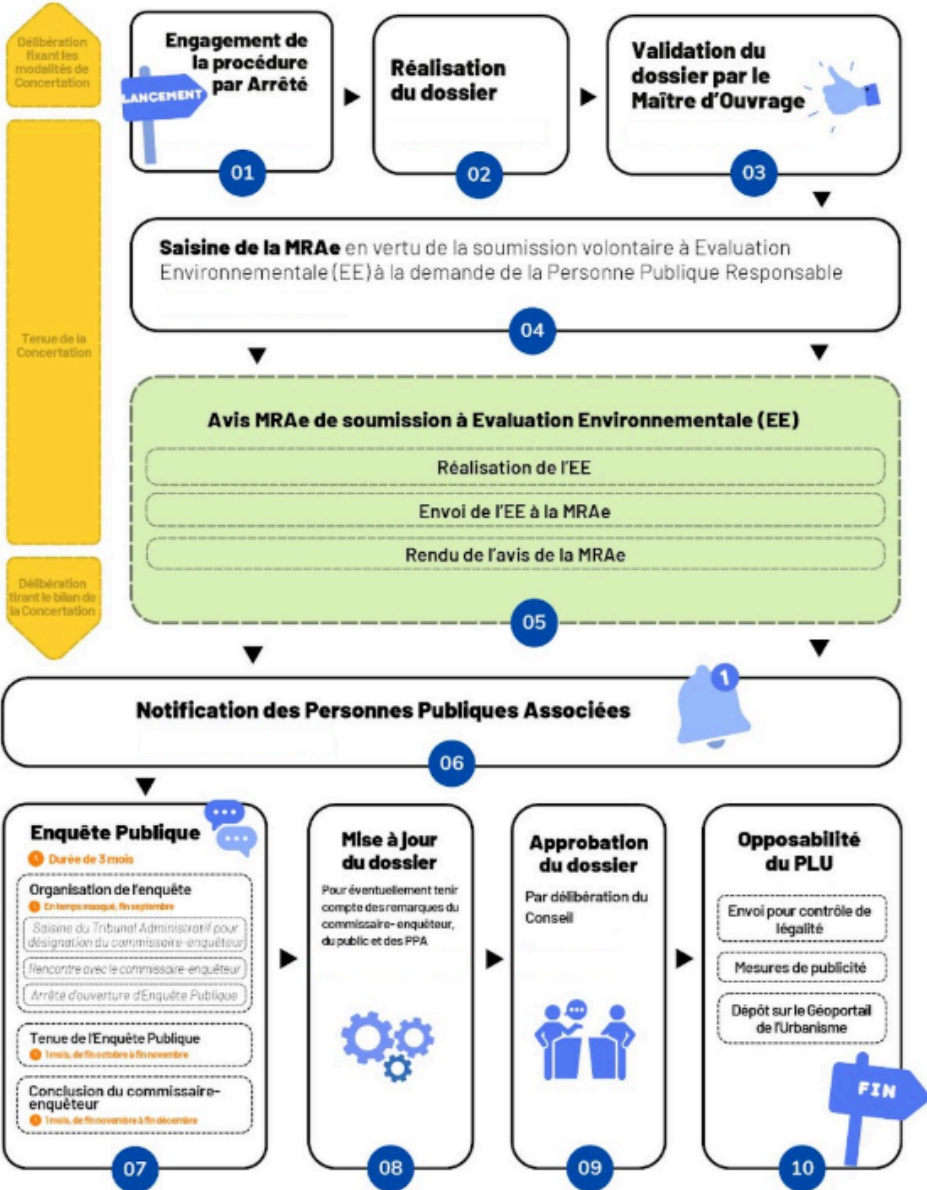
Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1.4 Étapes de la procédure



2. Objectifs à intégrer pour être compatible avec le SCoT

Le PADD ne prenant pas en compte les dernières lois en vigueur (Climat et Résilience, ZAN,...), il est nécessaire de respecter, au sein du projet de modification, les objectifs du SCoT approuvé le 11 février 2020. En effet, le SCoT est le document cadre de la commune et ces objectifs sont :

Objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Seuil du Poitou :

Objectif 2 : Affirmer la structure multipolaire du territoire :

Dangé-Saint-Romain identifié en pôle urbain d'équilibre de niveau 2 = pôles qui assurent une fonction structurante de centralité à l'échelle de leur bassin de vie.

Objectif 4 : Rendre lisible l'offre d'accueil économique et la rationaliser :

Dangé sud "Varenes du Moulin à Vent" identifié en parc économique structurant de type II = espaces bien aménagés et équipés, pour structurer le développement économique à l'échelle des bassins de vie.

Dangé nord ZI "Buxière" identifiée en parc économique structurant de type III = parcs qui doivent maintenir leur rôle structurant lié notamment à l'accueil des entreprises déjà présentes. Les capacités d'accueil doivent permettre le renouvellement et développement de ces activités, et peuvent intégrer une extension foncière mesurée.

