

## *Liminaire*

La commune de Dolo est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le mois de février 2009. Ce dernier a fait l'objet depuis d'une modification et de 2 révisions allégées (pour la création de nouveaux bâtiments communautaires, la mise en place d'un terrain multi sports, la modification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, ...).

Actuellement, un menuisier installé sur la commune (en location au niveau du village de la « Ville Bréheu ») souhaite construire un atelier de menuiserie au niveau du site économique de la Gare (secteur de la « Touche Es Bigot », à proximité de l'échangeur de la RN 12, dans la continuité du magasin « Point Vert »).

Le site sur lequel il souhaite s'implanter, actuellement classé en zone « UC » du PLU (dominante résidentielle), ne permet pas le développement de l'activité. Un reclassement de la parcelle concernée en zone « UY » (d'activités) est donc envisagé par l'équipe municipale afin notamment de maintenir la dynamique économique locale et préserver l'emploi sur le territoire.

Ce reclassement nécessite la réalisation d'une modification du PLU.

Cette modification est effectuée conformément aux dispositions de l'article L.123.13.1 du Code de l'urbanisme.

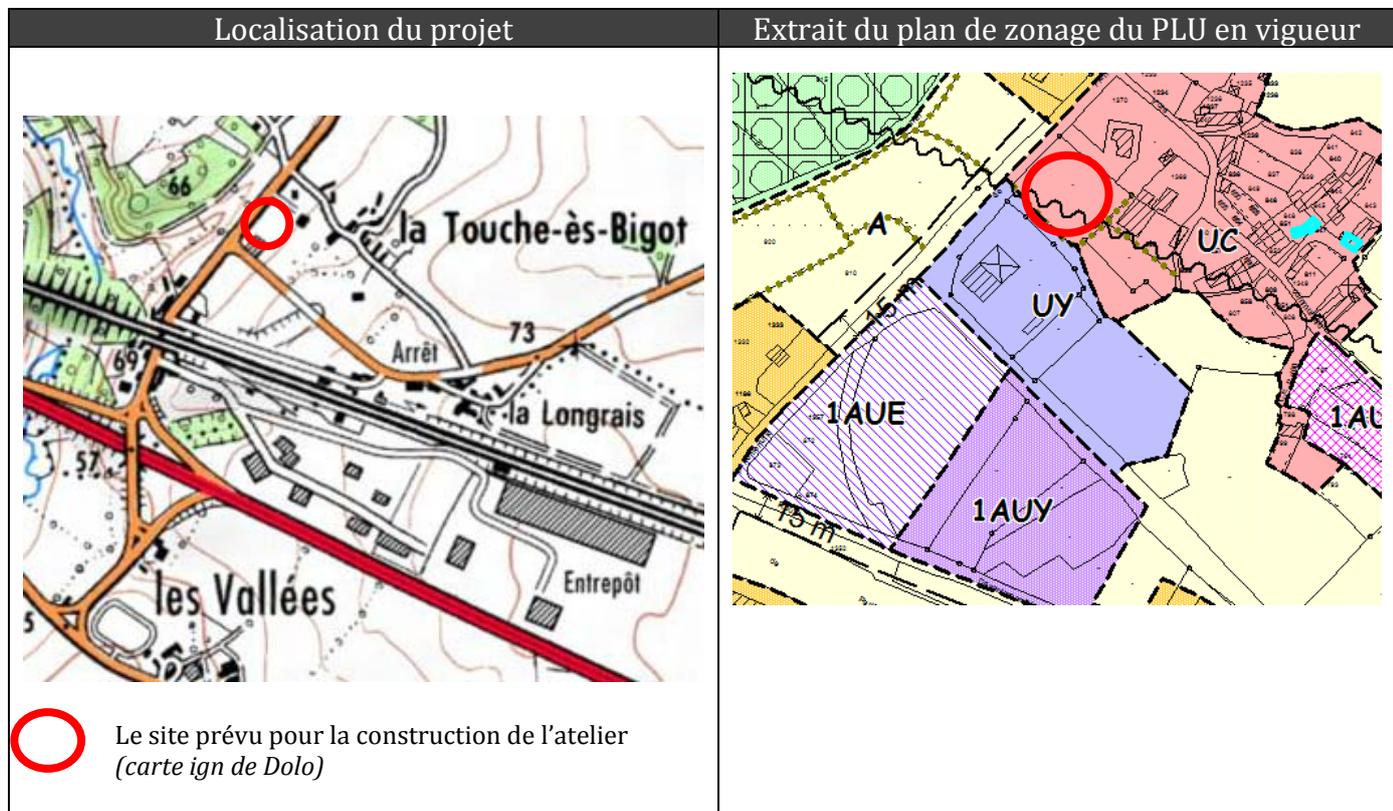
## Le contexte

L'entreprise « Jouan Menuiseries » est installée depuis 2010 sur la commune de Dolo. Elle occupe un hangar en location au niveau du village de la « Ville Bréheu » et souhaite construire son propre atelier de menuiseries au niveau du site d'activités de la Gare, dans la continuité du magasin « Point Vert ». Nota, la parcelle requise pour l'implantation est en cours de négociation (le propriétaire actuel ayant donné un accord de principe).

