

PLUi de la Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône

DOSSIER DE DÉROGATION AU TITRE DE LA LOI BARNIER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME

Zone d'activité des Jacquins à Neulise



I.CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DEMANDE

L'article L111-6 du Code de l'urbanisme issu de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « Barnier », instaure le long des voies et en dehors des espaces urbanisés, un principe d'inconstructibilité qui s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de :
-100 mètres pour les autoroutes, les voies express et les déviations
-75 mètres pour les routes à grande circulation.

Les dispositions de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, permettent toutefois d'écarter cette inconstructibilité et de fixer des règles d'implantation différentes lorsque le PLU 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.

L'objet de la présente étude est donc de faire usage de ces dispositions pour demander la dérogation à la loi Barnier sur le secteur des Jacquins à Neulise. En effet la loi Barnier impose un recul de 75 m de part et d'autre de la RN 82. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi une étude avait été faite (cf Tome 4 du Rapport de présentation à partir de la page 66) permettant de réduire le recul imposé de manière ponctuelle sur la zone d'activités des Jacquins. Il apparaît pourtant qu'un décroché avait été maintenu. L'objet de ce présent dossier est de demander la suppression de ce «décroché» afin de permettre un développement cohérent de la zone et des circulations tout en garantissant la qualité des paysages.

II. ETAT INITIAL DU SITE

Création de la zone des Jacquins

Soucieuse d'améliorer les conditions d'accueil pour toutes les entreprises susceptibles de s'implanter ou de se développer sur son territoire, la CoPLER a décidé d'aménager des zones d'activités intercommunales.

Au début des années 90, elle a tout d'abord porté son choix sur un premier espace à vocation économiques de 14 hectares environ, situé sur la commune de Neulise au lieu-dit « Les Jacquins » et aux portes de l'échangeur Sud de la RN 82 à 2 x 2 voies.

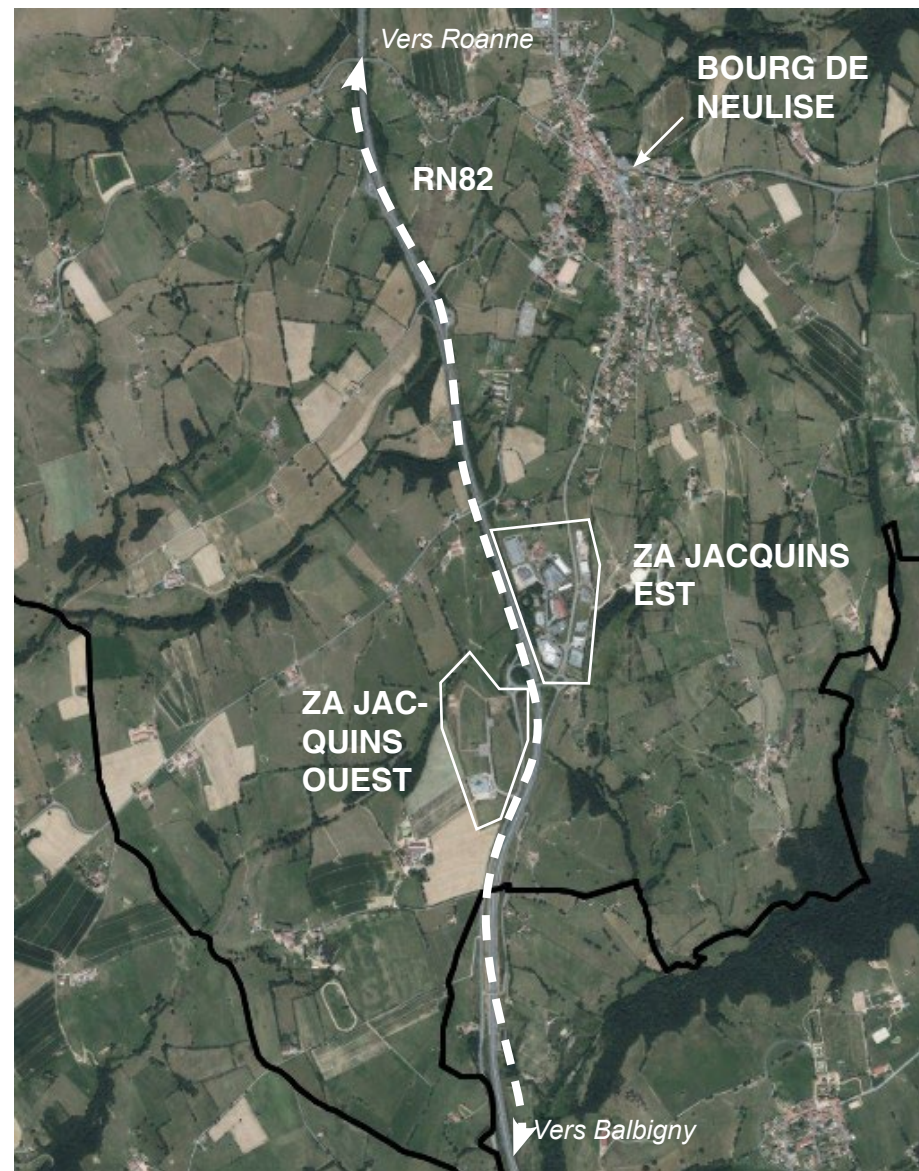
Aujourd'hui 13 entreprises se sont implantées produisant 250 emplois dont Atelier Métallurgique Industriel, Crystal, Duarig, JBM Menuiserie, La Source, Macopat,... Une résidence d'entreprises a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la CoPLER.

