

Guingamp-Paimpol Agglomération

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUi approuvé le 12/12/2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 03/03/2026

LIVRE III - DÉROGATIONS RELATIVES A LA LOI BARNIER

ANNEXES

Table des matières

BEGARD – COAT YEN BIAN 4

KERFOT – SAVAZOU..... 15

LOUARGAT – NENEZ 27

LOUARGAT - SAINT PAUL 33

PABU – SAINT-LOUP..... 65

PLOUISY – COAT AN HERRIET..... 87

PLOUISY – KERNILIEN 127

Bégard – Coat Yen Bian



Octobre 1999

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

Afin de répondre à l'exigence d'une réflexion globale, telle qu'elle est formulée dans la circulaire 96-32 du 13 mai 1996 "entrées de ville", l'aire d'étude comprend :

- l'ensemble du projet d'aménagement de la zone d'activités de Coat Yen Bian,
- les possibles extensions futures,
- l'actuelle zone artisanale,
- les abords du projet.

Le POS est actuellement en révision et non encore arrêté à la date d'approbation du "projet urbain". La présente étude se base donc sur le POS avant le projet de révision, tel qu'il est présenté ci-joint. La comparaison avec le POS en cours de révision permet d'implanter de façon plus précise l'emprise de la déviation.

De par sa situation, en zone non urbanisée nouvellement desservie, la Zone d'Activités de Coat Yen Bian rentre dans le champ d'application de la loi du 2 février 1995. La nouvelle déviation de l'agglomération de Bégard implique une marge de recul de 100 m (article L. 11-1-4 du Code de l'Urbanisme).

☞ Voir paragraphe 2.1.

ZONE d'ACTIVITES DE COAT YEN

Projet urbain

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

1 - Rappel du cadre réglementaire

1.1 - Objectifs de la loi "entrées de villes"

L'objectif principal visé par l'article 52 de la loi est de **stopper le phénomène de dégradation des paysages** des entrées de villes et des abords des grands axes routiers par l'accumulation d'installations industrielles, artisanales et publicitaires.

En effet, l'expérience a montré que les entreprises se sont agglutinées le long des grands axes. Cette situation leur permettait, en effet, d'être facilement accessibles et surtout aisément repérables.

Il faut souligner que l'attraction des entreprises, qui souhaitent bénéficier de cet "effet vitrine", a été renforcée par la réglementation sur la publicité et les enseignes (loi du 29 décembre 1979, décret du 21 novembre 1980, circulaire du 15 septembre 1985). La seule possibilité, depuis lors, de développer une publicité le long des grands axes est d'installer une enseigne sur un bâtiment.

Ce phénomène a entraîné l'apparition, souvent décriée, d'un cortège d'objets hétéroclites le long des axes de transit, qui comptent pour beaucoup dans la dégradation des paysages.

Ces éléments concernent **plus souvent les abords** que les bâtiments eux-mêmes, encore que l'hétérogénéité de ceux-ci vienne renforcer ce désordre, surtout en l'absence de plantations. On peut noter en particulier :

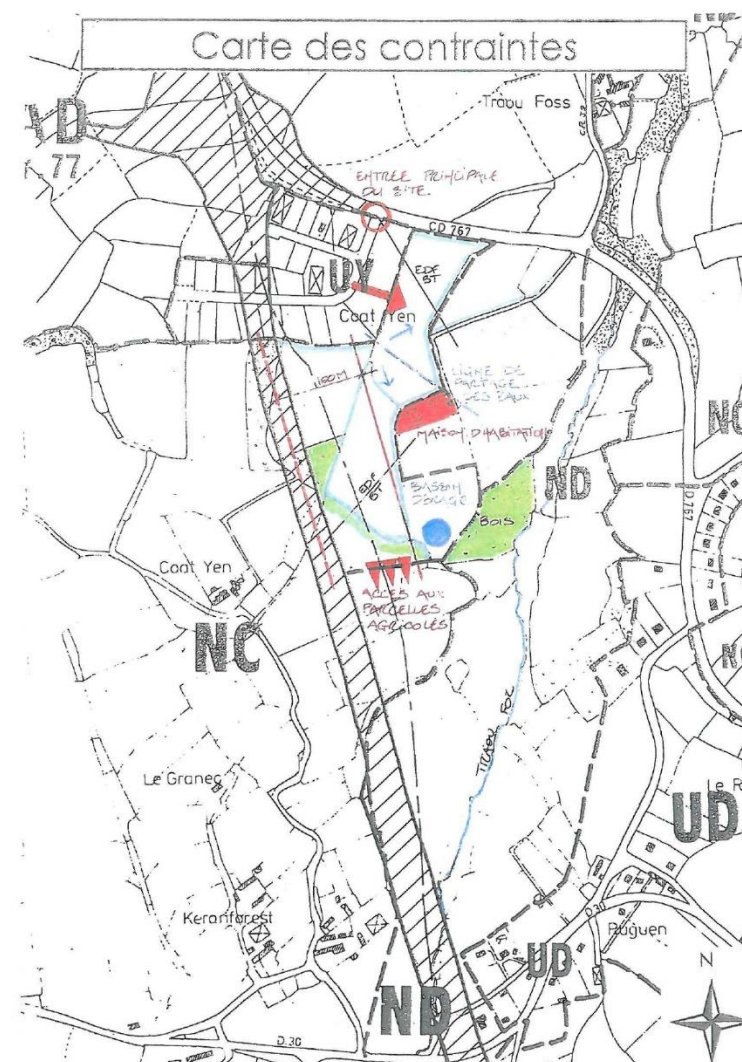
- ↳ **l'importance des clôtures** : absence d'écrans végétaux, manque d'homogénéité, débris piégés dans les grillages (sacs plastiques, bâches...), etc...
- ↳ **le détournement de la marge de recul**, utilisée à des fins publicitaires (exposition de matériel, remorques publicitaires, etc...) ou au contraire, à des fins de service, ce qui a pour effet de contribuer à l'image négative de la zone (stationnement utilitaire, dépôt de matériaux divers, etc...)

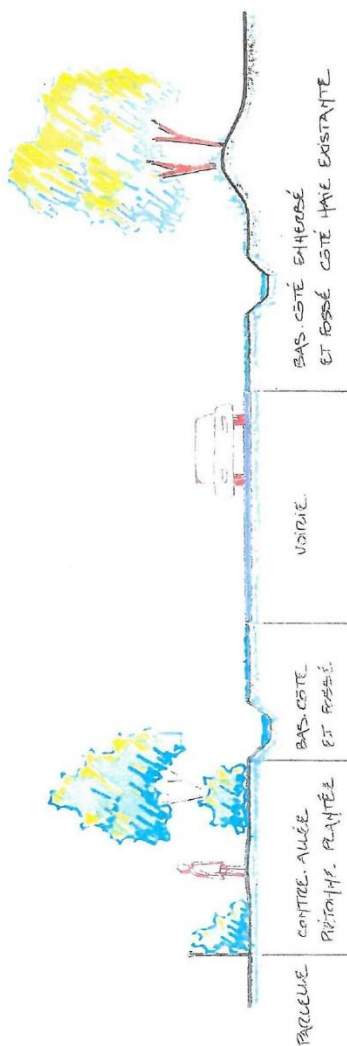
☞ Voir documents photographiques.

1.2 - Opportunité de la démarche de "Projet urbain"

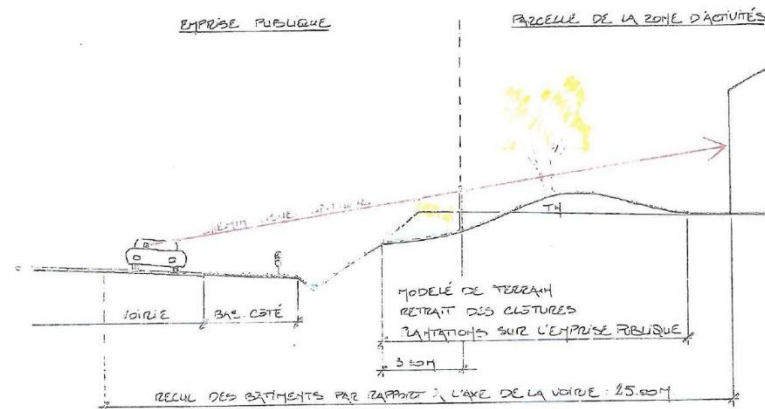
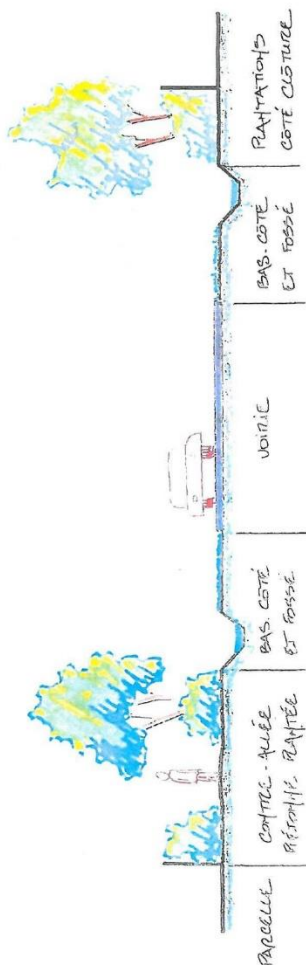
Le paragraphe II.1.1 de la circulaire du 13 mai 1996 précise que "les dispositions de l'article L.111-1-4 ont essentiellement pour objet de promouvoir une urbanisation de qualité sur des sites nouvellement desservis et donc en devenir ou des sites en cours de mutations profondes (ex. : friches industrielles aux abords d'axes majeurs)".

Il est clair que, dans le cadre de la Zone d'Activités de Coat Yen Bian, la démarche de "projet urbain" est motivée par sa position de **site nouvellement desservi**.

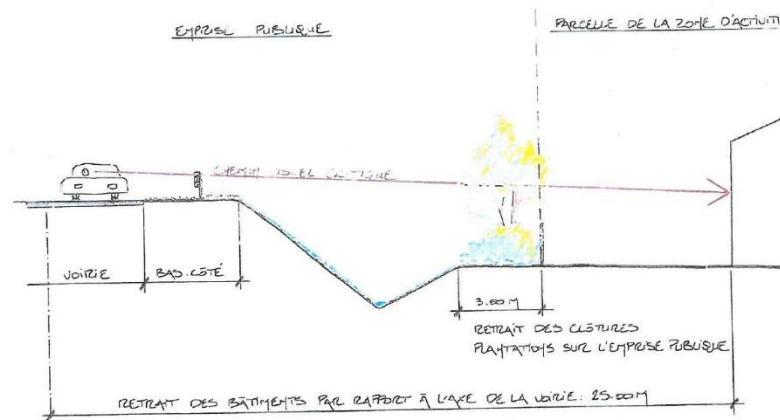




COUPES TYPES SUR VIES DE DISTRIBUTION INTERNE



ANCHAGEMENTS EN FAÇADE DE LA DÉVIATION - RD 767.



Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

2 - Analyse du site de Coat Yen Bian

2.1 - Situation

La zone d'activités de Coat Yen Bian est située au nord-ouest de Bégard, entre l'ancienne R.D. 767 et la nouvelle déviation de l'agglomération (Guingamp - Lannion). La zone s'étend, au niveau de la bretelle de sortie de la déviation, à l'est de la zone artisanale existante, en continuité de celle-ci.

La zone artisanale a été créée par arrêté du 22 Août 1977. Actuellement, tous les lots sont occupés.

La demande sur la nouvelle zone est actuellement limitée à une entreprise de carrelage et de menuiserie PVC.

Le projet de la nouvelle zone d'activité couvre environ 7,7 ha, dont environ 3 ha en façade de la déviation de l'agglomération de Bégard.

2.2 - Relief

La zone est à cheval sur deux sous bassins versants. La partie ouest, comprise entre 98mGNF et 103 mGNF, est orientée au nord-ouest. La partie est, comprise entre 98mGNF et 106 mGNF, est orientée au nord-est. La pente générale est de l'ordre de 2 à 3 %, de sorte que la zone se présente comme un vaste plateau légèrement bombé en son centre.

2.3 - Paysage

Le site se trouve dans une zone de bocage à maillage régulier plutôt dense. Le paysage est de type fermé. Les haies bocagères, présentes sur le site, structurent l'espace et guident le regard. Elles participent aux effets de perspective et donnent une verticalité à l'espace. Quelques ouvertures dans ces haies permettent des échappées visuelles limitées sur les parcelles voisines (effet "fenêtre").

Les essences végétales rencontrées sont celles habituellement rencontrées dans les haies bocagères, à savoir :

- le châtaignier et le chêne pédonculé, pour les arbres
- le saule marsault, l'aubépine, le noisetier et le prunellier, pour les arbustes
- ainsi que le bouleau, le peuplier ou le genêt à balai, de façon plus ponctuelle.

Ces haies doivent impérativement être maintenues pour conserver au site son identité forte. Les ouvertures existantes pourront être utilisées pour franchir ces haies (effet "porte"). De plus, ces haies jouent un rôle important dans la régulation du ruissellement par temps de pluie. Leur maintien et leur réhabilitation sont un facteur important pour l'intégration du projet au site.

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

2.4 - Approche visuelle

↳ depuis l'ancienne RD 767 :

En venant du centre-ville, la perception du site est liée à l'existence ou non de haies bocagères. En l'absence de haies, les parcelles sont directement perceptibles de la route. Les autres haies qui les ceignent limitent le regard à ce premier plan.

La vue est ensuite canalisée par les haies qui bordent la route. Seule une ouverture ouvre une brève échappée sur la parcelle située derrière. La zone artisanale existante est quand à elle pleinement perceptible de la route. Mais l'entrée actuelle, qui sera à terme l'entrée principale du site, est difficilement identifiable. Celle-ci demande à être réaménagée afin d'en marquer plus nettement l'accès.

☞ Voir photographies du site

En venant de la bretelle de sortie de la déviation, les aménagements paysagers d'accompagnement prévus participeront à l'intégration de la zone artisanale existante. L'entrée, même si on la devine, est difficilement repérable de loin. Les nouveaux aménagements devraient la rendre plus perceptible. Elle mériterait cependant d'être plus marquée.

↳ depuis la nouvelle déviation de la RD 767

En venant de Guingamp, les premières parcelles sont situées à environ 2m en dessous du niveau de la route. De ce fait, les aménagements futurs seront pleinement perceptibles depuis la route, même s'il ne seront pas repérables de loin.

Les parcelles suivantes, quand à elles, sont situées à environ 2m au-dessus du niveau de la route. Leur pente est orientée à l'opposé de la route. De ce fait, les terrains eux-mêmes sont peu perceptibles depuis la route. Cependant les futurs bâtiments profiteront d'une position dominante qui les rendra visibles et repérables de loin (environ 1km), que l'on vienne de Guingamp ou de Lannion.

La zone artisanale existante se trouve, dans sa majeure partie, de plein pied avec la déviation. Les aménagements prévus aux abords de la déviation atténueront son impact visuel (alignements et massifs).

↳ depuis la passerelle de sortie de la déviation

La position haute de la passerelle rend la zone plus perceptible. Cependant les haies transversales existantes limitent le regard au premier plan pour la future zone d'activités. Par contre, le regard embrasse pleinement la zone artisanale existante. Les aménagements prévus aux abords de la déviation limiteront cet impact (alignements, haies).

↳ Synthèse

L'enjeu se situe essentiellement sur la **façade côté déviation**, là où "l'effet vitrine" est le plus important. La présence de haies joue un rôle important d'intégration, en limitant la perception de la future zone au premier plan. Une attention particulière sera portée à l'aménagement de cette partie.

Un deuxième point important est la façade de l'actuelle zone artisanale côté ancienne RD 767, et plus particulièrement **l'entrée du site**. Les efforts porteront sur la structuration de ce qui deviendra l'entrée principale du site pour la rendre aisément repérable et plus sûre en terme de sécurité.

2.5 - Contraintes et servitudes

Les deux couloirs électriques BT qui traversent la zone (Nord-Ouest / Sud-Est) imposent une limite altimétrique aux constructions et installations.

Un accès aux parcelles agricoles enclavées situées à l'est doit être maintenu.

La partie la plus à l'Est de la parcelle située au Nord-Est de la zone étant située au point bas, est réservée pour la création d'un bassin d'orage conformément à la loi sur l'eau. C'est sur cette parcelle que pourra être implanté le poste de refoulement lors du raccordement de la zone au réseau d'assainissement.