L'entreprise est spécialisée dans la pose, de tous types de menuiseries (charpentes, escaliers, parquets, cuisines, ossatures bois...). La commune de Dolo constitue un point relativement central par rapport à son aire d'intervention géographique. L'activité de pose correspond à environ 98 % de l'activité de la société, aussi ses actifs passent une grande partie de leur temps à l'extérieur de la commune et de l'atelier.

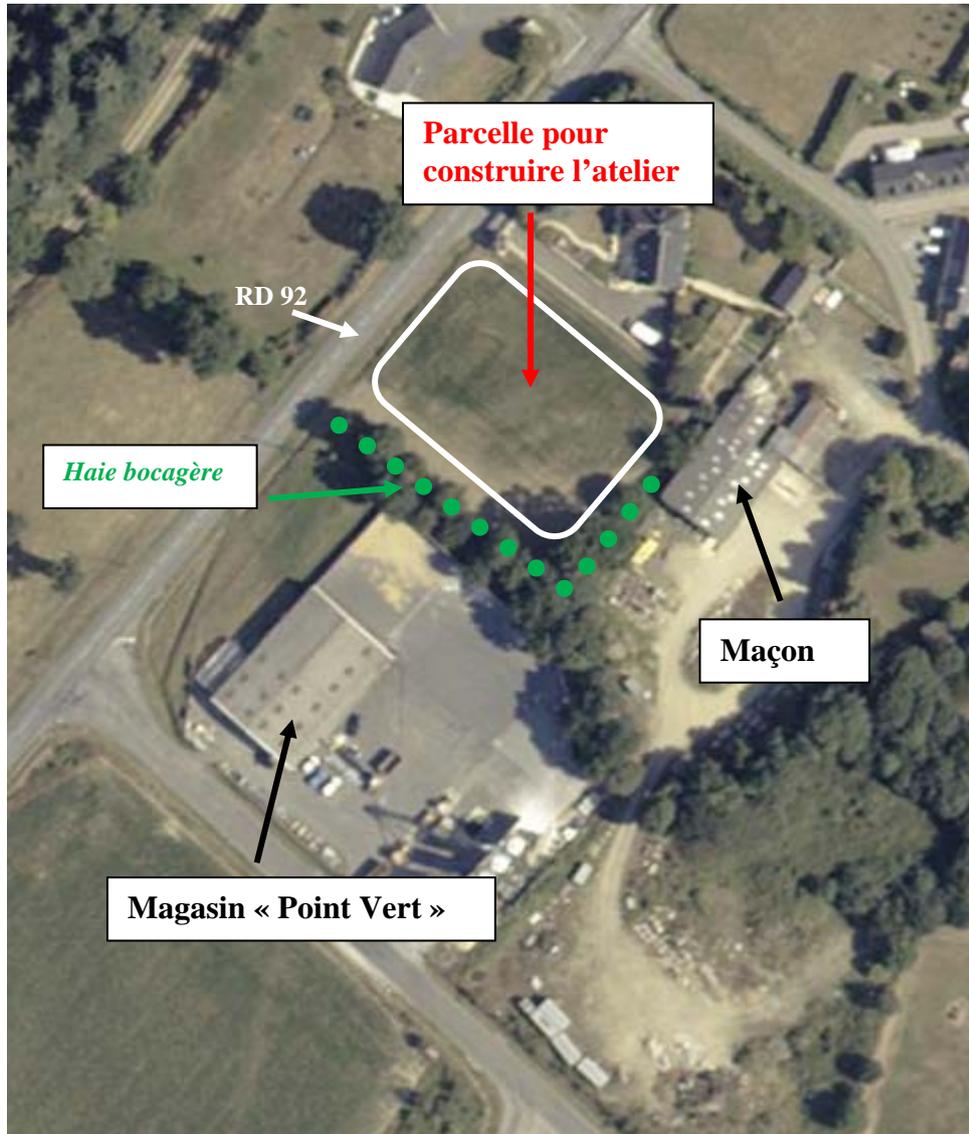
La production réelle de menuiseries reste très marginale (2 % environ de l'activité). L'entreprise possède pour autant, des machines pour répondre aux éventuelles demandes ponctuelles, ou pour adapter, rectifier, des pièces à poser.