Localisation du site des Jacquins Est

La commune de Neulise appartient au canton du Coteau et à l'arrondissement de Roanne et se situe à une cinquantaine de kilomètres au Nord-Ouest de l'Agglomération lyonnaise.

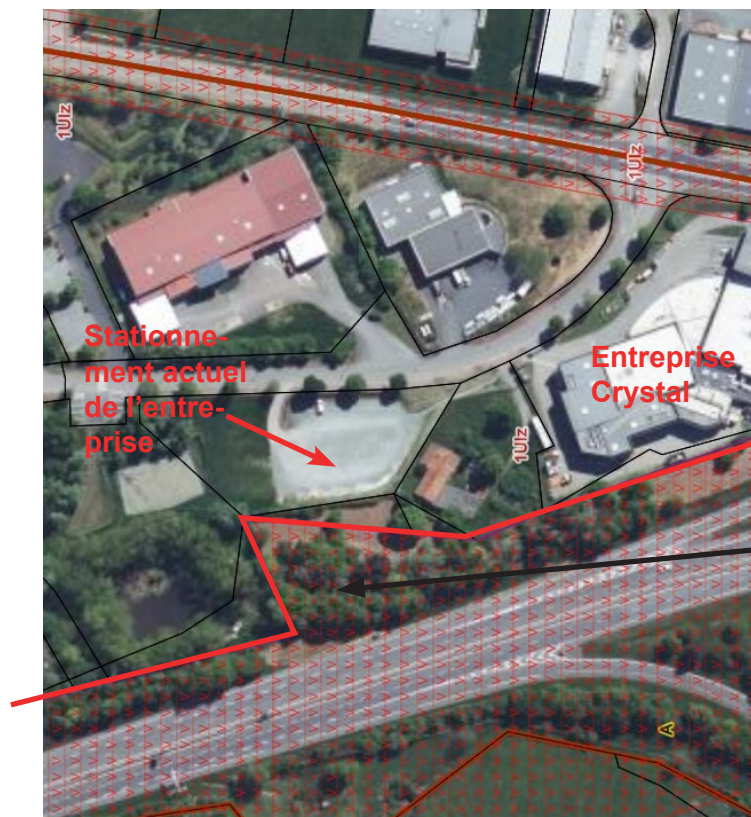
L'emplacement du secteur du parc d'activités économiques « Les Jacquins Est » se trouve :

- En totalité sur la commune de Neulise,
- Dans la moitié Nord du département de la Loire,
- Au Sud du territoire communal,
- A l'Est de l'actuelle RN 82



Le Parc d'Activités Economiques « Les Jacquins » est situé au sud du Bourg de Neulise, en surplomb de la RN 82. Il est partiellement masqué par un rideau de végétation arbustive et arborée.

La zone concernée par la demande se situe entre l'entreprise Crystal et la RN82, il s'agit d'une poche boisée dans la continuité de la frange végétale existante.



Vue aérienne de la zone des Jacquins Est

L'actuel marge de recul fait apparaître un décroché.
L'objectif de la demande est de supprimer cet effet de décroché pour «réaligner» et sortir la zone en redent de la marge de recul, afin de pouvoir créer une voirie.