La proximité de la propriété privée avec maison d'habitation de M. Le Coadou amène un renforcement de la haie mitoyenne actuellement clairsemée (plantation de peupliers) afin de limiter toute nuisance sonore et/ou visuelle à venir.

2.6 - Carte des contraintes

Cette carte comprend la synthèse graphique des différents points abordés ci-dessus ainsi que les marges de recul imposées par la loi "entrées de villes".

↳ Voir carte des contraintes

3 - Approche du "Projet urbain"

3.1 - Remarques préalables

La majoration des marges de recul induite par la loi depuis le 1^{er} janvier 1997, applicable à défaut de l'existence d'un "Projet urbain" qui définit des dispositions différentes justifiées et motivées au regard des critères de qualité déjà évoqués, serait un réel handicap pour la future zone. En effet, cela reviendrait à exclure du projet toute la zone en bordure de déviation. Or, cette zone est, de loin, la plus intéressante pour les entreprises, d'un point de vue stratégique.

L'objectif principal de la mairie, dans le cadre de la loi entrée de ville, revient à tenter de réduire ces marges de recul en entreprenant une démarche de "Projet urbain", sur l'ensemble de la zone d'activité.

La démarche la plus proche de l'esprit de la loi "entrées de villes" consiste à démontrer, dans l'élaboration du "Projet urbain", que la mise en place de mesures compensatoires est à même de garantir que le paysage des abords des voies ne subira pas, du fait de l'urbanisation et des transformations liées au projet, de dégradations importantes qui ne banalisent le site.

Cela peut se faire de la façon suivante :

- Soit en démontrant que les dispositions existantes du POS répondaient déjà aux critères de qualité définis par la loi "projet urbain".
- Soit en proposant des dispositions complémentaires ou différentes visant à mettre en conformité le POS avec la nouvelle réglementation.

L'autre objectif de la mairie, au vu de la demande actuelle, est de rester ouverte à l'accueil d'activités de nature et d'emprise diverses.

↳ Conclusion

Le projet se doit d'être suffisamment **précis** pour apporter toutes les garanties de qualité exigées par la loi et la circulaire "entrées de villes".

Il doit cependant conserver une certaine **souplesse** pour pouvoir s'adapter à la demande des entreprises.

L'approche développée ci-après s'intéressera d'abord aux abords des grands axes qui bordent la zone d'étude, puis à la desserte interne de la zone d'activités. Une analyse des documents d'urbanismes existants au regard des critères de qualité édictés par la loi complètera la démarche.

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

3.2 - Les abords des grands axes

Il s'agit de proposer des **mesures compensatoires** à développer le long des grands axes afin d'intégrer au mieux les futures constructions et leurs abords immédiats.

Principe de la démarche

Concrètement, il s'agit d'aménager les berges des voies concernées, quitte à augmenter si nécessaire la largeur de l'emprise publique, de façon à pouvoir masquer les clôtures et les abords des bâtiments. Le recul limité des bâtiments est alors compensé par un traitement de qualité au premier plan. Il est ainsi proposé, sur l'emprise publique, de réaliser des modelés de terrain et/ou de planter suffisamment pour intercaler un écran visuel entre les installations artisanales ou commerciales et la route.

Ce système présente l'avantage de "reconstruire un paysage homogène" le long des voies tout en laissant une grande liberté au-delà, pour l'utilisation des abords des bâtiments.

En outre, il contribue à renforcer l'efficacité du message publicitaire, recherchée par les entreprises, en focalisant le regard sur les seules enseignes, situées en hauteur sur les bâtiments.

L'application de ce système doit, bien entendu, être modulé et adapté selon le site et ses spécificités.

↳ parcelles situées au-dessus de la nouvelle déviation de Bégard

- Élargissement de l'emprise publique en bordure de déviation
- Remodelage de la tête de talus en déblai / remblai
- Léger recul des clôtures en rapport avec le modelage de terrain
- Plantation sur l'emprise dégagée avec des espèces déjà présentes sur le site et ses environs immédiats

☞ Voir coupe de principe

↳ parcelles situées en-dessous de la nouvelle déviation de Bégard

- Élargissement de l'emprise publique en bordure de déviation
- Recul des clôtures en rapport avec la nouvelle emprise publique
- Plantation sur l'emprise dégagée avec des espèces déjà présentes sur le site et ses environs immédiats (arbustes et arbres d'alignement)

☞ Voir coupe de principe

Remarques :

- L'emprise publique créée, en position haute par rapport à la route, serait un emplacement propice à l'installation d'une signalétique de la zone type "totem" ou

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

"potence". Ceci permettrait d'identifier facilement la zone, que l'on vienne de Guingamp ou de Lannion.

- Cette partie étant la plus en vue, et donc la plus sensible, sera la "vitrine" de la zone, son image de marque. Elle devra donc faire l'objet d'attentions particulières :
 - ⇒ choix d'une architecture pertinente et soignée
 - ⇒ choix des activités et des entreprises implantées

↳ le long de l'ancienne RD 767

- Maintien des haies existantes
- Maintien et requalification de l'entrée principale du site.

Remarques :

- La requalification des espaces le long de la zone artisanale existante, prévue dans le projet d'aménagement de la déviation et de ses abords, doit contribuer à renforcer l'image de marque donnée par la nouvelle zone d'activités le long de la déviation.
- Un rappel de la signalétique de type "totem" pourra venir renforcer la signalétique générale en soulignant par exemple l'accès principal du site. Facilement repérable depuis le giratoire, ce sera un guide efficace pour les véhicules.

↳ aux abords du giratoire et de la bretelle de sortie

Les aménagements prévus aux abords de la bretelle de sortie et du giratoire vont dans le sens de la démarche présentée ici et participent à l'intégration notamment d'une partie de la zone artisanale actuelle.

3.3 - La distribution interne

Cette partie propose un tracé de desserte de la nouvelle zone d'activités à partir de la zone artisanale existante. Cette desserte répond à plusieurs objectifs :

- **efficacité de la desserte** : le but est de desservir au mieux les parcelles en limitant les surfaces de voiries et leur impact paysager
- **sécurité** : garantir aux usagers un accès aisé et sur à toutes les parcelles
- **adaptabilité de la taille des parcelles** : la largeur des parcelles, de part et d'autre de la voirie principale, permet de proposer aux entreprises des surfaces adaptées à leur demande sans déséquilibrer les parcelles. Ainsi, même pour de petites surfaces, le rapport longueur/largeur reste cohérent. On évite l'apparition de parcelles tout en longueur qui sont inutilisables.
- **respect et maintien des haies existantes** : leur rôle est double : une meilleure intégration visuelle des voiries grâce aux végétaux existants et une meilleure régulation des eaux de ruissellement par temps de pluie. Des ouvertures ponctuelles sont aménagées dans les haies existantes pour permettre la desserte de toutes les parcelles.
- **possibilités d'extension future**, notamment le long de l'axe Bégard-Cavan

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

- **desserte des parcelles agricoles enclavées situées à l'est.**

Le tracé le plus logique en terme de desserte et en terme d'intégration paysagère est celui présenté sur le plan masse au 1/1000 joint.

Les coupes ci-jointes présentent le principe d'aménagement des voies principales, le long de haies existantes ou en l'absence de haie.

La voirie est bordée de bas-côtés enherbés et de fossés. La collecte des eaux de ruissellement par un réseau de fossés permet d'allonger le temps de réponse à la pluie et ainsi de réguler les flux d'eaux pluviales rejetés dans le milieu naturel. La proximité de plantations vient renforcer cet effet.

Une voie piétonne plantée assure une meilleure sécurité aux usagers (piétons, vélos). Les alignements d'arbres viennent renforcer et intégrer la voirie. Leur rythmicité permettra de ponctuer et de signaler certains points importants de la voirie tels que carrefours ou accès aux parcelles. Ils seront plantés entre le fossé et la voirie piétonne pour une meilleure sécurité des véhicules. Dans la même optique, les accès aux parcelles seront, dans la mesure du possible, regroupés par deux afin de limiter le nombre de carrefours.

Enfin, l'espace situé en avant des clôtures sera planté de façon à minimiser l'impact de ces dernières.

L'objectif est de conserver un caractère rural à la voirie comme à l'ensemble de la zone tout en garantissant efficacité et sécurité aux usagers. Le choix du mobilier urbain (éclairage, poubelles...) et de la signalétique viendra renforcer cette idée.

3.4 - Analyse des documents et dispositions existantes au regard de la loi

3.4.1 - Dispositions du POS qui anticipent sur les critères de qualité introduits par la loi "entrées de villes".

L'actuelle zone d'activités est enregistrée au POS de 1986 en zone Uy. Le POS est en cours de révision depuis 1990 et n'a toujours pas été arrêté. Aussi les dispositions applicables à la zone Uy sont peu susceptibles d'être compatibles avec les critères de qualité de la loi "entrées de villes" (1995).

On peut relever les points suivants:

↳ Recul des constructions :

- 5,00 m des voies et places, en dehors des marges de recul définies aux plans
- 5,00 m des limites séparatives
- 4,00 m les unes des autres sur une même propriété

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

↳ Accès et voiries :

Considérations générales d'accès et de sécurité.

↳ Aspect extérieur des constructions :

Prise en compte de l'implantation, des volumes, des matériaux et des clôtures dans un souci d'intégration, mais pas de règles trop contraignantes. Rien de précis concernant les enseignes, la publicité ou encore le mobilier urbain.

↳ Stationnement :

Règles générales peu précises.

↳ Espaces verts et plantations :

Traitement paysager d'au moins 20% de la surface parcellaire comprenant des arbres de haute tige.

↳ Occupation des sols :

Il n'est pas fixé de COS dans cette zone.

Conclusion

Les dispositions actuelles du POS ne peuvent répondre à elles seules aux critères de qualité du "Projet Urbain". Ceci s'explique en partie par l'antériorité du POS par rapport à la loi mais aussi par le retard pris dans la révision de ce dernier. De plus, l'aménagement de la déviation de la ville de Bégard, même si le principe de son tracé était prévu au POS, amène un certain nombre de données et de contraintes nouvelles.

La nécessité du projet urbain prend ici toute sa dimension. Il s'agit de développer des mesures compensatoires suffisantes pour échapper à l'augmentation des marges de recul qui rendrait inconstructibles les parcelles en bordure de la déviation, d'une part, et pour répondre aux critères de qualité, d'autre part.

Ceci implique une mise à jour du règlement de la zone afin de mettre le POS en conformité avec les critères de qualité du projet urbain.

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

Il ressort de la démarche de "projet urbain" les propositions, mesures compensatoires et mises à jour de POS, suivantes :

1 - Abords des grands axes1.1 - Synthèse

Les principes d'aménagement le long des grands axes présentés dans la démarche de projet urbain sont retenus, à savoir :

- Retrait des clôtures de 3,00 mètres par rapport à la tête de talus et plantation d'un écran végétal adéquat qui permette de masquer les clôtures ainsi que les divers aménagements et installations au sols tels que les parkings, sans pour autant gêner la vision haute. Ce principe est applicable le long de la RD 767.
- Sur la partie située au-dessus du niveau de la déviation, ce recul sera accompagné d'un modelé de terrain en déblai / remblai qui facilitera l'intégration visuelle de l'ensemble des aménagements (plantations et clôture).
- Ces deux principes portent la limite de l'emprise publique à 13,00 mètres par rapport à l'axe actuel de la déviation pour les parcelles situées au-dessus du niveau de la route, et à 18,00 mètres par rapport à l'axe actuel de la déviation pour les parcelles situées en dessous du niveau de la route.
- Ceci conduit à une marge de recul pour toute construction de 25,00 mètres par rapport à l'axe actuel de la déviation. Cette marge de recul devra recevoir un traitement paysager comprenant un engazonnement des surfaces non bâties et la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m² de gazon.
- Par ailleurs, dans un souci de qualité visuelle de la zone d'activités, aucune zone de stockage ni de dépôt de matériel ou de matériaux ne devra être visible depuis les axes routiers. Toutes dispositions devront être prises afin d'intégrer au mieux ces zones sensibles : stockage sous hangars fermés, plantations de haies vives de hauteur suffisante...
- Le long de l'axe Bégard-Cavan, anciennement RD 767, le maintien des haies et fossés existants est primordial. La marge de retrait actuelle de 5,00 mètres par rapport à la voie est maintenue. Dans les zones dépourvues de haies, les principes d'aménagement paysager des zones de recul de la déviation sont applicables.
- Pour des raisons de sécurité évidentes, la création d'accès directs pour véhicules le long de l'axe Bégard-Cavan est interdite. Le seul accès à la zone d'activité reste l'entrée actuelle du site. L'utilisation du chemin privé comme accès secondaire n'est pas nécessaire pour l'instant. Son utilisation future, en cas d'extension de la zone, devra faire l'objet d'aménagements importants notamment en terme de sécurité.

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

1.2 - Transcription au POS

Par mesure de cohérence, le POS devra intégrer ces différentes dispositions.

La première d'entre elles, est de classer l'ensemble de la zone NAYr, comme prévu au projet de révision.

↳ Le long de la déviation (RD 767)

- Les clôtures situées le long de la RD 767 devront se situer à 3,00 mètres en retrait de la tête de talus, quelle que soit la position du terrain par rapport au niveau de la route.
- Ceci portera l'emprise publique à :
 - * 13,00 mètres par rapport à l'axe actuel de la déviation pour les parcelles situées au-dessus du niveau de la route,
 - * 18,00 mètres par rapport à l'axe actuel de la déviation pour les parcelles situées en dessous du niveau de la route.
- Les bâtiments devront être reculés à 25,00 mètres par rapport à l'axe actuel de la déviation.

↳ Le long de l'axe Bégard-Cavan (ancien RD 767)

- Maintien des marges de recul à 5,00 mètres par rapport à la voirie
- Maintien des haies et fossés existants le long de la voirie

↳ Règlement général

- Les marges de recul recevront un traitement paysager comprenant un engazonnement des surfaces non bâties et la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m² de gazon.
- Les zones de dépôts et de stockages devront être aménagées afin de ne pas être visibles depuis les axes routiers : structures bâties, plantation de haies vives de hauteur suffisante...

2 - Distribution interne2.1 - Synthèse

Le principe de distribution interne présenté dans la démarche de projet urbain est retenu, à savoir :

- Une voirie centrale partant de l'actuelle zone artisanale et desservant l'ensemble de la zone est, parallèlement à la déviation, en s'appuyant sur des haies existantes.

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

- L'accès aux parcelles se fera directement depuis cette voie principale. Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés par deux pour une meilleure sécurité des usagers.
- Une deuxième voie se raccordant au chemin privé existant dessert les terrains situés le long de l'axe Bégard-Cavan. L'accès à ces terrains se fera par une voie secondaire située le long de la haie existante qui sera conservée. Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés par deux pour une meilleure sécurité. La définition précise de cette voie dépendra de la demande des entreprises en terme de surface dans cette zone.
- Une voie de service est prévue, au niveau de la placette de retournement, le long de la haie située le plus à l'est. Elle permettra un accès au bassin d'orage (entretien, interventions en cas d'urgence) ainsi qu'au futur poste de refoulement.
- L'ensemble de ces voies (principales et secondaires) sera accompagné des aménagements suivants :
 - * bas-côtés enherbés et fossés pour la récolte des eaux pluviales
 - * contre-allée piétonne plantée et alignements d'arbres
 - * haies vives devant les clôtures
- Dans un souci de souplesse et d'adaptation, l'implantation des accès aux parcelles se fera en fonction de la demande des entreprises en terme de surface. Cependant, les passages importants comme les traversées de haies existantes conservées portées au plan devront être respectés dans un souci d'intégration paysagère des aménagements mais aussi de respect des écoulements gravitationnels naturels.

2.2 - Transcription au POS

- Afin de préserver l'avenir et les possibles extensions futures de la zone, l'emprise des différentes voiries de distribution interne devront être portée au POS indépendamment des tranches de travaux prévues au projet.
- L'accès directs des véhicules est interdit le long des voiries doublées par le sigle ***** : cas de l'axe Bégard-Cavan, en dehors des accès existants.
- Les accès doublés au plan du sigle >>>>> devront impérativement être implantés conformément à la position indiquée : cas des traversées de haies existantes conservées et de la voie d'accès au bassin d'orage.

3 - Autres critères de qualité

Ces dispositions concernent essentiellement la qualité architecturale et les espaces libres et plantations.

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

Aspect extérieur des constructions :

L'attention est attirée sur la nécessité d'une qualité architecturale des futurs bâtiments de la zone et des aménagements de leurs abords, notamment en façade de la déviation.