L'entreprise compte actuellement 3 salariés, dont deux ouvriers poseurs, une secrétaire auxquels il convient d'ajouter le gérant résidant à Dolo.



**Le projet de l'entreprise** (source : données de l'entreprise – voir plans ci après)

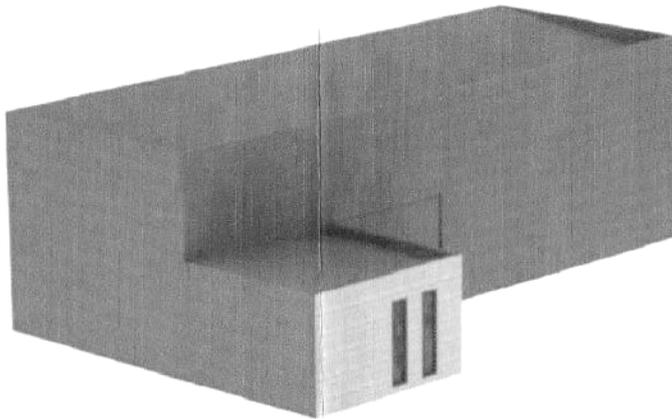
Il consiste à créer un atelier de 200 m<sup>2</sup> environ (bâtiment de type industriel d'aspect rectangulaire avec des bardages gris). Le bâtiment disposera d'une partie stockage intérieur, d'une partie réservée à la production, et enfin d'une partie en excroissance réservée aux bureaux, rangements et vestiaires. A l'arrière du bâtiment, un auvent sera créé pour stocker en extérieur. Les toitures seront réalisées en bac acier.



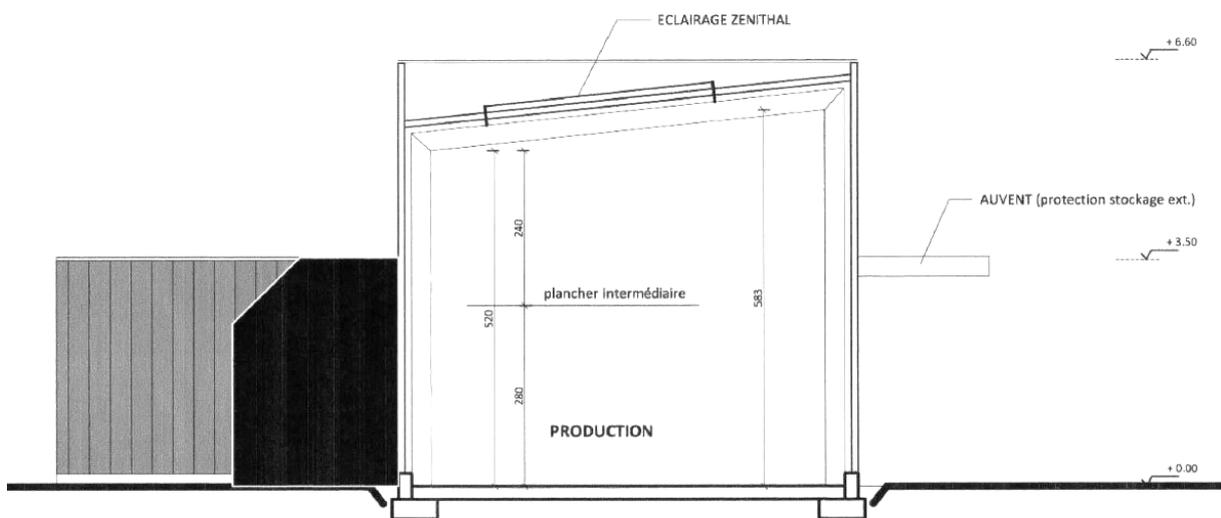
Le site où l'entreprise souhaite s'implanter (source : geoportail)