Contexte paysager et naturel

Le territoire communal s'inscrit sur un secteur de plateau à la jonction entre plusieurs entités : plaine du Forez, plaine du Roannais, gorges de la Loire, piémonts du beaujolais. Ce secteur atypique est communément appelé le seuil de Neulise. Au sein d'un environnement agricole, à l'urbanisation éparpillée, le site présente des variations de relief évoluant entre 460 et 480m d'altitude. L'agriculture occupant fortement l'espace, le paysage apparaît ainsi ouvert. La présence des infrastructures de déplacement marque fortement les lieux, en particulier la RN 82 et la RD 1082.

L'occupation du sol est essentiellement agricole (espace agricole représenté en vert clair) à proximité de la zone d'étude. Les espaces boisés (en vert plus foncé) sont localisés à proximité des cours d'eau. Les terrains de la zone d'étude s'inscrivent dans un environnement rural caractérisé par des terrains agricoles utilisés en prairies d'élevage et en cultures.



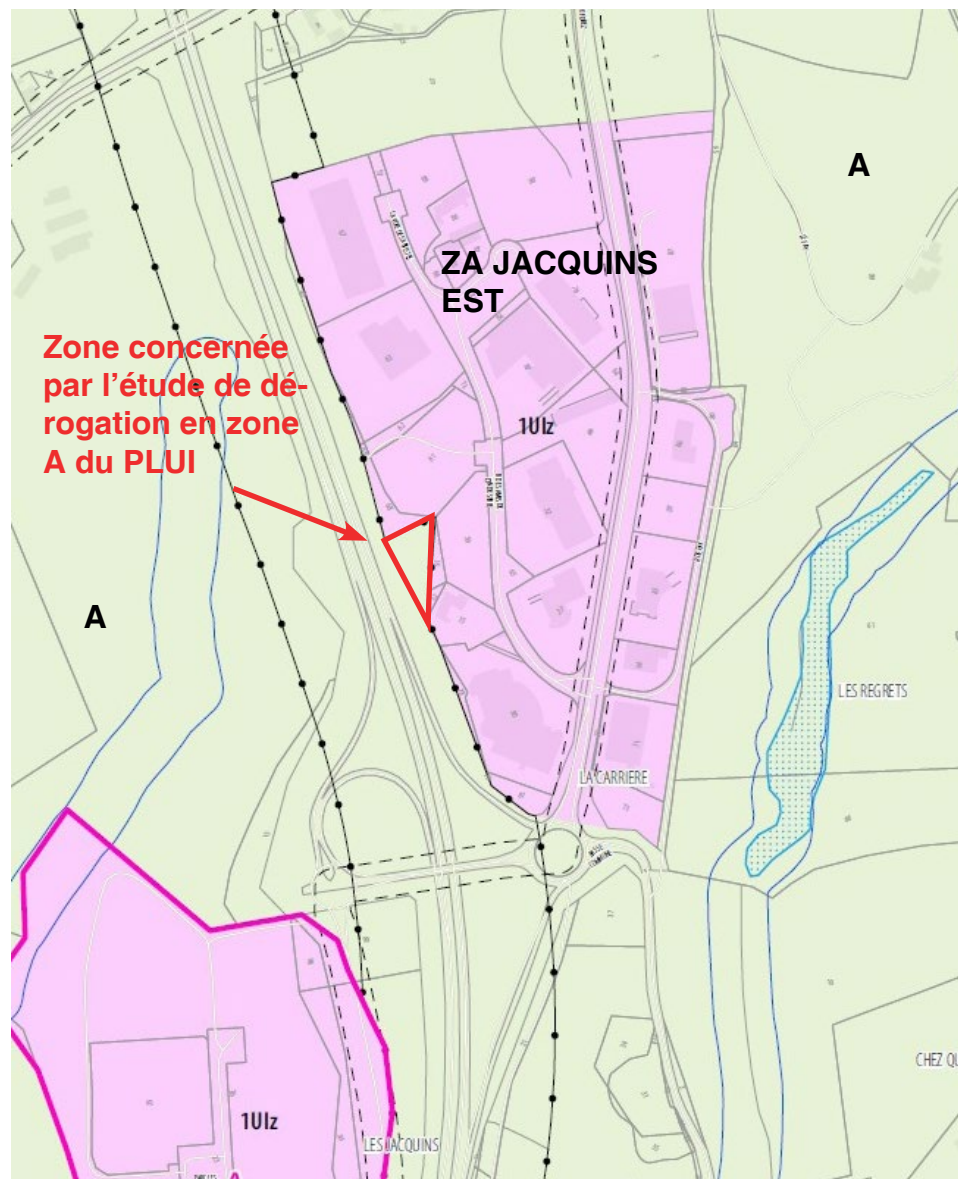
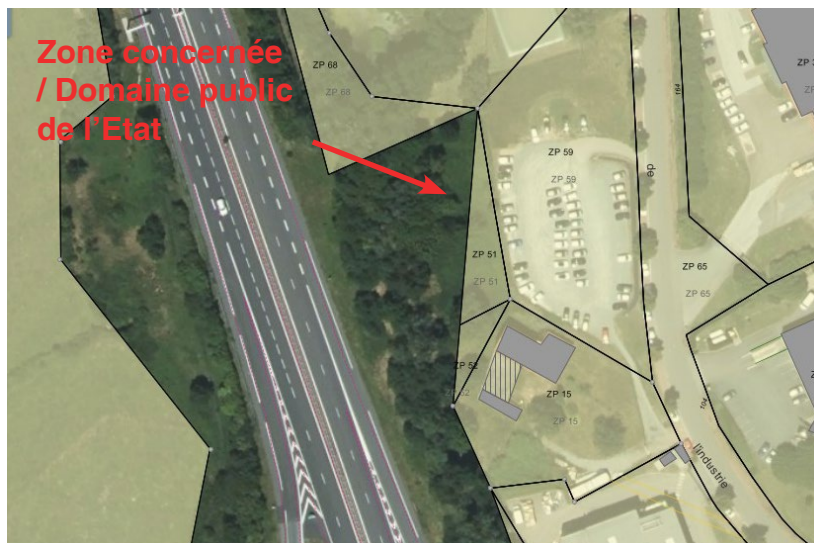
Carte de l'occupation agricole et forestière autour de la zone des Jacquins Est