Objectif 9 : Maîtriser la consommation d'espace pour le développement économique :

Type de parc	Grand Châtelleraut	
	Nb	ha
Type II (intermédiaire)	4	40
Type III (local)	5	15

Objectif 37 : Qualifier les entrées de villes et les franges urbaines :

Sur l'axe de la RD 910 entre Poitiers et Châtelleraut, les documents locaux d'urbanisme, les opérations d'urbanisme et projets d'aménagement doivent prendre des dispositions pour [...]

Requalifier les paysages urbains le long de la RD910 - Les traversées de faubourgs et les zones commerciales et industrielles et les espaces en friches - par un traitement urbain, paysager et architectural différencié pour marquer les transitions et caractéristiques de chaque espace, et réaffirmer les liens avec les centres-bourgs anciens et leur patrimoine bâti.

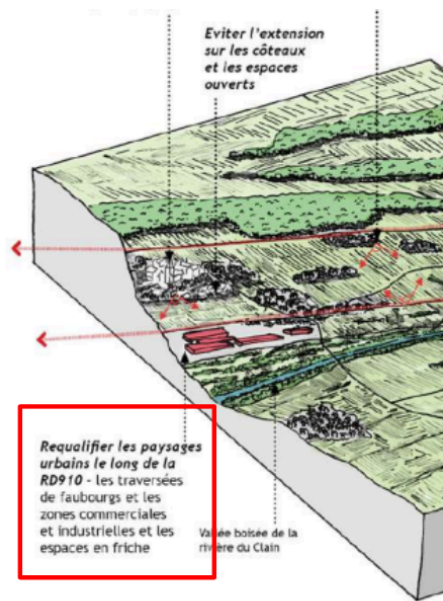


Illustration DOO SCoT Seuil du Poitou

- Parcs structurants de type II : Des investissements significatifs pour assurer la qualité de l'aménagement des espaces publics, notamment en ce qui concerne l'intégration paysagère et une gestion exemplaire de l'eau, mais aussi les performances environnementales (énergies d'origine renouvelable, gestion des déchets, aménagements favorables à la biodiversité), en adéquation avec le contexte et les activités présentes.

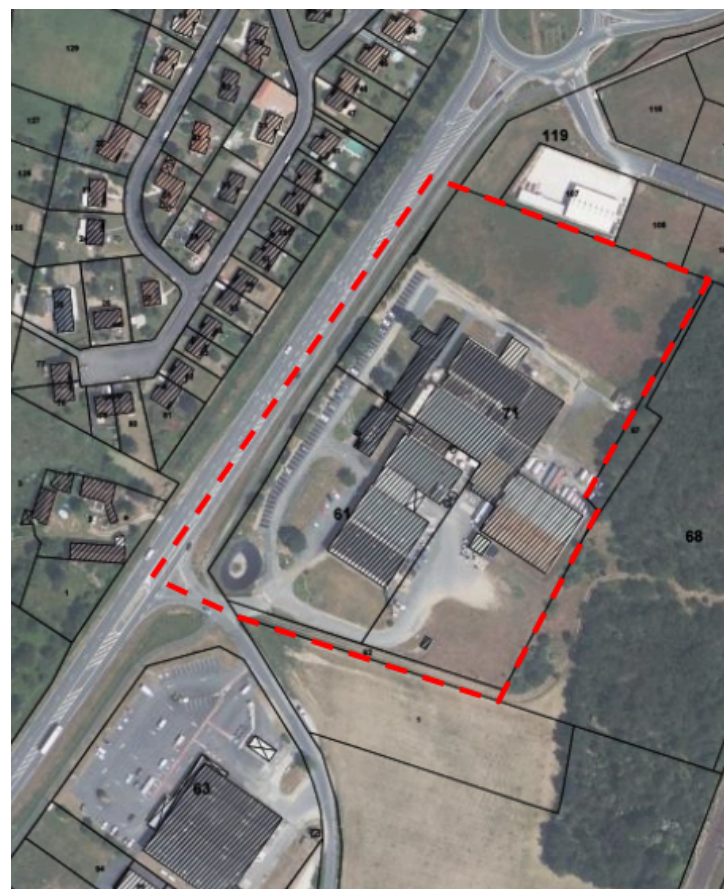
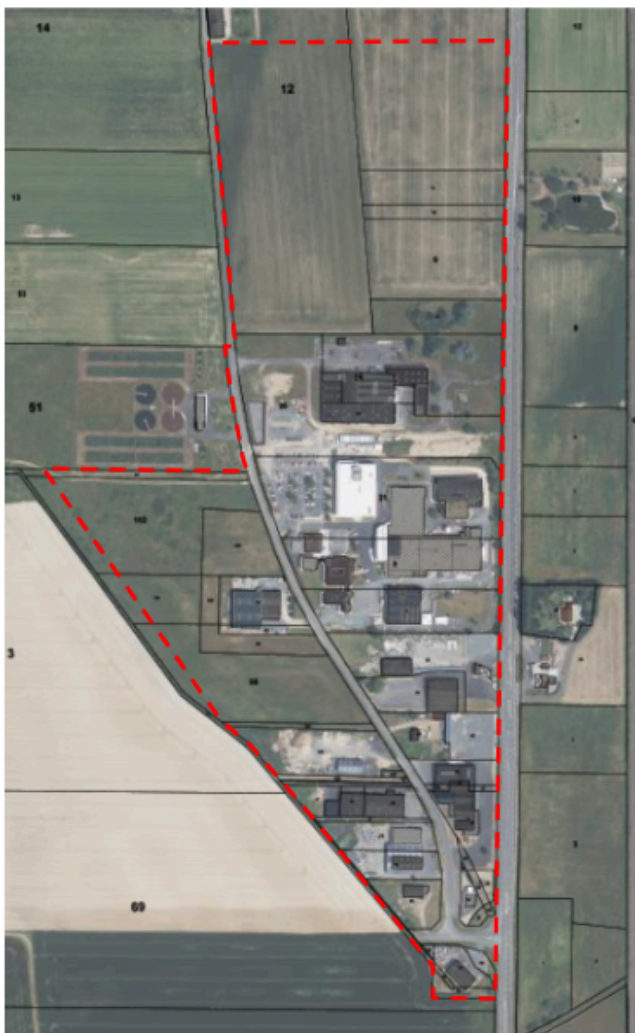
Objectif 39 : Adapter les parcs économiques et commerciaux aux enjeux de qualité paysagère et environnementale :