- Concernant les clôtures, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite sur l'ensemble de la zone. En limite séparative et en fond de parcelle, l'usage de plaques de béton préfabriquées peut être autorisé, mais sur une seule hauteur (0,50m).
- D'autre part, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel ou de la chaussée. Toutefois, leur hauteur pourra excéder 1,50 m lorsque celles-ci forment un prolongement de la construction et à condition d'être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins s'harmonisant avec celui de la construction principale.

Par ailleurs, la signalétique et le mobilier urbain contribuent à l'unité et à l'identité de la zone. Les éléments choisis devront s'harmoniser avec l'aménagement général de la zone. Une continuité devra être assurée avec le mobilier et la signalétique mis en place sur l'emprise publique à l'intérieur de la zone (voies de desserte et abords). Le mobilier et la signalétique mis en place sur les parcelles devront s'harmoniser avec le parti architectural des bâtiments et de leurs abords, notamment en ce qui concerne le choix des couleurs et des matériaux.

Stationnement des véhicules

Dans un souci d'intégration paysagère, l'aménagement des aires de stationnement devra faire l'objet d'un traitement paysager comprenant au moins plantation de haies basses (hauteur moyenne 1,20m), voire d'arbres de haute tige.

Espaces libres et plantations

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant au minimum un espace végétalisé (engazonné, planté d'arbustes ou d'arbres de haute tige) le long de toutes les voies ou places publiques, interrompu seulement par les accès pour les véhicules et les piétons.

Cet espace doit présenter une largeur minimale conforme aux marges de recul préconisées ci-dessus ou figurant au plan.

En tout état de cause 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée. Les surfaces engazonnées seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100m² de gazon.

Les principaux talus plantés, fossés, haies et massifs arbustifs préexistants dans la zone doivent être maintenus, dès lors qu'ils sont situés en dehors des zones d'implantation des bâtiments, des circulations, des aires de manœuvre et de stationnement. Ils doivent être à plus forte raison dans les espaces végétalisés à réserver le long des voies comme décrit précédemment ou à proximité des zones d'habitation.

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

Il s'agit de vérifier ici que le "projet urbain" est compatible avec les critères de qualité de la loi "entrées de villes" et que la démarche est conforme au plan d'élaboration préconisé par la circulaire 96-32 du 13 mai 1996, à savoir :

1 - Plan de la démarche

- diagnostic finalisé du site
- définition des visées sur le devenir du site
- choix des objectifs
- choix des solutions opérationnelles

Les trois premiers critères ont été développés dans le chapitre Démarche de "Projet Urbain". Le dernier point a été traité dans le chapitre "Projet Urbain".

1.1 Diagnostic finalisé du site

Les atouts, les problèmes et les enjeux principaux ont été analysés dans les sous-chapitres suivants :

- 1 - Rappel du cadre réglementaire
- 2 - Analyse du site
- 3.1 - Remarques préalables

1.2 Définition des visées sur le devenir du site

Ce point est abordé dans l'Approche du "Projet Urbain", en mettant l'accent sur la nécessité de la qualité des aménagements en façade de la déviation.

1.3 Choix des objectifs

Les objectifs sont clairement exposés dans les Remarques préalables de l'Approche du "Projet Urbain".

1.4 Choix des solutions opérationnelles

Celles-ci sont exposées dans l'Approche du "Projet Urbain" puis détaillées dans le "Projet Urbain". Ces chapitres traitent :

- de l'impact visuel de la zone
- des effets des solutions opérationnelles sur l'urbanisation existante et surtout future
- des effets sur les modes de transport et leur gestion
- de la gestion des aires de stationnement

Commune de Bégard - Zone d'Activités de Coat Yen Bian - Projet Urbain

2 - Critères de qualité

- les nuisances
- la sécurité
- la qualité architecturale
- la qualité de l'urbanisme et des paysages

2.1 Les nuisances

- La protection des zones nouvellement urbanisées contre les nuisances des voies à grande circulation : l'organisation des différents secteurs de la zone, ainsi que les marges de recul préconisées pour les constructions et leur aménagement, présentés dans le "Projet Urbain", répondent à l'objectif de réduction des nuisances subies par les nouvelles installations de la zone d'activités.

- La protection des riverains par rapport au parc d'activités est traitée dans la Démarche de "Projet Urbain" (paragraphe 2.5) et dans le "Projet Urbain" (paragraphe 3).

2.2 La sécurité

Le projet répond clairement à ce critère dans la Démarche de "Projet Urbain" et dans le "Projet Urbain", notamment en ce qui concerne la circulation des usagers, véhicules comme piétons.

2.3 La qualité architecturale

Il est nécessaire que le POS développe des dispositions visant à mieux prendre en compte ce critère de qualité, dispositions développées dans le "Projet Urbain" (paragraphe 3).

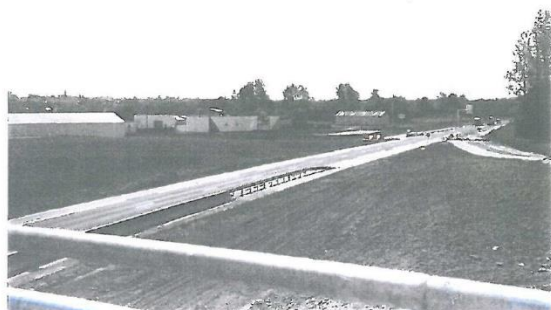
2.4 La qualité de l'urbanisme et des paysages

Le "Projet Urbain", paragraphe 3, apporte des réponses cohérentes par rapport à l'Analyse du site présenté en première partie.

3 - Conclusion

Le "Projet Urbain" proposé pour la zone d'activités de Coat Yen Bian est donc bien compatible avec les critères de qualité de la loi "entrées de villes". La démarche retenue pour son élaboration est conforme au plan préconisé par la circulaire du 13 mai 1996.

Le POS doit intégrer les dispositions préconisées dans le "Projet Urbain", afin de se conformer aux dispositions de la loi "entrées de villes" et de la circulaire du 13 mai 1996.



APPROCHE VISUELLE DE LA ZONE



DÉVIATION DU BOURG DE BÉCARD



Kerfot – Savazou

3/ Dossier loi Barnier

La Route Départementale 7 (RD7), classée à grande circulation (Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009), est concernée par des marges inconstructibles de 75m relatives à l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme.

Article L111-6 :

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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Le code de l'urbanisme précise aux articles L. 111-7 et suivants les modalités d'application et la possibilité de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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.

Article L111-7 :

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8 :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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.

Article L111-10 :

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

L'objet de ce chapitre est de justifier la réduction de la marge de recul par un aménagement d'ensemble qualitatif et durable en tenant compte des différents critères identifiés par la loi Barnier.

3-1 Contexte économique

A. Le contexte intercommunal

La CCPG connaît une polarisation de l'emploi avec Paimpol qui concentre près de 70% des emplois du territoire. Cette concentration se consolide par une hausse de l'emploi qui montre une certaine attractivité du territoire.

La CCPG compte 10 zones d'activités économiques sur son territoire.

La zone d'activité du Savazou possède les derniers terrains d'envergure disponibles à vocation économique. En effet, la contrainte juridique liée à la Loi littoral complexifie le développement de l'offre foncière sur la CCPG alors qu'une réelle demande d'implantation d'entreprises que le territoire n'arrive pas à satisfaire.

L'artisanat, le commerce, et le secteur de l'hôtellerie apparaissent comme les secteurs d'activités les plus présents sur le territoire mais aussi comme les plus demandeurs.

Ces demandes de foncier attachent une importance particulière concernant l'accessibilité et la visibilité depuis les axes principaux.

Bilan des zones d'activités à l'échelle de la CCPG – tout type de gestion confondu

Sources : SIG Pays de Guingamp, 7 juin 2016

Nom de la Zone d'activités	Savazou	Malabry	Goasmeur	Guerland	Penvern
Communes	KERFOT	PAIMPOL	PAIMPOL	PAIMPOL	PAIMPOL
Gestion	intercommunale	communale	intercommunale	communale	privée
Type d'activités	industrielles / artisanales	Commerces / Services	mixtes	mixtes	mixtes
Total par ZAE en m²	120 649,00	60 250,00	82 262,00	198 777,00	38 262,00
Total par ZAE en hectare	12,06	6,02	8,23	19,88	3,83
Surfaces disponibles/cessibles (m²)	0,00	60 250,00	0,00	0,00	0,00
Extension programmée ou envisagée (ha)	5,20	0,00	0,00	0,00	0,00

Kerpuns	Kerpallud	Zone de conditionnement UCPT	Keravel	Petite tournée	Total
PAIMPOL	PAIMPOL	PAIMPOL	PLOUEZEC	YVIAS	
privée	CCI	privée	intercommunale	intercommunale	
Commerces/ Services	Plaisance / Nautisme	Agricole / logistique	Artisanales	Artisanales	
171 568,00	88 815,00	88 166,00	20 080,00	32 360,11	901 189,11
17,16	8,88	8,82	2,08	3,24	90,19
0,00	0,00	0,00	4 193,00	3 361,00	67 804,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3,20	8,40

La commune souhaite donc profiter du doublement de la RD7 pour répondre à la demande d'implantation d'entreprises, en développant les capacités de développement de la zone d'intérêt communautaire du Savazou.

3-2 Analyse du site d'étude et de son environnement urbain et paysager

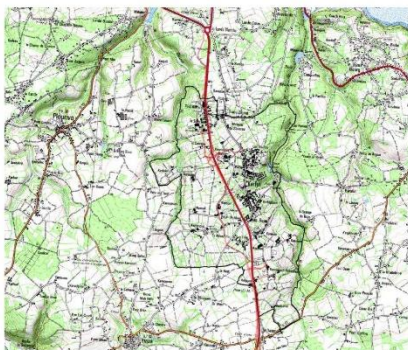
Le site d'étude regroupe les parcelles destinées à accueillir un projet de développement économique au sud de la Zone d'Activités du Savazou et à proximité immédiate de la route départementale qui fait l'objet d'un projet de doublement de voies sur ce secteur.

Ce projet de doublement 2x2 voies devrait générer une augmentation du trafic (actuellement 8000 véhicules/jour) tout en participant à la fluidité de la circulation ce qui peut avoir un effet positif tant au niveau économique que sur la qualité de l'air et sur la sécurité routière.

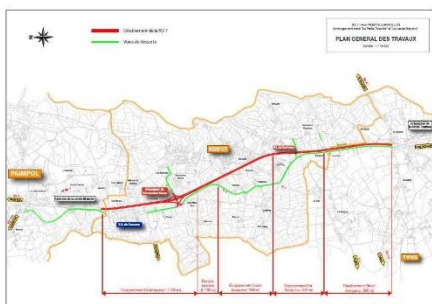
A. Situation

Le site d'étude se localise en entrée de ville nord de la commune de Kerfort, le long de la RD7 reliant Paimpol et Lanvollon, axe le plus important sur la commune. Ainsi, ce secteur fait partie d'une des deux principales entrées de ville de la commune de Kerfort.

Localisation du site d'étude - carte IGN



Projet de doublement de la RD7 (non définitif/Source : CD22), 2011



— ELABORATION DU PLU DE KERFORT —

145

Diagnostic foncier

Les parcelles du site d'étude identifiées en 1AUy1 sont les suivantes :

N° de parcelle	Surface (m ²)
0860000A1396	1818
0860000A1398	3327
0860000A0164	2050
0860000A0165	9420
0860000A0177 (partiellement)	7338
0860000A0178	5090
0860000A0179	4810
0860000A0180	8480
0860000A0948	7260
0860000A0958	2460

Elles couvrent au total près de 52000 m², soit 5,2 ha.

Le site d'étude sur le parcellaire



— ELABORATION DU PLU DE KERFORT —

146

Diagnostic urbain, naturel et paysager

L'OCCUPATION DU SOL DU SITE ET DE SES FRANGES

Le site est principalement occupé par des terres agricoles exploitées. De plus, une zone humide a été inventoriée en partie Ouest du site. Des haies protégées sont aussi présentes et s'inscrivent dans un paysage de bocage. Une habitation est par ailleurs implantée sur le site actuellement. Celle-ci, est en cours d'acquisition par la CCPG.

Les franges du site sont occupées par :

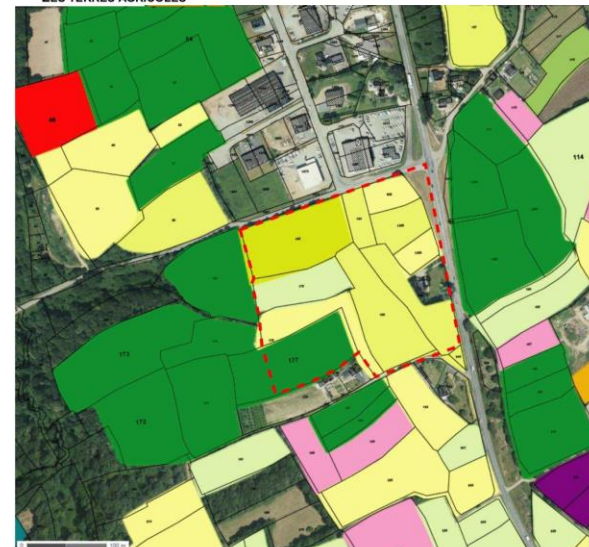
- Des espaces agricoles bocagers (avec haies protégées) au Sud, à l'Ouest et à l'Est, au-delà de la RD7
- Des espaces à vocation d'activités (artisanales et commerciales) au nord (rose)
- La RD7 à l'Est.
- Des habitations ponctuelles au Sud (rouge).



– ELABORATION DU PLU DE KERFOT –

147

LES TERRES AGRICOLES



Blé tendre	Fourrage
Mais grain et ensilage	Estives landes
Orge	Prairies permanentes
Autres céréales	Prairies temporaires
Colza	Vergers
Tournesol	Vignes
Autre oléagineux	Fruit à coque
Protéagineux	Oliveries
Plantes à fibres	Autres cultures industrielles
Semenciers	Légumes-fleurs
Gel (Surfaces gelées sans production)	Canne à sucre
Gel industriel	Arboriculture
Autres gels	Divers
Riz	Non disponible
Légumineuses à grains	

Les parcelles exploitées occupent la majorité du site et sont déclarées pour la plupart en céréales (blé tendre, orge) et en maïs grains et ensilage sur la partie sud-ouest à la PAC 2012.

DESSERTE

Le site est actuellement accessible par une voie principale, la route départementale 7 et deux autres secondaires : l'impasse des fougères au Nord et le chemin de Pentic au Sud.

Le projet de bretelle d'accès en lien avec le doublement de la RD7 permettra un accès supplémentaire à l'extension de la ZA.

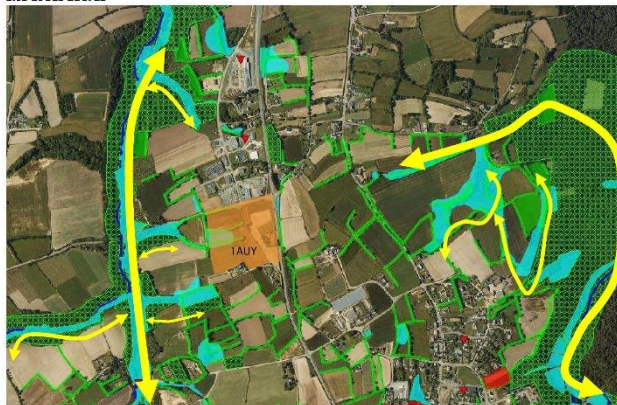
– ELABORATION DU PLU DE KERFOT –

148

LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame bocagère bien représentée sur le site et ses environs assure des connexions écologiques (jaune) notamment avec la trame bleue qui est à proximité directe à l'Est.
Toutefois, les coupures créées par les infrastructures routières actuelles et projetées, ainsi que l'urbanisation du site forment des ruptures dans les connexions écologiques nord-sud et plus particulièrement est-ouest.

Les éléments de la trame verte et bleue, des effets de rupture et les connexions écologiques identifiées sur le site et ses abords



Le site se localisant dans la continuité de la zone d'activités existante, en bordure de la RD7, permet ainsi de limiter l'impact de son urbanisation future sur la trame verte et bleue.

Carte des infrastructures routières



La carte ci-dessus nous montre que le site (jaune), actuellement composé de terres agricoles, est à proximité de boisements (à l'ouest), et est parcouru par une trame bocagère de qualité et composée de nombreuses espèces végétales et notamment des Chênes.