Contexte réglementaire

La ZA des Jacquins Est est classée en zone 1U1z du PLUi : Secteur économique destiné principalement à l'accueil des activités industrielles et artisanales (cf Chapitre 7 du règlement de PLUi). Néanmoins l'emprise concernée par la demande de dérogation est actuellement classée en zone A (Agricole) du PLUi. Le projet ne prévoit pas de modifier le zonage, juste le réaligement de la marge de recul.

Références cadastrales

La zone concernée par l'étude n'est pas cadastrée, elle fait partie actuellement du domaine public de l'Etat. Elle est bordée par les parcelles ZP 51/52/68. Elle a récemment fait l'objet d'un rachat par l'entreprise Crystal et fait l'objet d'un détachement cadastral.

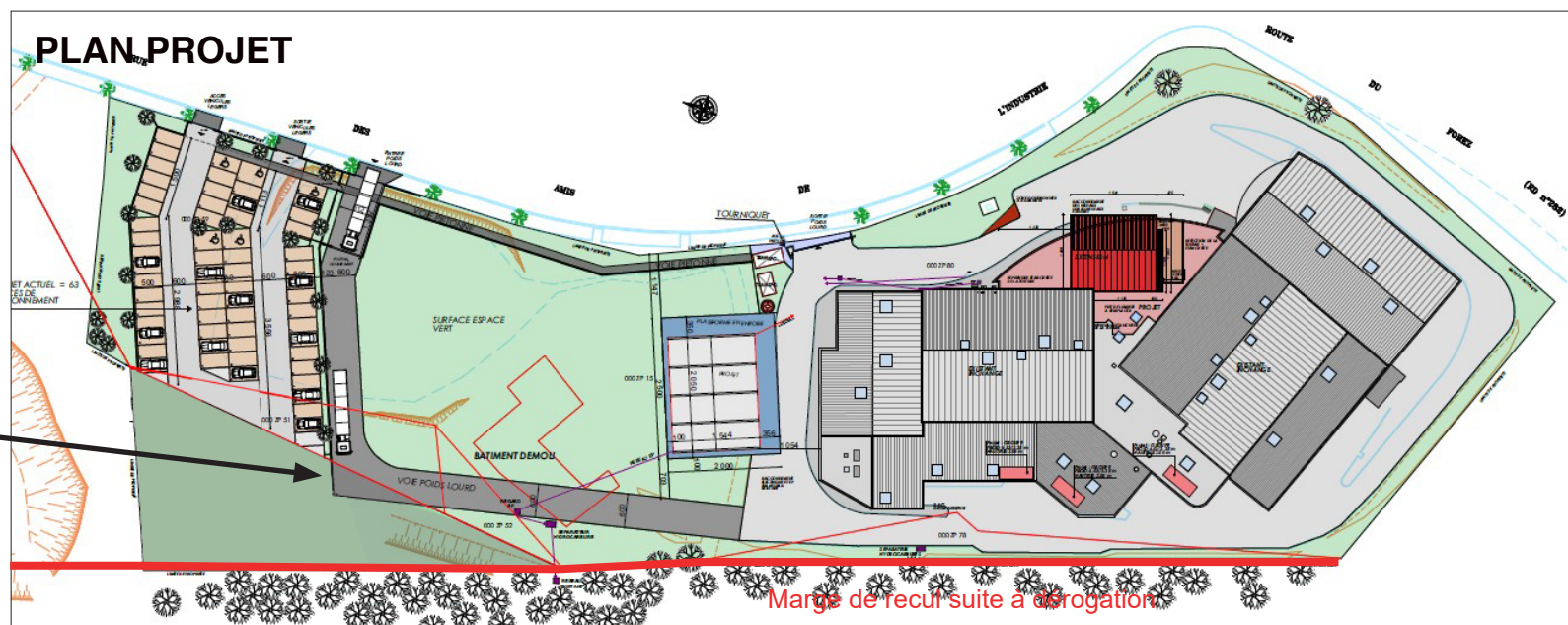
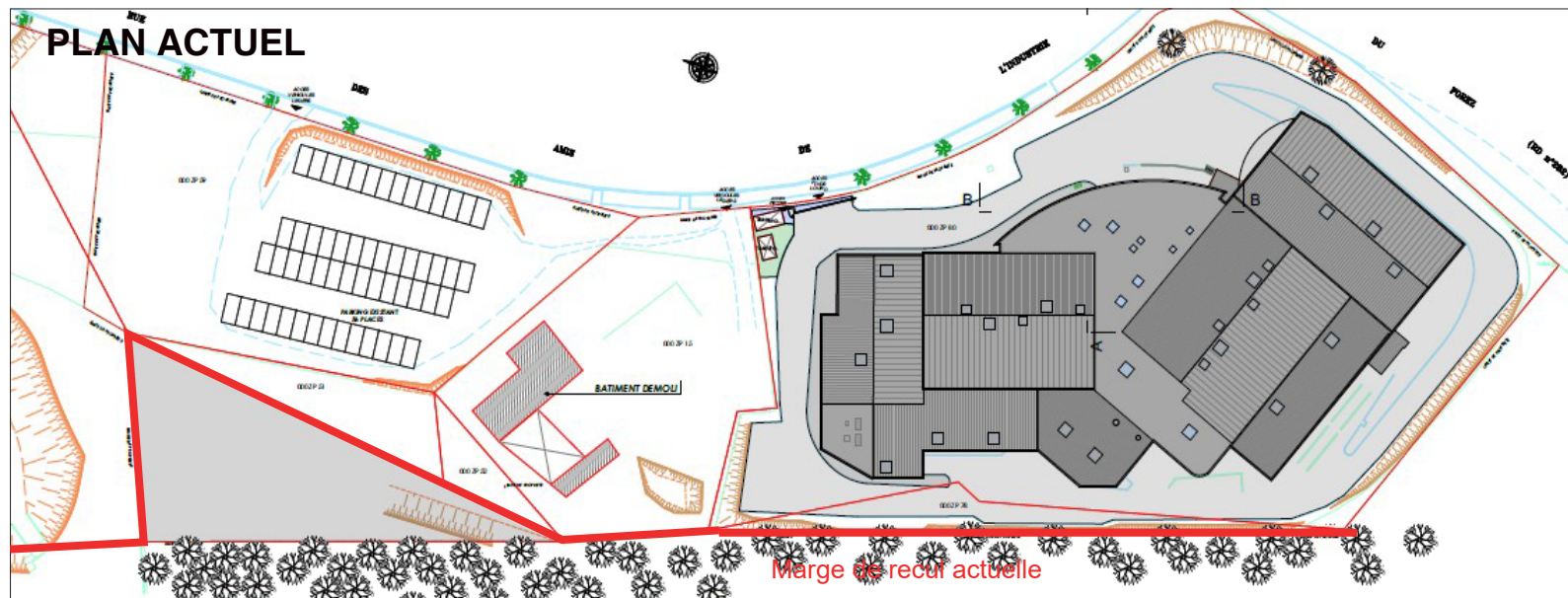