Qualité paysagère et environnementale des parcs structurants - Les parcs économiques doivent offrir une qualité paysagère et environnementale en adéquation avec leur importance et leur vocation. Tout particulièrement les parcs structurants de type I et II doivent répondre aux exigences suivantes :

[...]

3. Présentation et justification des hypothèses envisagées

3.1. Localisation des secteurs concernés par la présente procédure



3.1.1 Présentation du projet :

La commune de Dangé-Saint-Romain a décidé de lancer une modification de droit commun de son PLU, suite aux besoins des entreprises présentes dans la zone industrielle de "Buxières". En effet, la limitation de hauteur des constructions freine le développement de certaines entreprises au sein de cette zone d'activité.

L'objectif principal de la modification de droit commun du PLU de la commune de Dangé-Saint-Romain est de permettre la construction de nouveaux bâtiments au sein des zones Uei et 1AUei, en requalifiant la hauteur maximale des bâtiments. Certaines entreprises ont en effet des projets de développement qui ne sont pas possibles avec le règlement actuel, qui limite la hauteur des bâtiments à 9 m.

Cette modification de droit commun permettra de redéfinir la hauteur maximale des bâtiments au sein de ces zones et, par conséquent, de favoriser le développement des entreprises et industries présentes dans les zones Uei et les futures entreprises dans la zone 1AUei.

Afin de limiter l'impact des futurs bâtiments au sein des zones industrielles, des orientations d'aménagements programmés (OAP) seront mises en place pour traiter les franges des zones et garantir une bonne intégration paysagère. Les zones identifiées par la modification de règlement se situent à proximité immédiate de la RD 910. Il est déjà précisé dans le règlement actuel que les volumes des bâtiments devront respecter cette proximité et rester simples et parallélépipédiques. Il est également important d'indiquer au sein des OAP la gestion paysagère des franges afin de limiter l'impact visuel des futurs bâtiments. De plus, les hauteurs devront être justifiées et proportionnées aux impératifs techniques de l'activité concernée.

3.1.2 Enjeux et modifications apportés par la modification de droit commun

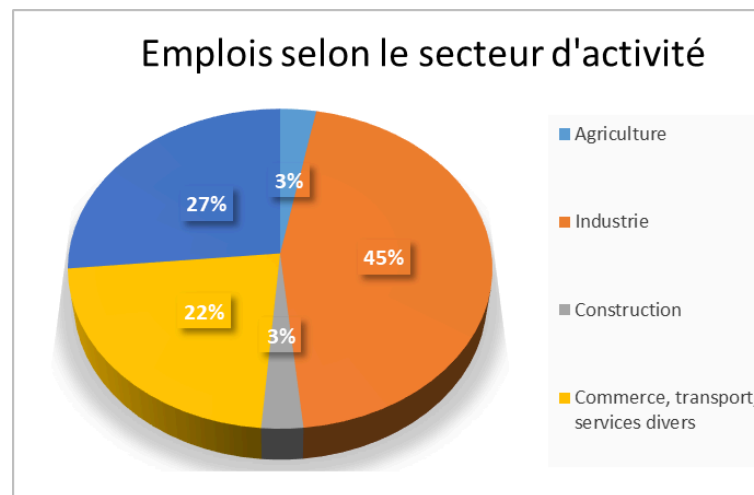
3.1.2.2 Emploi

La modification de droit commun entraîne une modification du règlement écrit du PLU, qui va permettre aux entreprises/industries déjà implantées au sein des zones à vocation industrielle (Uei), mais également aux futures entreprises/industries, de développer leur activité. En effet, la requalification de hauteur maximale efface une contrainte importante et va permettre aux entreprises/industries d'augmenter leur superficie de stockage/production.