La trame verte, comme la trame bleue, forment des corridors au sein de la matrice paysagère et seront des éléments à préserver lors des futurs aménagements.

Une zone humide est aussi présente au sein du site et représente un milieu à protéger.

Les routes représentent par ailleurs des points de fracture qui fragilisent les corridors écologiques.

LES AMBIANCES PAYSAGERES ET LA PERCEPTION SUR LE SITE D'ETUDE



- Pas de perception du site
- Perception modérée du site
- Forte perception du site

La perception du site et les ambiances paysagères depuis la route départementale 7 sont diversifiées :

- Vue 1 : perception d'une entrée de ville Nord composée d'un espace de zone d'activité peu qualitatif
- Vue 2 : forte perception du site : la RD7 est au même niveau que le site d'étude et offre une vue large sur le paysage agricole ouvert structuré de haies.
- Vue 3 : perception d'un paysage relativement ouvert donnant sur la zone d'activité en arrière-plan.
- Vue 4 : perception forte du site, c'est la première fenêtre de vision qui s'ouvre sur le site, alors que la route est entourée d'un talus surplombé d'une haie de l'autre côté, ce qui accentue l'effet d'ouverture.
- Vue 5 : perception restreinte mais possible : vue sur talus végétalisé.
- Vue 6 : Perception d'une entrée de ville Sud composée d'un espace agricole de bocage qualitatif.
- Vue 7 : perception de la vallée du Quinic. La visibilité du site est toutefois limitée du fait de la présence d'une haie bocagère.



La desserte par les réseaux

Il n'existe actuellement aucun réseau d'assainissement des eaux usées à proximité de la zone. En dehors de la zone agglomérée, où les eaux usées sont collectées et traitées par la station d'épuration, il n'est pas prévu de desservir la zone en assainissement collectif. Celle-ci restera donc en assainissement autonome.

Les réseaux électriques sont installés sous la voie de desserte passant au sein de l'extension de la ZA.

3-3 Enjeux d'aménagement

Les enjeux de l'aménagement du site sont les suivants :

- Tirer parti du projet de doublement de la RD7 pour conforter le développement économique de la commune et affirmer son rôle de pôle local au sein de la CCPG.
- Développer un projet d'aménagement global s'inscrivant dans l'environnement du site.
- Assurer un traitement urbain, paysager et architectural de qualité aux abords de la future RD7, en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbanistique et paysagère tout en valorisant l'attractivité économique de la ville de Kerfot.
- Intégrer la préservation de la trame verte et bleue et des connexions écologiques.
- Préserver la zone humide en intégrant et en limitant le risque d'assèchement.

Trame bocagère au Sud du site

Trame bocagère au Nord du site

Trame bocagère à l'Ouest du site



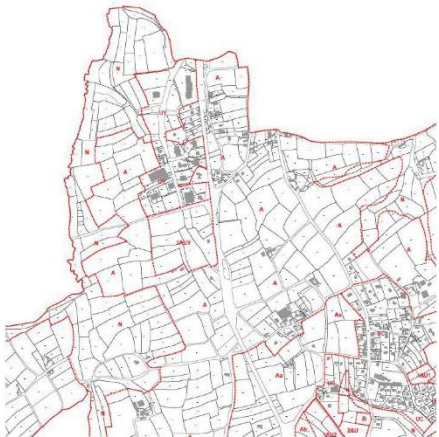
1/ Cet espace davantage ouvert, sera l'opportunité de rendre visible la zone d'activité depuis la route départementale 7 tout en assurant urbanistique de qualité.

2/ La haie mérite d'être préservée du fait de son intérêt biologique mais aussi afin de préserver l'authenticité du paysage en dissimulant la future extension de la zone d'activité.

3/ C'est ici que les espaces sont les plus riches. La trame bocagère d'une part est la plus marquée, d'autre part la présence d'une zone humide montre son intérêt.

3-4 La traduction réglementaire

3.6.1. Règlement graphique



Pour favoriser le développement économique et intégrer le projet routier, la délimitation des zones est revue. Le classement en zone 1AUY1 permet l'urbanisation de celle-ci à court terme.

3.6.2. Règlement écrit

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUY1

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUY1 correspond à une zone naturelle, équipée ou non et destinée à recevoir au principal des constructions à destination industrielle, artisanale, de bureaux et d'entrepôts

ARTICLE AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'habitation, sauf dispositions particulières prévues à l'article UY2
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.

ARTICLE AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme
- Les constructions annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme
- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
 - d'être intégrées aux bâtiments d'activités
 - et que la surface de plancher dédiée à cette occupation n'excède pas 35 m².
- Les espaces de vente correspondant à une activité commerciale à condition que :
 - l'activité commerciale induite ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise artisanale concernée,
 - et que la surface affectée à cet usage représente moins de la moitié de la surface de plancher globale des bâtiments de l'entreprise, et dans une limite maximale de 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé depuis les routes départementales dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE AUY 4 : DESSERT EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement si existant, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux création et extension de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Réseaux divers :

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de la RD7, les constructions ou installations (en dehors des dispositions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme) respecteront un retrait de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD7 pour toutes les constructions.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées soit :

- avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- à l'alignement des voies ou emprise publiques sur tout ou partie de la construction.

ARTICLE AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les ouvrages et installations réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AUY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

ARTICLE AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements.

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage. Les couleurs forcées seront privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités.

Les façades, angles et pignons perceptibles depuis la RD7 et ses bretelles d'accès seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

Clôtures

L'uniformité des clôtures assurera une transition soignée entre l'espace public et privatif.

Les clôtures éventuelles seront constituées d'une haie vive (composée d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques) et/ou d'un treillis soudé ou d'un grillage de couleur foncé s'intégrant dans l'environnement (noir, gris foncé, vert foncé), d'un style simple.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,5 m, sauf nécessité particulière liée à l'activité.

ARTICLE AUY 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

ARTICLE AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Les espaces de stationnement seront implantés sur la façade opposée des constructions par rapport à la RD7 ou sur les parties latérales. Les aires visibles depuis la RD7 seront accompagnées de plantations à raison d'un arbre par tranche complète de 6 places de stationnement.

L'implantation et le traitement des éventuels espaces de stockage seront étudiés afin d'assurer au mieux leur insertion dans l'environnement : positionnement limitant les perceptions depuis la RD7, cohérence avec le bâtiment principal, traitement paysager des abords ou intégration au bâti,...

ARTICLE AUY 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUY 15: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AUY 16: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

3-5 Projet d'aménagement

Hypothèse d'aménagement :



Coupe indicative :



OAP N°6 – ZONE 1AU

• Données de cadrage et objectifs

Surface OAP n°6	5,2ha
Vocation principale	Economique
Formes urbaines	Formes urbaines libres

Programmation :

Le secteur est dédié à l'accueil d'activités économiques industrielles, artisanales, de bureaux et d'entrepôts.

Densité :

Les parcelles seront de forme et de taille variées pour répondre aux besoins des entreprises.

Le projet visera à optimiser le foncier afin de limiter la consommation d'espace notamment en travaillant sur les formes urbaines, les implantations des bâtiments et une occupation optimisée de l'espace

Axe urbain :

L'accès à la zone se fera par la voie de desserte prévue avec le doublement de la RD7. Cette voie traversera le site du nord au sud, dans le prolongement de l'axe traversant actuellement la ZA du Savazou.

Des voies de desserte secondaire pourront se raccorder à cet axe central structurant.

Le projet intégrera l'ensemble des modes de déplacements de façon confortable et sécurisée.

Axe paysager :

Trame bocagère :

La trame bocagère existante sur le site et sur ses franges sera préservée, dans la mesure du possible. Les percées seront limitées à la création de voirie.

La trame bocagère pourra être prolongée selon un axe Est-Ouest afin de créer une connexion entre les espaces naturels existants à l'Ouest et l'espace paysager traité sur la marge de recul.

Marge de recul :

Aux abords de la RD7, une marge de recul de 30 mètres depuis l'axe de la voie sera respectée. Entre l'emprise du projet routier et la limite des 30 mètres, elle sera végétalisée et arborée en s'inscrivant dans l'ambiance rurale du site. Dans cette marge, les aires de stationnement, aires de stockage, panneaux publicitaires sont interdits.

La bande de recul sera engazonnée et séquentée de haies dans le prolongement du bocage existant.

En rythmant l'espace en façade de la RD7, ces séquences plantées déclineront un jeu d'alternances visuelles matérialisant des fenêtres sur les façades des bâtiments. Un passage enherbé sera toutefois maintenu pour assurer le passage des véhicules d'entretien et les fauches. L'entretien de ces espaces pourrait être assuré en éco-pâturage. Un léger modelage paysager pourra être effectué au niveau de ces bandes plantées, de manière à affirmer leur présence et souligner leur fonction.

Ces massifs associeront les trois strates de végétation privilégiant les essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques :

- strate herbacée
- strate arbustive (palette de végétaux d'esprit champêtre - pouvant être recepés facilement pour un développement maîtrisé de la végétation)
- strate arborée (dont le volume assurera le rapport d'échelle avec les bâtiments projetés)

La végétalisation pourrait également être animée d'un semis de prairie fleurie, dont la mise en œuvre et l'effet de masse est particulièrement adapté à ce genre d'espaces en parc d'activités.

Traitement de la lisière Sud

En lisière Sud du parc d'activités, une bande paysagée sera aménagée pour assurer une transition avec les espaces ruraux et les constructions existantes au Sud du site.

Gestion des eaux pluviales

Conformément au dossier loi sur l'eau, un ou des ouvrages de temporisation des eaux pluviales seront réalisés en privilégiant les techniques alternatives (noues, infiltration à la parcelle...). Ces ouvrages seront conçus de telle sorte qu'ils n'assèchent pas la zone humide. Ils seront traités de manière à s'intégrer dans le paysage

Aires de stationnement

Les espaces de stationnement seront implantés sur la façade opposée des constructions par rapport à la RD7 ou sur les parties latérales. Les aires visibles depuis la RD7 seront accompagnées de plantations à raison d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement.

Aires de stockage

Une attention particulière sera portée sur l'implantation et le traitement des éventuels espaces de stockage afin d'assurer au mieux leur insertion dans l'environnement : positionnement limitant les perceptions depuis la RD7, cohérence avec le bâtiment principal, traitement paysager des abords,...

Clôtures

L'uniformité des clôtures assurera une transition soignée entre l'espace public et privatif.

Les clôtures éventuelles seront constituées d'une haie vive (composée d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques) et/ou d'un treillis soudé ou d'un grillage de couleur foncé s'intégrant dans l'environnement (noir, gris foncé, vert foncé), d'un style simple.

Enseignes

Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment et de la réglementation. La qualité des enseignes devra être recherchée en termes de matériaux.

La multiplication des enseignes lumineuses, colorées et de toute taille sera proscrite. Sont interdits :

- les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques,
- les messages lumineux,
- les enseignes en superstructure du bâtiment.

Les enseignes seront implantées sur la façade, sans dépasser l'acrotère.

Qualité architecturale :

Une cohérence entre les différents bâtiments sera assurée, en relation avec l'environnement du site, tout en tirant parti de la situation de vitrine depuis la RD7. Les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage. Les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.)

Les façades, angles et pignons perceptibles depuis les bretelles d'accès à la RD7 et ses voies d'accès seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

En cas de toiture terrasse, les acrotères seront particulièrement soignés et les dispositifs techniques seront intégrés dans le volume du bâtiment, sans dépasser la hauteur de l'acrotère, à l'exception des dispositifs d'énergie renouvelables. Ces dispositifs tels que les panneaux solaires s'inséreront dans l'environnement général du site.



Louargat – Nenez

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS DE
BELLE-ISLE-EN-TERRE



PARC D'ACTIVITÉS DE NÉNEZ

PERMIS D'AMENAGER

Notice de Présentation (PA 2)

1. Localisation des parcelles et environnement

Le site concerné par le permis d'aménager de Nenez représente une surface de **5,7 ha**. Les parcelles, situées sur Louargat, sont les suivantes : ZR 90, ZR 93 (en partie), ZR 129 (en partie).

Il se situe en limite Ouest du territoire communal, à environ 2,7 km à l'Ouest du centre-bourg, à proximité de l'échangeur de Saint Paul sur la RN 12.



Localisation du site de Nenez au sein de l'espace d'activités du pays de Belle Isle en Terre

▪ Voirie et accessibilité

Le site est localisé à l'Ouest de la zone d'activités de Saint Paul, au Nord de la RD 712 qui relie Louargat à Belle-Isle-en-Terre. La zone profite de la **proximité de la RN 12**, l'axe structurant de la Bretagne Nord reliant Rennes à Brest. Elle se situe à **15 mn à l'Ouest de Guingamp**. Sur la RN 12, la sortie, nommée Saint Paul, indique Belle-Isle-en-Terre.

Les parcelles, à proximité immédiate de l'échangeur, ont une façade qui donne sur une voie de desserte parallèle à la RN 12.

L'actuelle voie d'accès à ces parcelles est une **voie communale** qui mène également aux hameaux des alentours. Le **hameau de Saint Paul** est desservi par une route se branchant sur cette voie communale avec un dispositif de « cédez le passage ». Le carrefour présente actuellement de bonnes conditions de **sécurité** : bonne visibilité, faible trafic, vitesse limitée par le gabarit des voies.

La voie communale se branche sur la **RD 712** qui elle-même mène à l'**échangeur de Saint Paul** au niveau de la RN 12. Le carrefour entre la VC et la RD 712 est traité par le biais d'un stop. La sécurité de ce carrefour est satisfaisante : bonne visibilité et trafic relativement limité.

Le traitement de ces voies au niveau du secteur de Nenez est **caractéristique du milieu rural** : bas-côté enherbé, fossé, absence d'éclairage public.

▪ Paysages, environnement naturel et bâti



Des vastes parcelles occupées par des cultures et prairies agricoles et marquées par le passage de réseaux aériens



Depuis l'intérieur de la zone concernée, la RN 12 est plus ou moins perceptible selon la densité des masses boisées.

La quasi-totalité de la surface concernée par l'extension est **bordée de masses boisées ou de haies**.

Les parcelles sont vastes. Ces grands espaces ouverts correspondent à des **zones de culture et de prairies**. Un chemin d'exploitation ainsi que la proximité de hangars revèlent d'ailleurs ce caractère agricole.



Un paysage relativement fermé par la présence de haies en limites de parcelles

Le point haut se situe au Nord-Est de la zone, à une altitude de **152 m**. Les courbes de niveau s'organisent de façon concentrique à partir de ce point. Les pentes sont relativement faibles mais s'accroissent en limite de zone. Le point bas se situe au Sud-Ouest de la zone, à **138 m**. La RN 12 se situe à une altitude d'environ 147 m, ce qui entraîne une **covisibilité limitée** par les talus sur le site et la présence d'un cordon végétal constitué de chênes et de baliveaux de noisetiers entre la RN 12 et la petite voie qui limite la zone au Sud.

On note également la présence d'un **boisement** et de **plusieurs zones humides à l'Ouest et à l'Est** de l'espace étudié.

Un espace boisé et en partie humide.



La Zone d'Activités de Saint Paul est légèrement visible depuis le site, notamment en hiver lorsque la végétation a perdu ses feuilles. A l'Est de la zone se trouve le **hameau de Saint-Paul**. La **chapelle** du même nom est à peine perceptible depuis le site (sauf au niveau de la future entrée). Une ancienne bâtisse en pierres, située au Nord de la zone étudiée à proximité de la voie communale, présente également un intérêt patrimonial. Ancien siège d'exploitaton, elle a été réhabilitée en habitation.

La chapelle St Paul



Parc d'activités de Nénez - Notice de Présentation (PA 2)

2

▪ Situation réglementaire

Les parcelles sont classées au Plan Local d'Urbanisme de Louargat en **zone 1AUy**, c'est-à-dire en zone à urbaniser à vocation industrielle, artisanale ou commerciale.

L'**inventaire des zones humides a été réalisé** et a permis d'exclure les terrains concernés de l'opération d'aménagement afin d'assurer leur préservation.

De même, le site opérationnel a fait l'objet, par la DRAC, d'un **diagnostic archéologique** qui a mis en évidence la présence de vestiges sur une partie du site (environ 5500 m²). Suite à ce travail préalable, la Communauté de Communes a décidé de modifier le périmètre de l'opération afin d'en exclure les parties concernées.