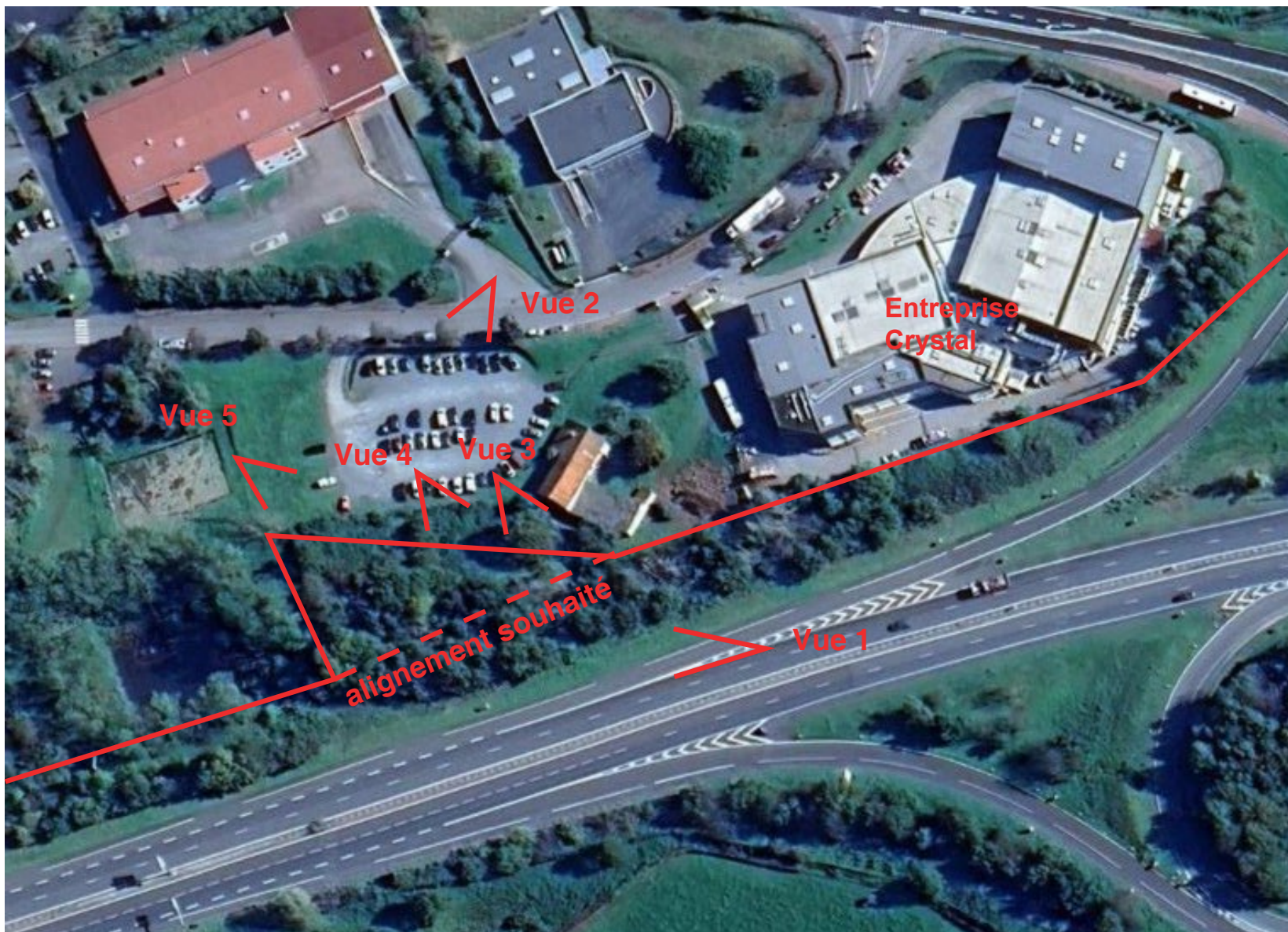
III.DEScriptif du Projet

Cette demande de dérogation à la Loi Barnier s'inscrit dans le cadre d'un projet de réaménagement prévu par l'entreprise Crystal consistant à la création d'une voirie poids-lourds et au déplacement des stationnements.