Actuellement, sur la commune de Dangé-Saint-Romain, le nombre d'emplois présents est de 1 150. Ils sont en légère hausse depuis 2016 (+55). La modification pourrait permettre la création de nouveaux emplois.

La répartition des emplois par secteur d'activité montre une prédominance de l'industrie (45,4 %) dans le tissu local. Cette prédominance est en constante évolution, avec une augmentation de 5 % entre 2016 (371 emplois) et 2022 (516 emplois). Cette donnée montre que les industries présentes sur le territoire communal, mais aussi les nouvelles industries, attirent toujours plus d'employés. Le développement de l'activité industrielle passe alors par une densification des sites et l'agrandissement des bâtiments pour continuer leur développement et attirer de nouveaux employés.

Il s'agit ici, avec cette modification de droit commun, d'adapter un règlement aujourd'hui obsolète pour permettre aux entreprises présentes et à venir de pouvoir s'adapter au regard des nouvelles contraintes réglementaires et ainsi évoluer sans consommation de nouveaux espaces.



Emplois selon le secteur d'activité. Source INSEE, 2022.

Secteur d'activité	2016		2022	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1150	100	1138	100
Agriculture	22	2	35	3
Industrie	371	32,3	516	45,4
Construction	73	6,4	33	2,9
Commerces, transports, services divers	381	33,1	253	22,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	302	26,3	301	26,5

Tableau emplois selon secteur d'activité. Source : INSEE

L'indicateur de concentration d'emploi, qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur le territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indicateur est supérieur à 100, alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

Sur la commune de Dangé-Saint-Romain, l'indicateur de concentration d'emploi est de 97,1 en 2022 (source INSEE), ce qui indique que la commune est plutôt considérée comme pôle d'emploi.

La modification de droit commun va permettre aux entreprises et industries de se développer, ce qui permettra à la commune d'affirmer son rôle de commune pôle de bassin de vie / pôle urbain d'équilibre.

Indicateur sur l'emploi	2011	2016	2022
Nombre d'emplois dans la zone	1 166	1 095	1 150
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 230	1 162	1 184
Indicateur de concentration d'emploi	94,8	94,2	97,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	54,7	52,8	52,2

Tableau d'indicateur d'emploi, source INSEE.

3.1.2.4 Économie

La modification du règlement, en levant la limite de hauteur des constructions dans les zones Uei et 1AUei, peut avoir un impact direct sur le développement économique de la commune. En effet, la suppression de la limite pourrait permettre une plus grande flexibilité dans la construction, permettant aux entreprises de mettre en place des projets plus ambitieux et permettrait aux entreprises déjà présentes de se développer.

Tout d'abord, la suppression d'une hauteur maximale pourrait permettre de répondre à la demande croissante d'espaces. La requalification d'une hauteur de construction maximale pourrait ainsi dynamiser le secteur local, tout en générant de l'emploi. En effet, les entreprises pourraient se développer tout en limitant la consommation d'espace, sachant que la majorité des zones d'activités est déjà utilisée.

La suppression de cette contrainte pourrait également rendre la commune plus attractive pour des entreprises souhaitant s'y implanter ou y étendre leurs activités. En effet, un règlement plus souple sur la hauteur des constructions offre des perspectives intéressantes pour la création d'infrastructures modernes et adaptées aux besoins des entreprises d'aujourd'hui (bureaux, locaux industriels, locaux de stockage, etc.).

Enfin, cette modification du règlement pourrait également favoriser un développement durable, en permettant la construction de bâtiments plus énergétiques et écologiques, en phase avec les normes environnementales actuelles.

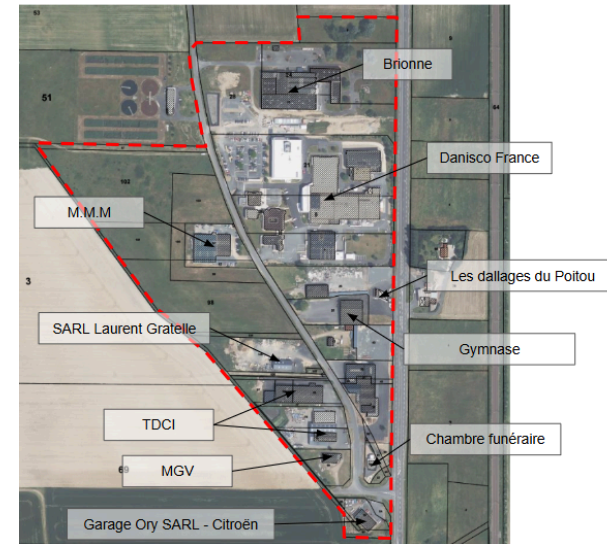


Image satellite des industries présentes dans la ZI de Buxières

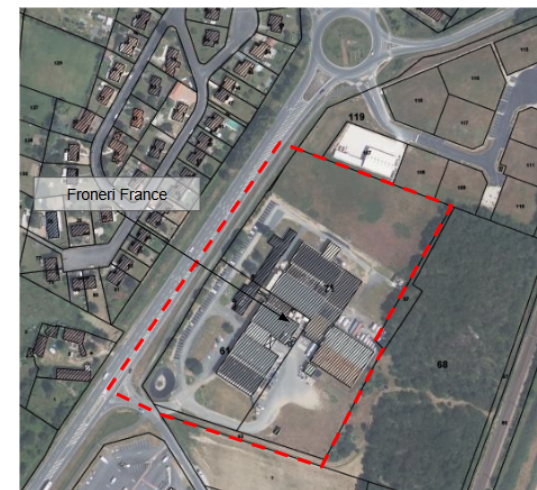


Image satellite des industries "les Varennes du Moulin à Vent"