Même si le site est **peu exposé visuellement** du fait de la topographie et de la présence d'un cordon végétal le long de la voie communale et la RN 12, il se situe en partie dans la marge de recul de 100 m liée à la présence de la RN 12 (application de la loi Barnier). L'établissement d'un projet urbain et une procédure de révision simplifiée du P.L.U. de Louargat (approuvés en janvier 2009) ont permis de réduire cette marge de recul à 50 m.

La proximité de la RN 12 est également à la source de **nuisances sonores**. En effet, cet axe est affecté d'une bande de bruit de 250 m de part et d'autre du bord de l'infrastructure. Dans ces conditions, des mesures d'isolement acoustique sont à prévoir lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, ce qui n'est pas le cas s'il s'agit de bâtiments d'activités.

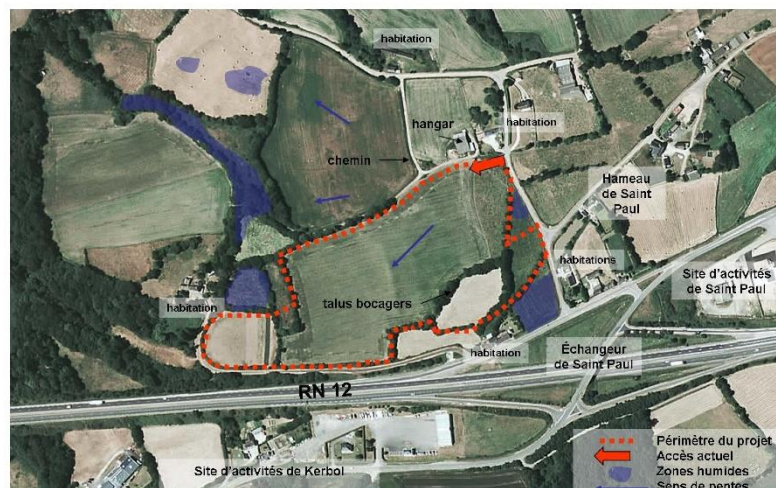
▪ Synthèse des spécificités du site :

Atouts	Contraintes
Bonne accessibilité : Localisation à proximité immédiate de l'échangeur Saint Paul et de la RN 12 Impact visuel limité. Proximité du pôle économique de Guingamp Inscription dans un pôle économique regroupé autour de l'échangeur (ZA de St Paul et Kerbol). Environnement paysager de qualité (bocage, boisement). Ruissellement naturel des eaux pluviales. Pentes douces sur l'essentiel de la zone. Acquisitions foncières réalisées.	Accès et voirie interne à créer et voie communale à requalifier. Signalisation à mettre en place. Partie inconstructible par le recul imposé par la Loi Barnier. Nuisances sonores liées à la RN12. Présence de zones humides à proximité. Proximité d'habitations. Dispositif de rétention des eaux pluviales à prévoir. Absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Parc d'activités de Nénez - Notice de Présentation (PA 2)

3

Analyse du site



Parc d'activités de Nénez - Notice de Présentation (PA 2)

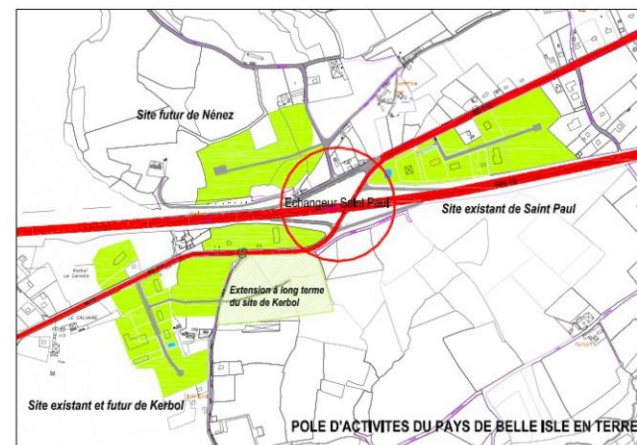
4

2. Présentation du projet

▪ Objectifs communautaires

La Communauté de Communes du Pays de Belle-Isle en Terre gère actuellement 3 zones d'activités implantées le long de la RN 12 : la ZA de Keranfeullen (située à Tréglamus), la ZA de Saint-Paul (située à Louargat), la ZA de Kerbol (située à Belle-Isle-en-Terre), ainsi qu'une zone d'activités localisée à Plougonver : la ZA de Ouelen.

Son ambition est de structurer un pôle d'activités attractif composé des zones de Kerbol et Saint Paul, toutes deux requalifiées et étendues autour de l'échangeur de St Paul. Le site de Saint Paul ne présente plus de disponibilités et sur Kerbol environ 4 lots sont encore libres pour l'accueil de nouvelles entreprises.



C'est pourquoi la Communauté de Communes souhaite procéder, parallèlement à la requalification des zones existantes, à l'aménagement du parc d'activités de Nénez.

La Communauté de Communes, en accord avec la commune de Louargat, souhaite inscrire le développement des parcs d'activités dans une démarche de qualité, notamment en s'inscrivant dans le programme Bretagne Qualiparc, et parvenir ainsi à une homogénéité de l'ensemble de l'espace d'activités communautaire.

Le règlement du PLU, le plan d'aménagement, complété du règlement du Permis d'Aménager et d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères prennent pleinement compte de cette ambition et assurent la compatibilité du projet avec les prescriptions du SCOT du Pays de Guingamp.

La vocation de la zone n'a pas été fixée de façon précise. Ainsi, le site pourra accueillir des entreprises artisanales, industrielles, voire tertiaires. Seule la contrainte liée à

Parc d'activités de Nénez - Notice de Présentation (PA 2)

5

L'assainissement individuel constituera un frein à l'installation des certaines activités génératrices de nuisances (ex : entreprises agro-alimentaires).

▪ **Impacts environnementaux**

Le site choisi présente l'avantage de se situer à proximité des zones d'activités existantes (de Saint-Paul et Kerbol), et à proximité immédiate de l'échangeur de Saint-Paul sur la RN 12.

L'intégration paysagère **des futures installations** artisanales et industrielles depuis la RN 12 et vis-à-vis des constructions avoisinantes est prise en compte au travers du maintien des talus existants en limite Est, Sud et Ouest de l'opération.

L'**évacuation des eaux pluviales** s'effectue actuellement par un réseau de fossés de part et d'autre des voies communales. L'urbanisation de la zone nécessitera la mise en place d'un système d'évacuation et de gestion de ces eaux. C'est pourquoi, le projet prévoit la mise en place de noues et fossés le long des voies internes et à l'intérieur des lots afin de diriger les eaux pluviales vers le bassin de rétention qui sera aménagé au Sud-Ouest du site. En outre, le règlement du futur parc d'activités prévoit que l'entreprise devra pré traiter ses eaux pluviales en prévoyant un dispositif de type séparateur à hydrocarbures, débourbeurs, etc...

Le site n'est pas desservi par le réseau d'**assainissement collectif**. Dans ces conditions, l'entreprise est tenue de mettre en place un dispositif d'assainissement individuel qui sera contrôlé par le SPANC. En outre, ce dispositif sera éventuellement complété, pour les eaux autres que domestiques, par un dispositif d'épuration (ex. déshuileur, séparateur à graisse...) adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Une **exploitation agricole** est localisée au Nord-Est du site mais son périmètre de protection de 100 m ne mord pas sur la zone. Il existe par ailleurs dans cette zone une habitation et un hangar à proximité immédiate. Il s'agit d'un hangar d'une taille importante (330m² d'emprise au sol selon le cadastre) mais vétuste. Il n'a pas été considéré comme bâtiment d'exploitation par le PLU de Louargat car désaffecté. Vis-à-vis de l'habitation, une bande plantée d'arbres tige est prévue en limite du futur parc afin d'assurer une transition visuelle et éloigner les futures constructions.

▪ **Grands principes du projet**

Le projet d'aménagement répond aux objectifs suivants :

1/ **Un aménagement paysager de qualité, qui s'adapte au site naturel existant :**

- Protection des haies bocagères existantes en périphérie ou à l'intérieur du site :
 - en appui des voies pour faciliter leur entretien et mettre à profit leur qualité paysagère pour l'image du site d'activités,
 - en limite des lots pour constituer des clôtures naturelles,
 - au sein de quelques lots avec la préconisation de conserver le maximum d'arbres par une implantation judicieuse des constructions.
- Utilisation de la pente naturelle des terrains pour gérer les eaux pluviales par un réseau de fossés (ou saut de loup le long de la voie de desserte locale au Sud du site), de noues paysagées et bassins de rétention de faible profondeur et paysagés.
- Traitement paysager de qualité de la marge de recul :

- Maintien du cordon végétal existant entre la RN 12 et la voie communale au Sud du site d'activités.
- Fossé existant accentué par un traitement en saut de loup, traitement enherbé et planté de bosquets localisés de manière aléatoire pour un rendu naturel.
- Préservation des zones humides repérées au P.L.U.
- Voirie interne calibrée à 6 m, accompagnée :
 - d'une noue plantée et d'un accotement piétons pour la voie principale.
 - d'un accotement piétons avec fossé pour la voie secondaire.

2/ **Un aménagement soigné des parcelles privées :**

- Entrées de lots réalisées par l'aménageur selon un modèle unique, par exemple un muret en béton peint (RAL 1013 ou 7035) intégrant les coffrets techniques et pose de lettres découpées au nom de l'entreprise (à sa charge).
- Clôtures à limiter côté noues et saut de loup, et encadrées sur les autres limites : grillage vert, hauteur : 1,50 m, accompagné de haies.
- Plantations des aires de stationnement.
- 20% des lots à traiter en espaces verts.
- Publicités ou éléments de signalisation individuels interdits.
- Aires de stockage disposées de manière à être le moins visible possible depuis les voies.
- Implantation des constructions sur une ligne d'accroche par rapport à la voie interne principale.
- Dispositions réglementaires sur les volumes, le choix des matériaux, les teintes, etc.

3/ **Un aménagement des espaces publics qui limite les nuisances et favorise la sécurité :**

- Règlement interdisant les activités nuisantes et bruyantes dans les lots à la fois en limite du périmètre et à proximité d'habitations.
- Recalibrage à 5,50 m du tronçon de la voie communale 133 entre la RD 712 et l'accès au site de Nénez.
- Traitement adapté et sécurisé du carrefour d'entrée principale.
- En complément, mise en place d'un dispositif visant à réduire la vitesse des usagers venant de la RD 712 au niveau du débouché de la voie communale 133.
- Au sein de la zone, dans la mesure du possible, des accès aux parcelles jumelés et en face pour faciliter les manœuvres.
- Mise en œuvre de dispositifs d'assainissement des eaux usées autonomes après étude de filière et d'aptitude des sols à la parcelle.

4/ **Des services aux entreprises :**

- Pour plus de souplesse, le découpage des lots au plan de composition est indicatif et sera réalisé au fur et à mesure des demandes des entreprises.
- Signalétique collective à l'entrée de la zone.
- Un espace de stationnement commun.

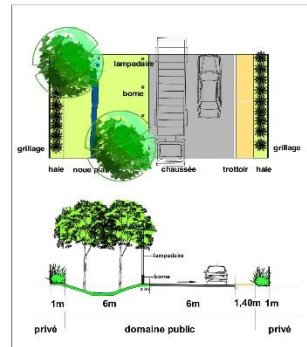
3. Descriptif des aménagements paysagers

▪ Marges de recul

- **En façade sur la RN 12 (bande de 50 m de large) :**
 - Plantations aléatoires d'arbustes en bosquets (3 essences différentes), associés à des arbres tige (2 essences différentes) en ponctuation, entre la limite extérieure des lots et la voirie communale.
 - Composition par association d'arbustes et d'arbres tige en nombre impair (3 ou 5), sur engazonnement.
 - Il sera planté, en mélange aléatoire, un nombre identique de chaque essence listée ci-après.
 - Par exemple sur 40 arbustes, il y aura 13 houx, 13 ajoncs et 14 fusains.
 - Par exemple sur 30 arbres, il y aura 15 hêtres et 15 tilleuls.
- **En limite Nord-Est, vis-à-vis de l'habitation (bande de 10 m de large) :**
 - Création d'un talus bocager d'une hauteur d'environ 1,20 m, engazonné sur ses deux faces et plantés d'arbustes (3 essences différentes).
 - Sur le talus, il sera planté, en mélange aléatoire, un nombre identique de chaque essence d'arbustes listée ci-après.
 - Par exemple sur 100 arbustes, il y aura 33 houx, 33 ajoncs et 34 fusains.
 - En complément, plantation d'un alignement de 8 arbres tige (tilleuls) sur le lot limitrophe.
- **Choix des essences dans les marges de recul :**
 - Arbustes : *Ilex aquifolium alaska* (houx) (feuillage persistant), *Ulex europæus* (ajonc) (feuillage persistant), et *Euonymus alatus* (fusain) (feuillage caduc).
 - Arbres : *Fagus sylvatica* (hêtre) (feuillage caduc), *Tilia cordata* (tilleul) (feuillage caduc).

▪ Espaces extérieurs publics : la noue

- Profil de voirie avec noue plantée d'une largeur de 6 m.
- Plantations aléatoires d'arbres tige (2 essences différentes), associés à des arbustes (3 essences différentes).
- Il sera planté, en mélange aléatoire, un nombre identique de chaque essence d'arbustes listée ci-après. Par exemple sur 48 arbustes, il y aura 16 houx, 16 ajoncs et 16 fusains.
- Il sera planté 1/3 d'aulnes (9) pour 2/3 de saules (18).
- **Choix des essences de la noue :**
 - Arbustes : *Ilex aquifolium alaska* (houx) (feuillage persistant), *Ulex europæus* (ajonc) (feuillage persistant), et *Euonymus alatus* (fusain) (feuillage caduc).



- Arbres : *Alnus impérialis* (aulne) (feuillage caduc), pour 1/3 des arbres, et *Salix alba* 'séricéa' en touffe (saule) (feuillage caduc), pour 2/3 des arbres.

▪ Espaces extérieurs publics : le bassin de rétention

- Autour du bassin de rétention, plantations aléatoires d'arbres tige (2 essences différentes). Composition de sujets en nombre impair (3 ou 5).
- En limite Ouest, plantation d'une composition plus dense composée d'arbres tige (2 essences différentes), associés à des arbustes (3 essences différentes).
- Il sera planté, en mélange aléatoire, un nombre identique de chaque essence d'arbustes listée ci-après. Par exemple sur 30 arbustes, il y aura 10 houx, 10 ajoncs et 10 fusains.
- Il sera planté 1/3 d'aulnes (15) pour 2/3 de saules (30).

Louargat - Saint Paul



**DÉPARTEMENT DES COTES D'ARMOR
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS
DE BELLE ISLE EN TERRE**



PROJET URBAIN de mise en compatibilité avec la loi Barnier

Zone d'activités UY de Saint Paul

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Etude réalisée pour la Communauté de Communes de Belle Isle en Terre par Laurent DEROUARD avec
la collaboration de Lucie LE BRETON, assistante d'études et Yann MAZE, infographiste –
Bureau d'études GEOLITT.