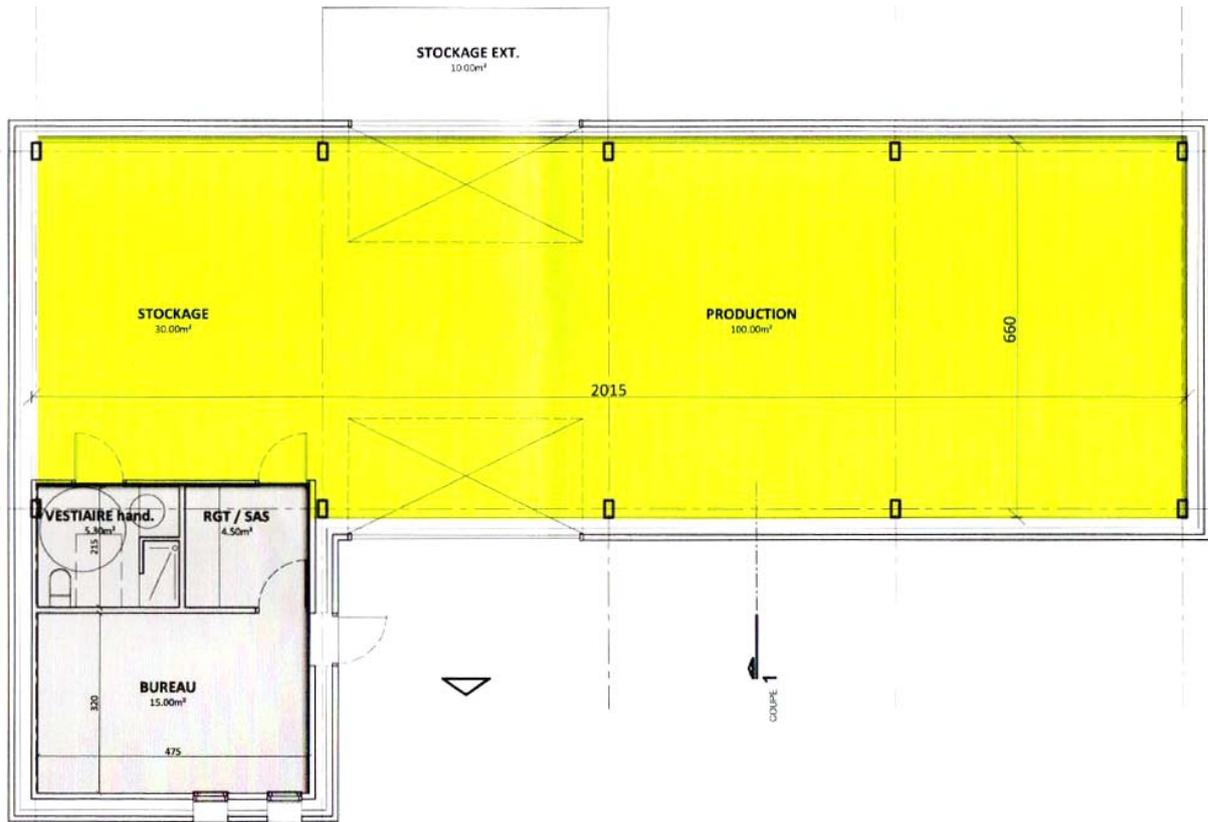
Vue sur le site d'implantation depuis la route départementale (RD 92)