3.1.2.5 Règlements

Comme indiqué précédemment, La réglementation actuelle du PLU de Dangé-Saint-Romain impose une hauteur maximale de 9 m pour les constructions implantées dans les secteurs Uei et 1AUei.

Article Uei 4 - Volumétrie et implantation des constructions :

- La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteur solaires...) sont exclus du calcul de hauteur des constructions.
- Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent être édifiées :
 - **soit à une hauteur maximale de 9 m,**
 - soit à une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat.
- Au regard de la proximité avec la RD 910, les volumes doivent rester simples et parallélépipédiques.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de télécommunication peuvent déroger à ces règles.

Article 1AUei4 - Volumétrie et implantation des bâtiments :

- La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de la hauteur d'une construction.
- Les constructions principales, les extensions et leurs annexes doivent être édifiées :
 - **soit à une hauteur maximale de 9 m,**
 - soit à une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat.

- Au regard de la proximité avec la RD 910, les volumes doivent rester simples et parallélépipédiques.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de télécommunication peuvent déroger à ces règles.

Cette limitation, qui s'applique de manière stricte au gabarit des nouvelles implantations industrielles et d'activités, restreint aujourd'hui la capacité des entreprises locales à s'adapter aux besoins en matière de volumes (stockage à hauteur, ateliers multi-niveaux, matériels et process nécessitant des halls hauts) et constitue un frein à l'implantation d'opérateurs logistiques ou industriels exigeant des hauteurs supérieures.

L'analyse des PLU environnants montre une grande diversité de pratiques (certaines communes n'imposant pas de limite pour certains secteurs à vocation économique ou autorisant des hauteurs plus importantes que 9 m selon la destination), ce qui traduit que la contrainte réglementaire pour les zones Uei et 1AUei à Dangé-Saint-Romain est restrictive et peut dissuader des projets d'investissement et d'extension sur la commune.

Pour ces raisons, la révision ciblée du règlement écrit visant à assouplir la limitation de hauteur apparaît nécessaire et proportionnée.

De plus, des projets sont actuellement à l'étude au sein de la zone industrielle de la "Buxières".

3.1.2.6 Environnement :

La modification de droit commun, comme indiqué précédemment, va permettre aux entreprises/industries de construire des bâtiments adaptés à leurs besoins. Cette modification du règlement va entraîner des changements au sein des zones industrielles. En effet, la construction de nouveaux bâtiments et/ou la surélévation de bâtiments va entraîner une modification des cônes visuels au sein et depuis l'extérieur des zones industrielles. Avec des bâtiments de différentes hauteurs pouvant aller jusqu'à plusieurs dizaines de mètres, la visibilité des zones d'activités sera modifiée.

Une OAP concernant l'aménagement des franges des zones industrielles va alors être mise en place afin de limiter leur impact visuel et permettre une meilleure intégration paysagère.

La suppression de la hauteur maximale des constructions dans les zones Uei et 1AUei vise à offrir une plus grande souplesse architecturale et à favoriser le développement et l'implantation d'industries.

Toutefois, cette évolution réglementaire peut avoir des incidences environnementales, notamment en matière de perception paysagère, ainsi que sur la continuité des trames écologiques. Elle est également susceptible de générer des effets visuels plus marqués dans et/ou à proximité de secteurs classés ou inscrits pour leur valeur paysagère ou biologique. Afin d'encadrer ces effets et de garantir une meilleure insertion des futures constructions, la commune prévoit la mise en place d'une OAP intégrant une gestion spécifique des franges et une gestion des cônes visuels. Cette orientation permettra de maîtriser les transitions paysagères, de réduire l'impact visuel des nouveaux bâtiments et de préserver les continuités écologiques identifiées. Elle sera associée aux autres prescriptions du PLU (notamment en matière de perméabilité des sols, de surfaces végétalisées, de

trames vertes et bleues et de mesures de préservation de la biodiversité).

Cette OAP constitue un outil d'accompagnement essentiel pour concilier la suppression de hauteur maximale des bâtiments avec la protection des paysages et de l'environnement.



Vue de la zone industrielle de la Buxières depuis la RD 910. Source : SCALE

3.1.3 Evolution des pièces du PLU :

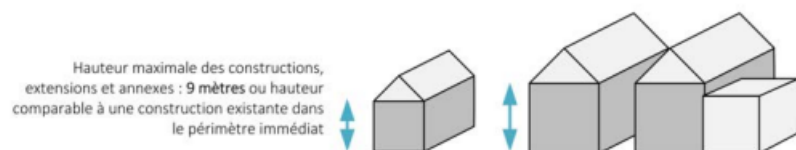
La modification de droit commun ne va pas faire évoluer les pièces graphiques du PLU. En effet, aucun zonage ne sera modifié.