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TABLES ET ILLUSTRATIONS	5
AVANT-PROPOS	6
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC	10
1. CONTRAINTES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES	11
1. 1. CONTRAINTES TECHNIQUES	11
Assainissement eaux usées	11
Assainissement eaux pluviales	11
Eau potable	11
Déchets	11
Réseaux divers	12
1. 2. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	13
1. 2. 1. Le Schéma de Cohérence Territorial	13
1. 2. 2. Le Plan Local d'Urbanisme	13
1. 2. 3. Les servitudes d'utilité publique	16
1. 2. 4. Les lois d'aménagement	18
2. TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE	23
3. Géologie	24
4. PEDOLOGIE	24
Classe ① : les sols peu profonds développés sur le substratum sub-affleurant ou substratum affleurant	25
Classe ② : les sols moyennement profonds à dominante argileuse	25
Classe ③ : sols moyennement profonds	25
Classe ④ : les sols profonds argileux	26
Classe ⑤ : les sols profonds à composante sableuse	26
5. VOIRIE ET ACCESSIBILITE	29
5. 1. LE RESEAU DE VOIRIE	29
5. 1. 1. Les voies de transit	29
5. 1. 2. Les voies de distribution et de desserte	29
5. 2. LE RESEAU DEUX-ROUES ET PIETONS	30
4. PAYSAGE ET ECOLOGIE	30
4. 1. CONTEXTE GENERAL ET OCCUPATION DU SOL	30
4. 2. ecologie	31
4. 3. PERCEPTION VISUELLE DEPUIS LA RN 12	34
4. 3. 1. Dans le sens Guingamp / Morlaix	34
4. 3. 2. Dans le sens Morlaix / Guingamp	34
4. 4. PERCEPTION VISUELLE DEPUIS LA RD 712	34
4. 4. 1. Dans le sens Louargat / Belle Isle en Terre	34

URBA-MPLU-03-007

2

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

4. 4. 2. Dans le sens Belle Isle en Terre / Louargat	35
5. ETAT FONCIER	36
PARTIE 2 : PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT	38
1. COMPATIBILITE AVEC LA "LOI BARNIER"	39
1. 1. NUISANCES	39
Eaux usées	39
Eaux pluviales	40
Bruit	42
1. 2. SECURITE	44
Voiries	44
Circulation piétonne et cycliste	44
Incendie	44
1. 3. QUALITE ARCHITECTURALE	45
1. 4. QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	45
Qualité de l'urbanisme	45
Qualité des paysages	45
2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES PARCELLES	46
2. 1. ESPACES BATIS	46
2. 2. ESPACES NON BATIS	47
3. PRINCIPES GENERAUX D'ACCOMPAGNEMENT	47
3. 1. CLOTURES SUR VOIE	47
3. 2. LIMITES SEPARATIVES ENTRE LES PARCELLES	48
3. 3. LES TALUS	48
3. 4. PALETTE VEGETALE	48
3. 5. ENSEIGNES ET AFFICHAGE PUBLICITAIRE	48
PARTIE 3 : RECOMMANDATIONS REGLEMENTAIRES DES PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT	51
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	52
Article UYb.1 : occupations et utilisations du sol interdites	52
Article UYb.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	52
1. Rappels	52
2. Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :	52
3. Par ailleurs peuvent être admis :	53
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL PARTICULIERES APPLICABLES	
AU SECTEUR UYb De saint paul	53
Article UYb.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	53
Article UYb.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	54
4. 1. Adduction en eau potable	54
4. 2. Assainissement eaux pluviales	54
4. 3. Assainissement eaux usées	54
4. 4. Compatibilité avec les annexes sanitaires du PLU	54
4. 5. Réseaux divers	55

URBA-MPLU-03-007

3

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Article UYb.5 : superficie minimale des terrains constructibles	55
Article UYb.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	55
Article UYb.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	56
Article UYb.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique	57
Article UYb.9 : emprise au sol	57
Article UYb.10 : hauteur maximale des constructions	57
Article UYb.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	57
11. 1. Rappel	57
11. 2. Clôtures :	58
Article UYb.12 : obligations en matière de stationnement	58
Article UYb.13 : obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations	59
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	60
Article UYb.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS)	60
ANNEXES	61

URBA-MPLU-03-007

4

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

TABLES ET ILLUSTRATIONS

Carte de localisation de LOUARGAT dans le département et au sein de la communauté de communes	8
Carte de localisation de LOUARGAT	9
Extrait du PLU en vigueur : le zonage du secteur de la Zone d'Activités de Saint Paul	15
Extrait du plan des servitudes	17
Etat initial de la zone : utilisation du sol, contraintes et réseaux	22
Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome	28
Extrait de la photo aérienne	32
Planche photographique n°1	33
Planche photographique n°2	36
Tableau des filières d'assainissement autonome à mettre en œuvre en fonction des types de sol	40
Schéma des principes d'aménagement	50

URBA-MPLU-03-007

5

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

AVANT-PROPOS

La zone d'étude se situe

- sur la commune de LOUARGAT,
- en bordure immédiate de la RN 12 (Rennes - Brest) près de la bretelle d'accès de la RD 712 (Belle Isle - Louargat) à environ 15 km de Guingamp et 40 km de Morlaix,
- la zone d'activités de Saint Paul représente 7,1 ha dont 3,9 ha restant disponible à l'urbanisation.

LOUARGAT fait partie de 7 communes constitutives de la Communauté de Communes de Belle Isle en Terre (Belle Isle en Terre, Gurunhuël, La Chapelle Neuve, LOUARGAT, Loc-Envel, Plougonver, Trégiamus).

La Communauté de Communes du Pays de Belle Isle en Terre souhaite aménager la zone d'activités de Saint Paul qu'elle vient de racheter à la commune de LOUARGAT.

Or, si aucune règle d'urbanisme justifiée et motivée n'a été définie avant son ouverture à l'urbanisation, l'ensemble de cette zone sera soumise à une marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN 12 et de ses bretelles d'accès (article 52 de la loi du 02/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite "Loi Barnier") et de 35 m par rapport à l'axe de la RD 712.

L'objet de cette étude est donc de définir un projet urbain de qualité sur l'ensemble de la zone permettant de déroger au recul initialement imposé par la "Loi Barnier" (ces dispositions particulières et adaptées seront traduites dans le PLU de LOUARGAT par le biais d'une procédure de modification du PLU).

De plus, cette disposition réglementaire recoupe la motivation de la Communauté de Communes du Pays de Belle Isle en Terre qui souhaite offrir aux professionnels une zone d'activités de qualité et engage ainsi une réflexion pour l'établissement d'un projet urbain sur le périmètre déjà urbanisé et restant à urbaniser.

URBA-MPLU-03-007

6

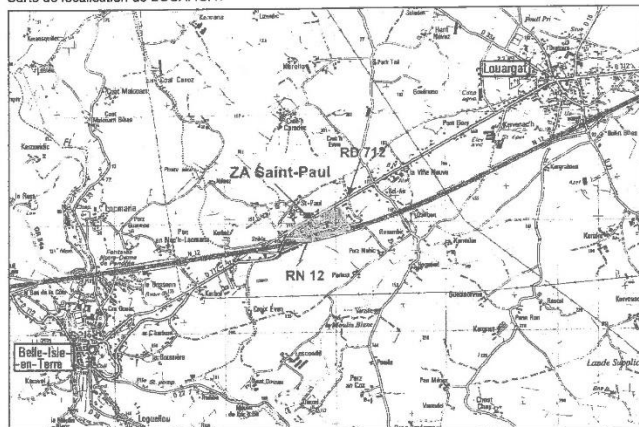
URBA-MPLU-03-007

7

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Carte de localisation de LOUARGAT



(Source : IGN – carte 1/25000)

URBA-MPLU-03-007

9

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC

URBA-MPLU-03-007

10

1. CONTRAINTES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES

1. 1. CONTRAINTES TECHNIQUES

Elles sont liées à la prise en compte de l'environnement en relation avec les dispositions de la "Loi sur l'eau" et de la "Loi Paysage" : les orientations d'aménagement devront effectivement se soucier des contraintes liées aux caractéristiques de l'espace naturel (boisement, talus, perspectives de vue...) ainsi que celles liées à l'urbanisation existante.

Assainissement eaux usées

La zone d'étude n'est actuellement pas desservie par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont actuellement prises en charges par le réseau de fossés et se jettent, au niveau de la pointe Sud-Ouest de la zone, dans le bassin de gestion des eaux pluviales.

Cet ouvrage a été dimensionné en 1990 par les services départementaux de l'équipement des Côtes d'Armor pour recueillir les eaux pluviales de l'ensemble de la zone. Les calculs et données ayant permis de dimensionner l'ouvrage ne sont plus disponibles. Le volume de l'ouvrage est de 1200 m³ et le trop-plein se déverse actuellement dans un ru affluent du Léguer. Il s'effectue à partir du bassin tampon par une canalisation de 300 mm de diamètre qui passe sous la RN 12.

Eau potable

L'alimentation en eau potable arrive au niveau de l'actuelle zone d'activités de Saint Paul.

Déchets

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont gérés par la Communauté de communes du Pays de Belle Isle en Terre dont fait partie la commune de L. OUARGAT
Les ordures ménagères sont collectées de manière sélective et mécanisée sur toute la commune.

Un point de collecte par conteneur est implanté au niveau de la zone et le ramassage par camion s'effectue une fois par semaine. Les ordures sont ensuite traitées à l'usine d'incinération de Pluzunet.

L'élimination des déchets industriels banals (DIB) tels que les ferrailles et les coquilles d'œufs est à la charge des industriels.

Réseaux divers

Electricité :

Au niveau de la zone d'étude, il existe un réseau électrique qui longe la route d'accès principal pour arriver au niveau de la placette à un transformateur d'une puissance de 400 KVA.

Gaz :

Le site n'est pas desservi par un réseau de type gaz de ville.

Téléphone :

Le réseau téléphonique de France Télécom dessert la zone d'activités de Saint Paul (zone UY) et les habitations qui longe la RD 712.

Incendie :

Une borne incendie est installée au niveau de la placette donnant sur les entrées principales de la crèperie et de la station de lavage automobile. Sa puissance est de 60 m³/heure pendant 2 h.

Eclairage public :

Un réseau d'éclairage public a été installé le long de la voie d'accès principal (Cf. Schéma). Il est entretenu par la Communauté de communes du Pays de Belle Isle en terre et géré par le Syndicat Départemental d'Electricité des Côtes d'Armor (SDE).

Ce qu'il faut retenir

Les principales contraintes techniques du site de la zone d'activités de Saint Paul est l'absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales ; les autres réseaux arrivant au sein même de la zone d'étude.

1. 2. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Elles sont liées :

- au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- au Plan Local d'Urbanisme,
- aux servitudes d'utilité publique,
- aux lois d'aménagement.

1. 2. 1. Le Schéma de Cohérence Territorial

La commune de LOUARGAT est soumise à l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial car elle se situe à moins de 15 km d'une agglomération de plus de 15000 habitants ou à moins de 15 km du rivage de la mer (article L.122-2 du Code de l'Urbanisme).

Le périmètre du SCOT n'est pas encore approuvé. Dans ce cas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone naturelle ou d'une zone d'urbanisation future ne peut pas se faire sauf dérogation. L'ouverture à l'urbanisation de ce type de zone ne pourra donc se faire qu'après avis de la Commission des Sites et de la Chambre d'Agriculture.

L'actuelle zone UY de Saint Paul, étant considérée comme une zone urbaine, donc déjà ouverte à l'urbanisation, elle n'est pas soumise à un avis de la Commission des Sites et de la Chambre d'Agriculture.

1. 2. 2. Le Plan Local d'Urbanisme

Le périmètre du projet est actuellement classé en UY au PLU en vigueur sur la commune de LOUARGAT. C'est une "zone urbaine destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers n'est pas souhaitable".

Le PLU de LOUARGAT a été approuvé le 24 janvier 1987 et modifié le 20 décembre 1993, le 21 novembre 1997, le 31 octobre 2001 et une modification est en cours.

Toutefois, le règlement du PLU de Louargat (règlement de la zone UY) précise les occupations et utilisations du sol admises en zone UY :

- les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux ;
- les constructions à usage de bureaux ;

- les habitations nécessaires au fonctionnement des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées, autant que possible, aux bâtiments d'exploitation ;
- les entrepôts commerciaux ;
- les lotissements industriels, artisanaux et commerciaux ;
- les installations classées à la double condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination ;
- les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.

Par ailleurs :

- l'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration ;
- les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.

L'ensemble du projet est classé en zone UY, il n'existe donc pas de réelles contraintes réglementaires liées au PLU.

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

1. 2. 3. Les servitudes d'utilité publique

La zone UY n'est grevée d'aucune servitude d'utilité publique.

Par contre à proximité, plusieurs servitudes sont présentes :

- au Nord, le long de la RD 712, il y a une servitude de protection de canalisation électrique et une deuxième un plus a Nord, parallèle à la première,
- toujours au Nord, il y a une servitude de protection de monuments historiques classés.

A noter : le captage d'eau de Saint Paul n'est plus utilisé pour l'alimentation en eau potable de la commune.

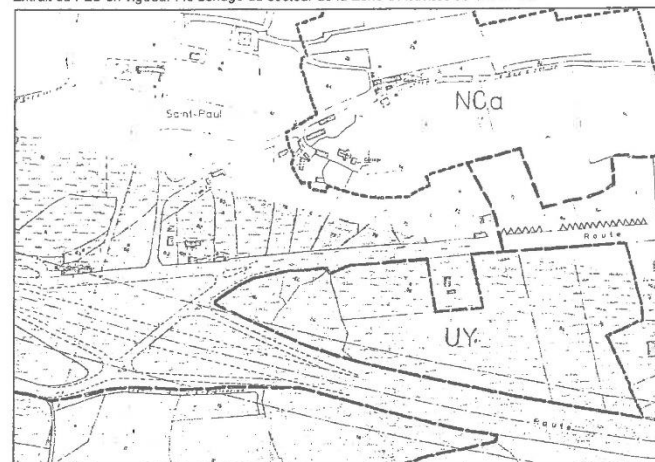
URBA-MPLU-03-007

16

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Extrait du PLU en vigueur : le zonage du secteur de la Zone d'Activités de Saint Paul



LEGENDE :

UD	Zone Urbaine D'habitat
UY	Zone Urbaine Industrielle ou artisanale
NA s	Zone Naturelle à aménager ultérieurement S : non réglementée
NAys	Zone Naturelle à aménager ultérieurement en zone artisanale ou industrielle S : non réglementée
NC	Zone Naturelle de Culture et d'élevage
NCa	Zone Naturelle de Culture et d'élevage où les activités agricoles génératrices de nuisances sont interdites
ZERC	Zone d'Exploitation et de Recherche de Carrières de kaolin - (Périmètre "A" art de BERRIN : décret du 23 07.69) -
	Limite de secteurs
	Limite de zones
	Accès interdit
	Bande d'isolation acoustique
	Marge de recul

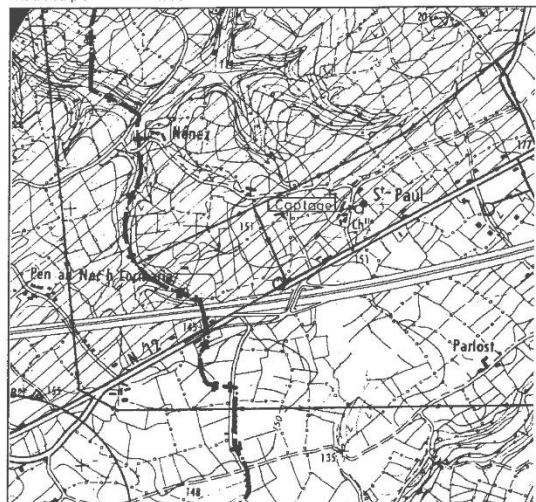
URBA-MPLU-03-007

16

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Extrait du plan des servitudes



LEGENDE :

AC 1	Servitudes de protection des monuments historiques	
	Inscrits	Classés
AC 2	Servitudes de protection de sites et monuments naturels	
	Classés	
	Inscrits	
T 1	Servitudes relatives aux chemins de fer	
I 4	Servitudes relatives à la distribution d'énergie électrique	
A 1	Servitudes relatives à la protection des bois en forêt soumis au régime forestier	

URBA-MPLU-03-007

17

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

1. 2. 4. Les lois d'aménagement

- Article 52 de la Loi du 02/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite "Loi Barnier"

Il modifie l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et précise que désormais "en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autres 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'autres des autres routes classées à grande circulation".

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et 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, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

"Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

En cas d'urbanisation, la zone d'étude sera directement concernée par l'entrée en vigueur des dispositions de cette loi car la RN 12 a le statut de route à grande circulation, ce qui impose, à priori, une marge de recul de 100 m par rapport à son axe.

- Loi n°93-24 du 08/01/1993, dite "Loi Paysage"

Suite au décret d'application de la Loi de protection et de mise en valeur des paysages du 18 mai 1994, un volet paysager a été ajouté au permis de construire. Tout pétitionnaire doit donc joindre à son dossier de demande de permis de construire des documents graphiques précisant l'insertion de la construction dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi qu'une notice permettant d'apprécier l'impact visuel global du projet. Ces documents doivent préciser l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande, et indiquer le traitement des espaces extérieurs.

L'entreprise désirant s'implanter sur la future zone d'activités devra respecter un cahier des charges concernant l'aspect des bâtiments ainsi que le traitement des abords, que ce soit au niveau des aires de stockage ou des aires de stationnement. Des prescriptions seront données en ce sens dans la seconde partie de l'étude.

URBA-MPLU-03-007

18

• Loi n°92-3 du 31/01/1992 dite "Loi sur l'eau"

L'article 1 de la loi affirme désormais le principe selon lequel "l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général". Les dispositions de cette loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau afin notamment d'assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides,
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans les limites des eaux territoriales,
- le développement et la protection de la ressource en eau,
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

La desserte par les différents réseaux (alimentation en eau potable, collecte des eaux usées, évacuation des eaux pluviales) devra être précisée, de même que l'impact en terme de réseaux, de l'urbanisation prévisible sur les équipements publics existants concernés devra être évalué (stockage des eaux pluviales, station d'épuration, lutte contre l'incendie...).