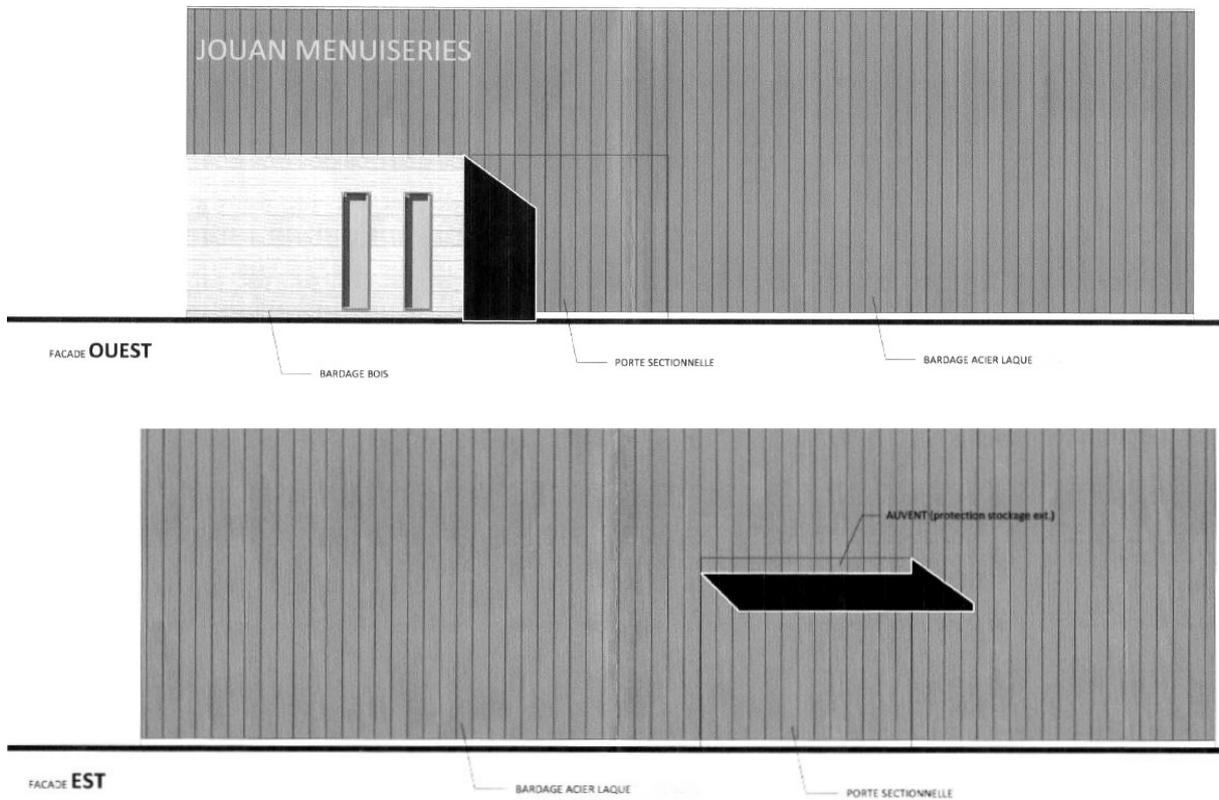
Le projet en 3 D (création d'un atelier de menuiseries).



Vue en coupe



Plan masse du bâtiment



Vues sur les façades du bâtiment

L'accès au bâtiment se fera directement depuis la RD 92. Les services du Conseil Général compétents en matière d'accessibilité ont donné leur accord à ce jour (*Source : Mairie de Dolo*). A l'avant du bâtiment, une cour sera installée servant également de parc de stationnements aux véhicules liés au fonctionnement de l'entreprise.

## **Les impacts du projet**

### *Sur le fonctionnement économique de l'entreprise :*

La création de l'atelier :

- Va permettre à l'entreprise une installation dans ses propres locaux, à proximité de voies de communication lui étant favorables.

*On notera que si cette implantation est importante pour l'entreprise, elle permet également à la commune de DOLO de maintenir sa dynamique locale mais également ses emplois.*

### *Sur l'environnement au sens large :*

- Le contexte économique du site au Sud Est et au Sud Ouest (bâtiments d'activités économiques du « Point Vert et du Maçon »), favorise l'intégration et l'installation du futur atelier de menuiseries.
- La haie bocagère préservée et bordant le site constitue un élément supplémentaire d'insertion paysagère intéressant pour le futur bâtiment.
- La volumétrie (contenue du bâtiment), le choix des matériaux (bardages bois ou bardages métalliques gris), participent à l'insertion du bâtiment à son contexte.

### *Sur les déplacements et l'accessibilité :*

Le site, va générer quelques flux poids lourds (approvisionnement, ...), mais également des flux liés aux salariés et aux déplacements issus de l'activité de l'entreprise. Les flux seront relativement limités et ne traverseront pas de grands ensembles urbanisés à vocation résidentielle. L'accès à la parcelle se fera directement sur la route départementale (les services compétents du Conseil général ont donné leur accord).

### *Sur le milieu récepteur :*

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle. Les surplus non infiltrés seront renvoyés au fossé. Au niveau épuratoire, l'activité va se doter d'un équipement de gestion des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et dimensionné en fonction des besoins réels de l'entreprise.

*Sur le milieu urbain à vocation résidentielle :*

Rappelons que 98 % de l'activité des ateliers « Jouan », consiste en la pose de produits menuisiers en extérieur de la commune. Les ateliers serviront de stockage et très ponctuellement pour de la production ou des ajustements de pièces. Les nuisances sonores pour le voisinage habité seront de fait limitées. Seules deux maisons, sont à proximité immédiate du futur atelier.

**Les modifications projetées et leurs justifications**

L'évolution du PLU, pour favoriser la mise en place du projet, porte uniquement sur le reclassement d'une partie de la parcelle 21 en zone économique « UY » (pour une surface de 2500 m<sup>2</sup> en façade sur la RD 92).

Le règlement de la zone « UY », dans le PLU en vigueur, restera pour sa part inchangé. Le projet d'atelier menuiseries, sera en conformité avec les dispositions de la zone.