Les modifications apportées seront au niveau du règlement écrit. En effet, le règlement concernant la volumétrie des constructions va être modifié. Les autres points des articles Uei4 et 1AUei4 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) seront inchangés.

Règlement actuel :

Article Uei 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Volume des constructions**

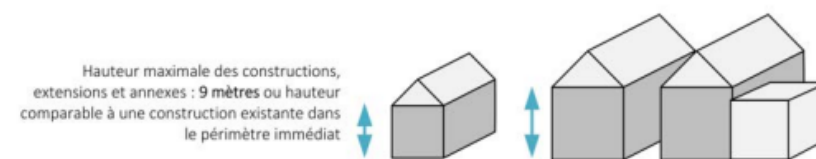


- La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de hauteur d'une construction.
- Les constructions principales, les extensions et leurs annexes doivent être édifiées :
 - Soit à une hauteur maximale de 9 (neuf) mètres,
 - Soit à une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat.

- Au regard de la proximité de la RD 910, les volumes doivent rester simples et parallélépipédiques.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de télécommunication peuvent déroger à ces règles.

Article 1AUei 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Volume des constructions**



- La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de hauteur d'une construction.
- Les constructions principales, les extensions et leurs annexes doivent être édifiées :
 - Soit à une hauteur maximale de 9 (neuf) mètres,
 - Soit à une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat.
- Au regard de la proximité de la RD 910, les volumes doivent rester simples et parallélépipédiques.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de télécommunication peuvent déroger à ces règles.

Règlement après modification de droit commun :

Le règlement sera alors :

Article Uei 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Volumétrie des constructions**

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Elle devra être justifiée et proportionnée aux impératifs techniques de l'activité concernée. Cependant des hauteurs spécifiques pourront être imposées, au regard de l'environnement ou dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

Article 1AUei 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Volumétrie des constructions**

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Elle devra être justifiée et proportionnée aux impératifs techniques de l'activité concernée. Cependant des hauteurs spécifiques pourront être imposées, au regard de l'environnement ou dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

3.2 consommation foncière

Entre 2011 et 2020, la commune de Dangé-Saint-Romain a consommé 23,7 ha, soit une moyenne annuelle de 2,37 ha. La majorité de la consommation a été faite pour la création d'habitat et d'activité. En effet, la commune a consommé 15,68 hectares à destination d'habitat et 7,34 ha à destination d'activité.

Pour les années 2021-2031, la commune peut alors consommer 11,9 ha (fichiers fonciers, sources : Mon Diag Artificialisation). Les différents projets portés par la modification de droit commun du PLU de Dangé-Saint-Romain n'entraînent pas de consommation d'espace direct. En effet, le changement au sein du règlement écrit du PLU ne va pas entraîner de consommation.

Période de référence

+23,7 ha +2,4 ha/an

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans)

Projection 2031

+11,9 ha +1,2 ha/an

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50,0%

L'objectif de la modification de droit commun entre dans une logique de densification des zones Uei et 1AUei. En effet, avec la requalification de la hauteur maximale des constructions, les entreprises vont pouvoir développer leur activité et s'adapter à leurs besoins tout en ne consommant pas de nouveaux espaces.

4. Synthèse du projet de révision

La commune de Dangé-Saint-Romain a engagé une démarche de modification de droit commun de son PLU afin d'adapter le règlement écrit. Cette initiative fait suite aux demandes formulées par les industries implantées dans les zones d'activités et s'inscrit dans une logique de développement de l'activité industrielle sur le territoire. Elle vise à requalifier la hauteur maximale autorisée pour les constructions.

Actuellement, le règlement écrit fixe à 9 mètres la hauteur maximale des bâtiments dans les zones Uei et 1AUei. Cette limite ne permet pas toujours aux entreprises d'entreprendre les travaux nécessaires pour leur développement et/ou leur mise aux normes. Dès lors, il apparaît que la hauteur limite actuelle n'est pas cohérente au regard des besoins afférents aux zones économiques. L'objectif de la commune est donc de revoir cette hauteur maximale tout en assurant une cohérence architecturale et paysagère des constructions au sein des zones industrielles, et en permettant des variations adaptées aux besoins des entreprises pour renforcer l'attractivité du site.