La zone d'étude n'est pas desservie par un réseau d'assainissement collectif. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel a été réalisée par le cabinet CALLIGEE en 2003. Elle conclut que les terrains constitutifs de la zone sont défavorables. Ils pourraient cependant être assainissables de façon autonome par la mise en place de système sur terre à sable filtrant.

Au niveau de la zone d'étude, l'opération devra faire l'objet d'une déclaration en application de l'article 10 de la "Loi sur l'eau".

- 5.3.0 : rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles, la superficie desservie étant supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha (soumis à déclaration).

L'urbanisation de cette zone nécessitera de ce fait la réalisation d'un dossier d'incidence "Loi sur l'eau".

• Loi n°92-1444 du 31/11/1992 relative à la lutte contre le bruit

L'article 13, qui concerne les nuisances sonores émises par les infrastructures, prévoit que le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et qu'il détermine, sur la base de ce classement, des secteurs affectés par cette nuisance. Dans ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustique sont déterminées et reportées dans les documents d'urbanisme.

Au niveau de la zone d'étude, la RN 12 est classée infrastructure bruyante, par arrêté préfectoral, ce qui implique l'existence d'une bande d'isolation acoustique de 250 m de part et d'autre de la voie.

• Loi n°99-574 du 09/07/1999 d'orientation agricole

Cette loi prévoit notamment "qu'il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité des bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire, la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par des dispositions législatives ou réglementaires".

Dès lors, la présence de bâtiments d'élevage à proximité immédiate de la zone d'étude pourrait se révéler quelque peu contraignante.

• Marge de recul sur voie départementale hors agglomération

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions devront être implantées :

- à plus de 35 m pour les bâtiments à usage d'habitation,
- à plus de 25 m pour les constructions ou installations à usage d'activités.

• Interdiction de nouvel accès sur voie départementale hors agglomération

Le Conseil Général gestionnaire du réseau de voirie départementale recommande de limiter au maximum les nouveaux accès voire de les interdire hors agglomération. Tout nouvel accès sur la RD 712 est donc en principe interdit.

Il existe déjà un accès sur cette route départementale aussi, il n'est peut être pas nécessaire de créer de nouveaux accès sur la route départementale.

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Ce qu'il faut retenir :

Il n'existe pas de réelle contrainte réglementaire liée au PLU puisque la zone est classée en UY.

De même l'absence de SCOT couvrant la commune de LOUARGAT ne crée pas de contrainte supplémentaire car la zone du projet est déjà considérée comme ouverte à l'urbanisation (zone classée UY au PLU en vigueur).

Il existe une bande d'isolation acoustique de 250 m de part et d'autre de l'axe de la RN 12.

Actuellement en bordure de la RN 12, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres à partir de l'axe de la voie.

Actuellement en bordure de la RD 712, les constructions ou installations à usage d'activités sont interdites dans une bande de 25 mètres à partir de l'axe de la voie (35 m pour les habitations).

Le projet faisant plus de 1 hectare et moins de 20, il doit faire l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

URBA-MPLU-03-007

21

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

2. TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

(Source CALLIGEE)

La zone d'étude est située dans un secteur au relief très accidenté lié à l'histoire géologique de la région. On observe ainsi la présence de buttes aux flancs fortement pentus et de vallées encaissées d'origine tectonique.

Sur la zone UY, le point haut localisé au Nord culmine à environ 168 m NGF. Au point bas situé à l'Ouest, l'altitude est d'environ 147 m NGF.

Entre ces deux points, la pente régulièrement orientée NE-SO est en moyenne de 4,2 %.

Sur et autour du site l'unique réseau hydrographique est constitué de fossés. Un ruisseau prend naissance en aval du site, au Sud de la RN 12. Ce ruisseau ne présente d'après la carte IGN qu'un écoulement temporaire.

Quelques 2000 m en aval (vers le Sud), ce ruisseau se jette dans le fleuve le Léguer qui constitue ainsi le milieu récepteur des eaux ruisselées sur le site.

URBA-MPLU-03-007

23

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Ce qu'il faut retenir :

Du point de vue topographique, ce site ne pose aucun problème pour la réalisation de voiries ainsi que pour l'édification de locaux d'activité.

Pour ce qui concerne l'acheminement par gravité des eaux pluviales, il conviendra de tenir compte de l'orientation des pentes naturelles.

3. GEOLOGIE

(Source CALLIGEE)

La commune de LOUARGAT occupe des terrains plutoniques et métamorphiques de la partie Nord du Massif Armoricaire, le domaine Nord breton du Trégor. Sur la zone d'étude, la carte géologique de Belle-Isle-en-Terre au 1/50000 indique la présence de gneiss à biotite et sillimanite issu de roches sédimentaires métamorphisées au cours de l'intrusion du massif granitique de Plouaret. Ce gneiss essentiellement plagioclasiq est assez hétérogène, il présente quelques niveaux de quartzite et amphibolite, et une granulométrie variable.

4. PEDOLOGIE

(Source CALLIGEE)

La zone d'étude a été largement remblayée. Il semble que seuls les coins Ouest et Sud-Est n'aient pas fait l'objet d'un remblaiement et présentent le terrain naturel. L'épaisseur du remblai peut être conséquente. La parcelle n°113, au niveau du terrain naturel, apparaît décaissée d'environ 1 m par rapport aux remblais.

Un complément d'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été mené par le bureau d'études CALLIGEE en 2003.

Ainsi, dans la plupart des cas, l'étude de sol décrira en fait la nature du remblai et non pas la nature du terrain naturel. Dans la description du terrain, les différents remblais seront quand même assimilés à des sols puisque c'est sur ce matériau que seraient mis en place les dispositifs d'assainissement autonome.

Nous avons distingué sur la zone d'étude cinq classes de sols (voir carte) :

URBA-MPLU-03-007

24

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Classe ① : les sols peu profonds développés sur le substratum sub-affleurant ou substratum affleurant

Sur une large partie Est du site le gneiss est proche de la surface, voire à l'affleurement dans la partie Sud de la parcelle 131f. Dans ce secteur on observe en surface de nombreux blocs pluri-décimétriques et les sondages à la tarière sont fréquemment stoppés par refus, y compris à la barre à mine, parfois dès 30 à 40 cm.

Le sondage à la tarière n°24 illustre ce type de configuration :

T24	
0 - 40 cm	Limon argileux et sableux beige, peu hydromorphe, très sec et compact
40	Refus sur rocher altéré, même à la barre à mine

Classe ② : les sols moyennement profonds à dominante argileuse

On observe dans cet horizon un limon argileux qui passe généralement à une argile limoneuse, ou directement un faciès argileux. On peut observer de nombreux blocs et des grains sableux. Ce faciès est généralement peu hydromorphe.

Le sondage à la tarière n°21 illustre ce type de configuration :

T21	
0 - 80 cm	Limon argileux beige, peu hydromorphe, à nombreux fragments altérés de granite de quelques mm
80	Refus net sur bloc de granite

L'essai d'infiltration K3 réalisé sur la partie Est du secteur indique pour ce type de sol une perméabilité de 11,9 mm/h moyenne qui peu s'expliquer par la présence importante de blocs et l'hétérogénéité du remblai.

Classe ③ : sols moyennement profonds

Ces horizons constituent des poches contenant une fraction sableuse, elles sont rares sur la zone d'étude. La fraction sableuse reste fine. On observe toujours de nombreux fragments de socle, et l'hydromorphie reste assez peu développée.

URBA-MPLU-03-007

25

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Le sondage à la tarière n°6 illustre ce type de configuration :

T6	
0 - 30 cm	Altérite argilo-sableuse beige, peu hydromorphe, nombreux fragments (nombreux refus à 30 cm)
30 - 80	Altérite sablo-argileuse à sable très fin, beige à grise, peu hydromorphe, peu de fragment
80	Refus sur bloc

L'essai d'infiltration K4 réalisé sur la partie Est du secteur indique pour ce type de sol une perméabilité de 1,1 mm/h qui reste faible et illustre la nature fondamentalement argileuse du matériau et la faible épaisseur du sol.

Classe ④ : les sols profonds argileux

Ce type de faciès couvre une large partie Ouest du site ainsi que la partie Nord-Est. On observe en général un horizon superficiel de limon argileux souvent beige, reposant sur un faciès franchement argileux. Les blocs ou grains sont plus rares. Ce sol est en général hydromorphe, avec des traces parfois observées dès la surface.

Le sondage à la tarière n°13 illustre ce type de configuration :

T13	
0 - 60 cm	Limon argileux marron, beige, hydromorphe (traces ocres parfois fréquentes et traces noires), sec, compact
60 - 110	Argile beige à gris ocre, compacte et hydromorphe (quelques traces ocres), quelques fragments

Les essais d'infiltration K1 et K2 réalisés sur la partie Nord et Est du secteur indiquent pour ce type de sol une perméabilité très faible comprise entre 0,6 et 2,3 mm/h qui illustre bien la nature argileuse plutôt imperméable du sol.

Classe ⑤ : les sols profonds à composante sableuse

Comme les sols moyennement profonds contenant du sable (③), ces sols se trouvent sous forme de poches assez locales. On en observe dans la partie aval du site, au Sud. La fraction argileuse reste en général dominante. La présence d'une fraction sableuse rend le sol un peu moins hydromorphe.

URBA-MPLU-03-007

26

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Le sondage à la tarière n°1 illustre ce type de configuration :

T1	
0 - 50 cm	Argile sableuse beige à ocre très sèche et compacte peu hydromorphe nombreux fragments et blocs (remblais dans le fossé)
50 - 100	Argile à sable argileux très fin, beige, compact, peu hydromorphe, peu de fragments
100 - 120	Sable argileux très fin, beige, compact, peu hydromorphe, à grains de quartz de + en + gros (2/5 mm)

L'essai d'infiltration K5 indique pour ce type de sol une perméabilité de 4,1 mm/h qui reste faible et illustre toujours la nature argileuse du matériau.

Il semble dans l'ensemble que la zone d'étude a été remblayée avec du matériau argileux, parfois mélangé à des blocs.

L'essai d'infiltration K6 indique une perméabilité supérieure à 90 mm/h qui n'apparaît pas en adéquation avec la nature des terrains. Le résultat n'est pas pris en compte.

Ce qu'il faut retenir :

En fonction de l'étude pédologique, on retiendra que la zone UY occupe un sol argileux et/ou rocheux peu perméable.

URBA-MPLU-03-007

27

5. VOIRIE ET ACCESSIBILITE

5. 1. LE RESEAU DE VOIRIE

On distingue traditionnellement quatre types de voies :

- les voies de transit qui assurent la circulation de transit et de contournement à l'échelle de la commune,
- les voies artérielles qui permettent les liaisons entre les quartiers,
- les voies de distribution qui sont réservées aux déplacements internes aux quartiers,
- les voies de desserte qui permettent l'accès aux locaux d'activités ou d'habitation.

On remarque aussi la présence d'un certain nombre d'intersections d'importance différentes :

- 1 carrefour principal (échangeurs de la RN 12 avec la RD 712, et ses bretelles d'accès),
- 1 carrefour secondaire à l'intersection de la RD 712 avec la voie principale de la zone d'activités de Saint Paul (tourner à gauche).

5. 1. 1. Les voies de transit

La zone d'étude est bordée au Sud par la RN 12 qui est une voie de transit importante du département des Côtes d'Armor. Elle relie en effet, l'agglomération de Rennes à Brest via Guingamp et Morlaix. Cet axe routier se caractérise par une forte fréquentation ainsi que par une forte lisibilité.

La zone d'activités de Saint Paul est aussi bordée au Nord par la RD 712 qui est parallèle à la RN 12. Elle rejoint les bretelles d'accès de la RN 12 au niveau du pont de franchissement de la nationale. La départementale n°712 relie Louargat à Belle Isle en Terre.

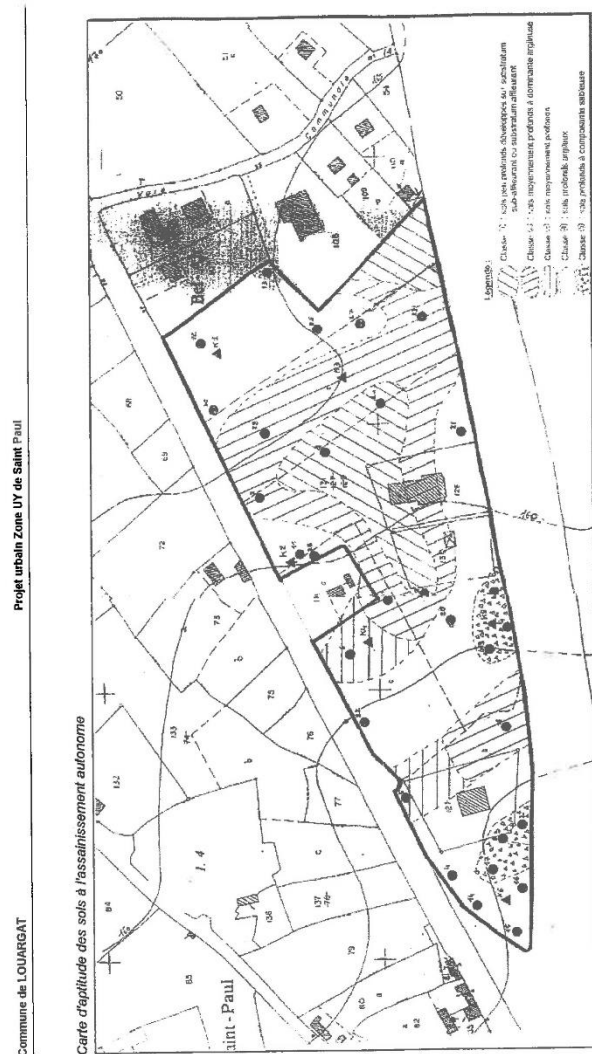
L'accès à la zone d'étude se fait à partir de la RD 712 par un tournant à gauche uniquement matérialisé par un élargissement de voirie et un marquage au sol.

5. 1. 2. Les voies de distribution et de desserte

Actuellement, on ne recense qu'une voie de distribution principale qui part de la départementale au Nord-Ouest pour desservir la partie Nord-Est de la zone. Cette voie de distribution est parallèle à la route départementale et se termine en impasse.

Il s'agit de la voie de desserte principale utilisée par les 4 entreprises présentes sur le site.

On ne recense qu'une voie de desserte, au sein même de la zone d'étude. Elle permet d'accéder aux 2 entreprises situées dans la pointe Sud-Ouest de la zone (transporteur et boulangerie semi-industrielle).



Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

5. 2. LE RESEAU DEUX-ROUES ET PIETONS

Force est de constater qu'il n'existe aujourd'hui aucun réseau de ce type dans la zone d'étude ni à proximité.

Ce qu'il faut retenir :

La présence d'un réseau de voirie relativement dense autour de la zone d'étude (RN 12 et RD 712) fait que cette dernière est facile d'accès. De plus, la présence d'un échangeur RN/ RD qui borde la zone d'étude est un atout.
Le carrefour d'entrée de la zone n'est pas assez lisible et/ ou aménagé de façon sécuritaire (carrefour avec tourner à gauche).

L'extension de l'urbanisation du site pourrait permettre d'améliorer la lisibilité de cette partie vis à vis de la zone d'activités existante par des réalisations en matière de traitement paysager.

La zone d'étude dispose d'une voie interne de distribution et d'une voie de desserte (voies de desserte et de distribution à compléter voire requalifier).

4. PAYSAGE ET ECOLOGIE

4. 1. CONTEXTE GENERAL ET OCCUPATION DU SOL

La zone d'étude se situe en bordure de la RN 12, au Sud et de la RD 712, au Nord. L'ensemble de la zone présente un relief faiblement marqué ce qui ouvre assez largement la vue aux alentours.
La RN 12 constitue un axe structurant qui marque fortement le paysage et ouvre la vue au sud de la ZA. Au nord, la vue s'étend sur la chapelle Saint-Paul, des hameaux agricoles, quelques habitations individuelles et des champs cultivés, entourés partiellement de haies bocagères résiduelles.

Autrefois à vocation agricole, le site de la ZA de Saint Paul est aujourd'hui une zone artisanale où plusieurs entreprises sont installées (crêperie du Ménéz Bré, centrale de lavage d'automobiles, transporteur Roland Le Mat, boulangerie industrielle).