Le stationnement existant est déplacé vers le nord de la parcelle. Un nouvel accès central sera réaménagé, avec la création d'un autre accès au nord, afin de sécuriser les entrées et sorties de véhicules. Deux voies à sens unique seront ainsi mises en place : une dédiée aux poids-lourds, l'autre aux véhicules légers. Il n'y aura pas de modification des haies existantes.

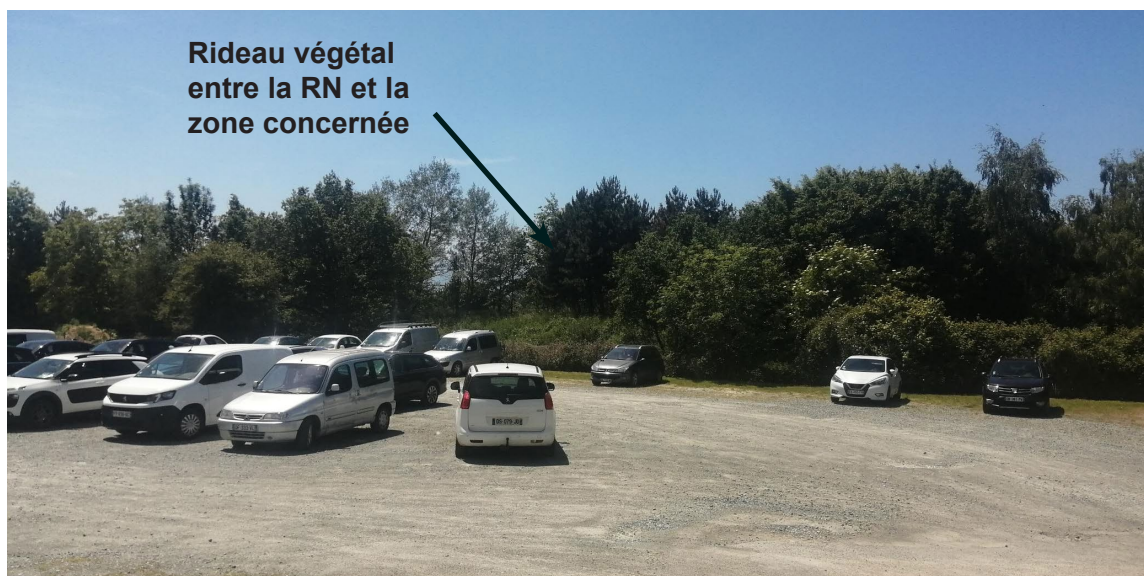
C'est la nécessité de créer une voirie poids-lourds qui amène à déplacer la marge de recul.







Vue 1. Depuis la RN82 un rideau d'arbres et un talus viennent masquer la zone d'activité située en contrehaut. Ce rideau végétal sera maintenu, l'impact visuel est donc nul.



Vue 2. Le parking actuel se situe légèrement en contrebas de la zone boisée et du rideau végétal.



Vue 3. La végétation existante est composée d'un taillis arbustif d'essences bocagères classiques (prunelliers, aubépines...) de quelques groupes de bouleaux et de conifères.



Vue 4. Un merlon existant vient créer un masque supplémentaire entre la voirie et la zone concernée. Ce merlon n'est pas modifié par le projet.



Vue 5. La frange végétale est épaisse, le projet de voirie ne veindra l'impacter que sur une partie réduite.

Conclusion

Cette demande de modification de l'alignement ne viendra en aucun cas impacter l'intégration paysagère de la zone d'activité, du fait de la présence d'un rideau végétal existant, situé en surplomb de la RN82 et du stationnement. La nouvelle voirie prévue dans le cadre de la réorganisation du stationnement viendra empiéter à la marge de la zone boisée.

En terme de sécurité par rapport à la RN, le projet n'aura pas d'impact.

Le zonage du PLUi ne sera pas modifié. La parcelle restera classée en zone A du PLUi.