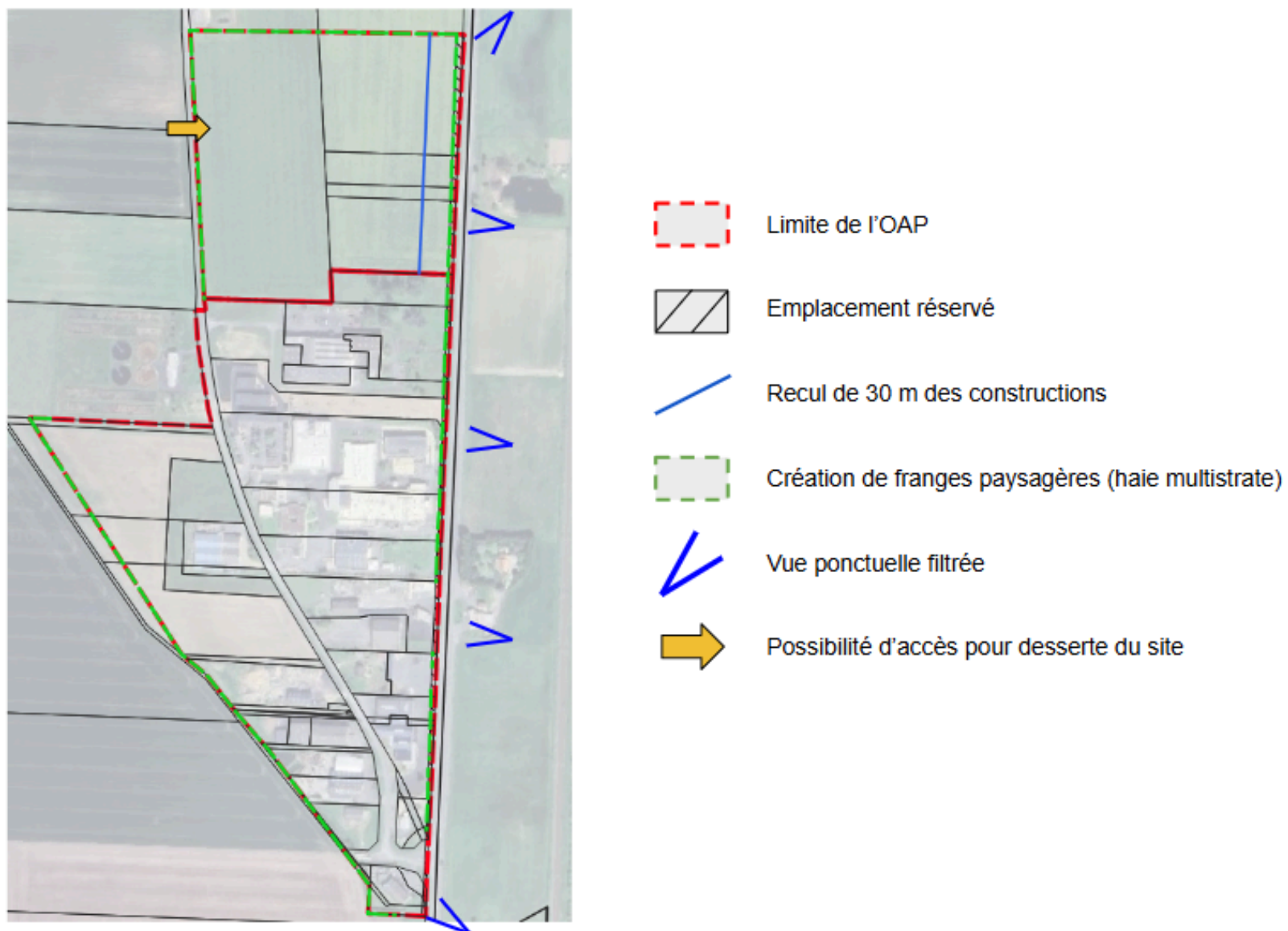
Pour les secteurs situés en entrée de commune, une attention particulière sera portée à la qualité architecturale et à l'intégration paysagère des bâtiments, sans imposer pour autant des contraintes de hauteur excessivement restrictives.

Parallèlement à la modification du règlement écrit, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera mise en place afin d'assurer la cohérence entre la suppression de la limite de hauteur et le paysage environnant des zones d'activités. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT précise d'ailleurs que les franges des zones industrielles doivent être aménagées pour favoriser leur intégration paysagère.

Sur le territoire de Dangé-Saint-Romain, les deux zones d'activités industrielles se situent le long de la départementale 910, axe structurant majeur. Des aménagements des franges seront donc prévus afin de garantir une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments dans le paysage.

5. Annexes

Annexe 1 : OAP secteur de la Zone industrielle de la "Buxières"



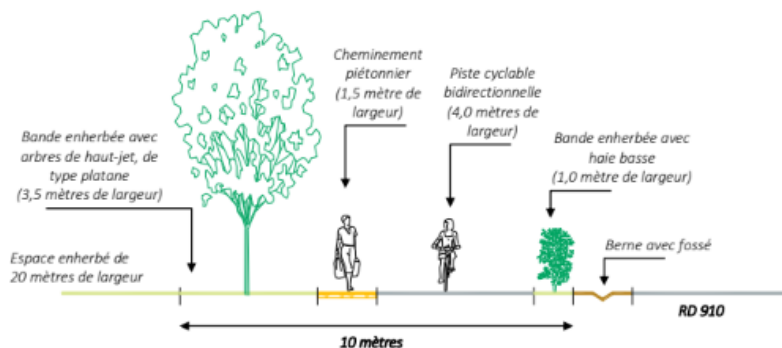
La zone d'activités de Buxières est concernée par une évolution du règlement écrit du PLU. En particulier, la hauteur maximale des constructions ne sera plus limitée, ce qui peut accentuer l'impact visuel des bâtiments sur leur environnement immédiat et sur le paysage lointain. Afin d'accompagner cette évolution réglementaire et de préserver la qualité paysagère, plusieurs mesures d'aménagement 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 30 m 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).



Les constructions ne pourront se construire qu'à partir de 30 m de la RD 910 au sein de la zone 1AUei. La 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. Elles 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

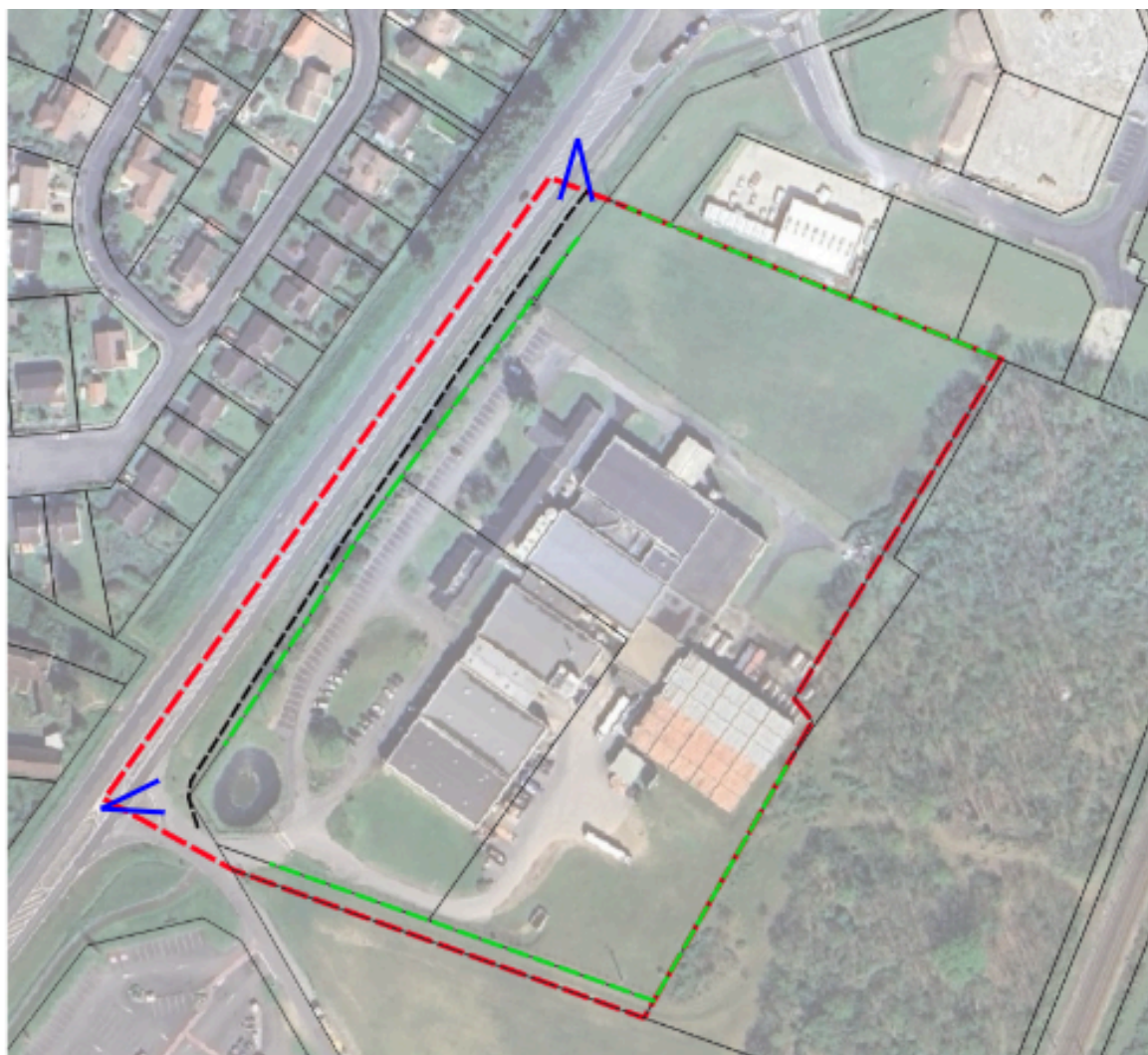
La création d'une entrée vers la zone 1AUei se fera par la route de Buxières. Elle permettra de créer un accès afin de desservir l'extension de la zone industrielle.

Ces aménagements visent à accompagner la suppression de la règle de limitation de hauteur des constructions par une 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.

Annexe 2 : OAP N°6. SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE « BUXIÈRES »



Annexe 3 : OAP secteur du site d'activités "les Varennes du Moulin à vent"



Limite de l'OAP



Création de franges paysagères (haie multistratae)



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 et paysager.

Ces aménagements visent à accompagner la suppression de la règle de limitation de hauteur des 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.