A l'Est, les lots sont encore vierges de construction et laissent de larges parcelles en friche avec une végétation pionnière basse (ajoncs, genêts, graminées, mousses...).
Il ne reste plus de trace de la trame bocagère sur le périmètre de la ZA. Néanmoins, il existe, à droite de l'entrée actuelle, une haie récente (15-20 ans) plantée de chênes, de noisetiers et de conifères d'une cinquantaine de mètres. Elle est en bon état, il serait donc important de la conserver.
On peut également remarquer la plantation de jeunes haies (2-3 ans), constituées de chênes, troènes et viornes au niveau des limites Nord de la ZA.

URBA-MPLU-03-007

30

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Cette initiative est intéressante mais les plants semblent avoir du mal à se développer (mauvaise terre? ou mauvais entretien?) et certaines espèces végétales choisies ne sont pas les plus adaptées pour une bonne intégration paysagère de la zone.

A l'Ouest de la zone, le bassin de gestion des eaux pluviales marque une transition entre la RD 712 et les premiers bâtiments, la végétation y est spontanée (ajoncs, ronces, graminées...).

On remarque aussi que l'aspect architectural des bâtiments (mixité de volume, de couleurs et de matériaux) n'est pas vraiment maîtrisé. En l'absence d'écran végétal, cela engendre un fort impact visuel des bâtiments dans le paysage, depuis la RD 712 et la RN 12.

Des clôtures ont été installées par certaines entreprises. De couleur blanche, elles sont très visibles dans le paysage.

D'autre part, il n'existe pas encore de signalétique sur la ZA (seule une entreprise a posé un panneau coté RN 12). Il est donc encore possible de réfléchir à une charte de signalétique cohérente et commune à l'ensemble de la zone afin de raisonner et d'unifier l'impact visuel des panneaux.

4. 2. ECOLOGIE

La zone ne présente plus aucun intérêt écologique particulier depuis le remblaiement et l'arasement des terrains.

URBA-MPLU-03-007

31

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Extrait de la photo aérienne



(Source : IGN)

URBA-MPLU-03-007

32

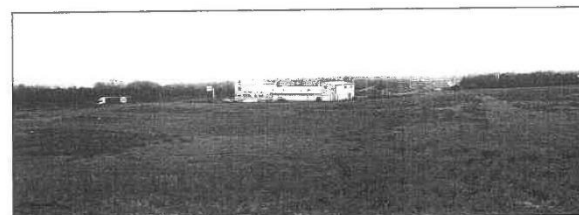
Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Planche photographique n°1



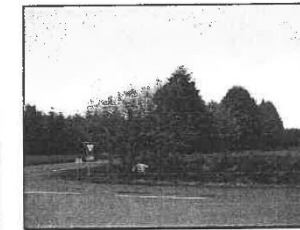
Vue de parcelles en friches, encore non construites, à l'Est de la zone.



Vue depuis la limite est de la ZA est : l'absence d'écran végétal et la non maîtrise de l'aspect architectural des bâtiments amplifient l'impact de la zone dans le paysage.



Vue de la boulangerie industrielle : la couleur du bâti tranche avec le paysage alentour.



Vue de la haie plantée de chênes, noisetiers et conifères à droite de la sortie de la zone.

URBA-MPLU-03-007

33

4. 3. PERCEPTION VISUELLE DEPUIS LA RN 12

4. 3. 1. Dans le sens Guingamp / Morlaix

En vision éloignée, la zone d'étude ne se voit pas. D'une part, la RN 12 est située en contrebas de la zone, les automobilistes ont donc une vision contre plongeante de celle-ci. D'autre part, la vue des automobilistes reste masquée et canalisée par la végétation qui s'est développée sur l'accotement routier.

En revanche, en vision rapprochée, la vue s'ouvre largement sur les bâtiments de la zone d'activités de Saint-Paul, implantés à proximité de la voie et peu mis en valeur puisqu'il n'y a pas d'accompagnement végétal et qu'il n'existe pas de cohérence architecturale.

4. 3. 2. Dans le sens Morlaix / Guingamp

Dans le sens Morlaix-Guingamp, les bâtiments de la ZA ne sont visibles qu'au dernier moment. En effet, en vision éloignée, la zone est masquée par le pont de la RD 712. Après le pont, c'est la bretelle de sortie (dans le sens Guingamp-Morlaix) puis le triangle de délaissé de voirie, planté notamment de bouleaux qui masque la vision des automobilistes.

En vision rapprochée, côté Sud, la vue est canalisée par la végétation de bord de route, en revanche, côté Nord, la vue est principalement attirée par les bâtiments de la zone d'activités, puisqu'il n'existe aucune plantation.

4. 4. PERCEPTION VISUELLE DEPUIS LA RD 712

4. 4. 1. Dans le sens Louargat / Belle Isle en Terre

En vision éloignée, au Sud, la zone d'activités est masquée par les haies de conifères des habitations individuelles.

En vision rapprochée, l'impact de la zone est atténué d'abord, par le relief et un talus longeant la zone, puis par les haies de conifères d'une parcelle d'habitation individuelle et l'unique tronçon de haie de la zone. Ensuite, les bâtiments de la zone sont de nouveau visibles.

4. 4. 2. Dans le sens Belle Isle en Terre / Louargat

En vision éloignée, le pont de la RD 712 offre une vue plongeante sur la zone. La majorité de la zone est totalement dégagée visuellement. Seule, une petite partie (parcelle du transporteur Le Mat) est légèrement cachée par le bosquet de bouleaux du triangle de délaissé de voirie, au nord de la RN 12.

Aucune végétation haute n'existe actuellement ; en vision rapprochée, l'impact des bâtiments dans le paysage reste important. Lorsque l'on dépasse l'entrée de la zone, l'ilot d'habitation, entouré de haies, masque le reste de la zone.

Ce qu'il faut retenir :

La zone est très visible de chaque côté des deux axes (RN 12 et RD 712).

Il n'y a pas véritablement de végétalisation de la zone, une bonne partie de jeunes haies plantées sont en mauvais état. L'impact visuel des bâtiments est d'autant plus fort.

Une charte signalétique commune à la zone peut être proposée.

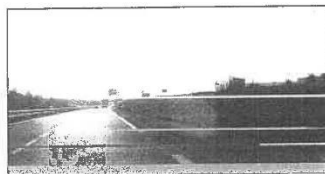
Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

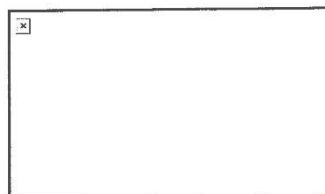
Planche photographique n°2



Vue de la ZA Saint-Paul depuis la RN 12, en direction de Brest



Vue de la ZA Saint-Paul depuis la RN 12, en direction de Brest : sans écran végétal, le bâti se détache fortement dans le paysage.



Depuis la RD 712, en direction de Belle-Isle-en-Terre, l'impact visuel des bâtiments de la ZA est atténué par la présence d'un talus en bordure de voirie.

5. ETAT FONCIER

Les parcelles qui constituent la zone d'étude (7,07 hectares), sont actuellement propriété de la Communauté de Communes du Pays de Belle Isle en Terre pour la partie non aménagée ou de propriétaires privés pour les parties aménagées.

URBA-MPLU-03-007

36

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Actuellement, il ne reste plus que 3,93 hectares à urbaniser.

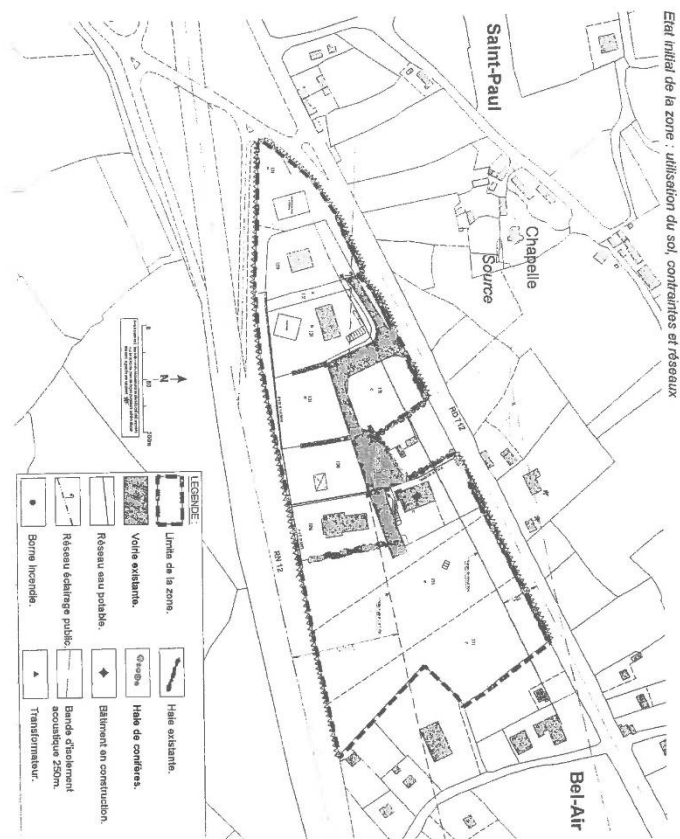
Propriétaires	Numéro de parcelles	Surface en hectares
privé	125	0,40
privé	126	0,39
privé	130	0,37
CdC Belle Isle	131a	0,43
CdC Belle Isle	131b	0,41
CdC Belle Isle	131c	0,34
CdC Belle Isle	131d	0,39
CdC Belle Isle	131e	1,28
CdC Belle Isle	131f	1,08
privé	A	0,08
privé	B	0,51
privé	C	0,53

Ce qu'il faut retenir :

Les parcelles potentiellement aménageables sont aujourd'hui détenues par un seul et unique propriétaire : la Communauté de Communes du Pays de Belle Isle en Terre. L'aménagement de la zone du point de vue du foncier ne pose donc aucun problème particulier.

URBA-MPLU-03-007

37



Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

PARTIE 2 : PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

URBA-MPLU-03-007

38

1. COMPATIBILITE AVEC LA "LOI BARNIER"

L'analyse du site d'implantation nous permet aujourd'hui de proposer des dispositions particulières et adaptées qui permettent de justifier un recul différent sur la zone d'étude.

Ces principes répondent aux critères énoncés dans l'article L.111-1-4 qui permettent de déroger au recul imposé par l'application stricte de la loi "Barnier".

1. 1. NUISANCES

Pour ce qui concerne l'assainissement, la réalisation d'un dossier d'incidence "Loi sur l'eau" est nécessaire et ce, afin d'identifier les contraintes d'assainissement qui pèsent sur le site, et de proposer des dispositifs adaptés.

Eaux usées

Les conclusions du rapport d'étude du cabinet CALLIGEE montrent que la zone UY occupe un sol argileux et/ou rocheux peu perméable. Les terrains ont été classés en "aptitude mauvaise" pour l'aptitude des sols à l'assainissement.

Etant donné :

- les coûts importants de mise en place d'un système d'assainissement collectif,
- les faibles surfaces disponibles pour l'implantation de nouvelles constructions,
- l'existence de systèmes d'assainissement adaptés à ce type de sols,
- l'accord de principe des services de l'Etat ;

Les élus ont décidé de maintenir la zone d'activités de Saint Paul en assainissement autonome. Les systèmes d'assainissement seront préconisés en fonction des recommandations de CALLIGEE consignées dans le tableau suivant.

Tableau des filières d'assainissement autonome à mettre en œuvre en fonction des types de sol

Classe de sol	Principales caractéristiques	Aptitude à l'assainissement autonome	Filière préconisée
②	Profondeur moyenne Peu hydromorphe Nature limono-argileuse Perméabilité a priori < 10 mm/h	Mauvaise	Filtre à sable vertical drainé et imperméabilisé pour la partie basse (Ouest) Tertre d'infiltration
③	Profondeur moyenne Sol peu hydromorphe mais perméabilité inférieure à 5 mm/h	Mauvaise	Filtre à sable vertical drainé Tertre d'infiltration
⑤	Sol profond à composante sableuse Moyennement hydromorphe Perméabilité inférieure à 5 mm/h	Mauvaise	Filtre à sable vertical drainé et imperméabilisé Tertre d'infiltration

(Source CALLIGEE – 2003)

De plus, les élus afin de limiter le plus possible les risques de saturation des systèmes d'assainissement autonomes ne souhaitent pas accueillir des activités trop génératrices d'eaux usées telles que des blanchisseries industrielles...

Eaux pluviales

(Source : CALLIGEE)

- Mesures compensatoires destinées à réduire l'impact sur les débits

Compte tenu du type de projet et de la surface occupée, les débits de pointe supplémentaires apportés suite aux aménagements ne seront pas négligeables. La Loi sur l'Eau prévoit que seront mises en place les mesures compensatoires nécessaires afin de ne rejeter au milieu qu'un débit de pointe qui sera inférieur ou égal au débit de pointe avant aménagements.

Afin de supprimer l'impact des débits supplémentaires engendrés par les aménagements un ouvrage de rétention sera mis en place.

Il existe déjà à l'Ouest de la zone UY un bassin destiné à la rétention des eaux pluviales. Ce bassin situé au point bas de la zone est idéalement placé et pourra être utilisé et réaménagé en fonction des prescriptions ci-après.

Le bassin de rétention collectera uniquement les eaux ruisselées sur le sous bassin qui inclut la zone UY, mais il permettra globalement d'améliorer les écoulements par le Ø 600 exutoire en réduisant le débit de pointe total.

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

• Dimensionnement et caractéristiques du bassin tampon

Afin de calculer un volume de stockage efficace pour le bassin de rétention, nous avons utilisé, la méthode des pluies.

Cette méthode nécessite de définir un débit de fuite.

Le débit de fuite pris en compte est très inférieur au débit de pointe ruisselé à l'état initial sur le sous bassin. Il est fixé à 50 l/s.

Le débit de fuite pris en compte est notamment fonction de la place disponible pour implanter le bassin. Il est également réduit de façon à mettre en place un ouvrage de fuite classique qui permette de jouer le rôle de décanteur déshuileur. Un faible débit de fuite permettra par ailleurs d'améliorer le rendement épuratoire par décantation dans le bassin.

Le débit de pointe à l'exutoire Ø 600 est dans ces conditions estimé à environ 800 l/s, il reste inférieur au débit de pointe de l'état initial et permet de respecter le débit capable estimé du Ø 600 en place.

Le volume calculé par la méthode des pluies pour un débit de fuite de 50 l/s est de 1 700 m³.

Le bassin tampon existant semble indiqué pour un volume de 1200 m³. Il présente une profondeur évaluée à 2 m. Le bassin tampon existant devra être agrandi.

Le bassin tampon existant devra être agrandi. Considérant une hauteur d'eau moyenne dans le bassin de 1,5 m, une profondeur de 2 m, une pente de talus de 1/4, le bassin peut être circonscrit dans un carré de 54 m de côté, et son emprise atteint 3000 m².

Le temps de vidange du bassin sera d'environ 9,5 heures.

Compte tenu de l'hydromorphie mise en évidence sur le site, il serait souhaitable que le fond du bassin soit étanche afin d'éviter un drainage des eaux qui limiterait son volume efficace. On pourra appliquer en fond de bassin une couche d'argile.

• Type de bassin

Le bassin mis en place sera de type bassin sec. Ce type de bassin reste vide sauf pendant une durée maximale de quelques jours après les pluies d'orage. En théorie il ne se remplit entièrement qu'une fois tous les dix ans (pluie décennale).

L'ouvrage de fuite sera aménagé de façon à permettre également un traitement des "petites" pluies plus fréquentes. On peut envisager la mise en place d'orifices étagés. Le débit de fuite global doit rester inférieur au débit indiqué.

• Mesures compensatoires destinées à réduire l'impact qualitatif des rejets pluviaux

URBA-MPLU-03-007

41

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Compte tenu de la nature du projet, les eaux pluviales ruisselées sur le projet pourront apporter un flux de pollution non négligeable.

On notera qu'avec ses caractéristiques définies ci-dessus (débit de fuite, volume de stockage et profondeur) le bassin dimensionné afin de réduire l'impact lié aux débits permettra un abatement des MES estimé à 74% pour une hauteur d'eau de 1,50 m.

Un bassin à hauteur d'eau réduite permettrait une décantation encore meilleure des eaux, améliorant ainsi le rendement épuratoire. On cherchera à utiliser l'ensemble de l'espace disponible dans le coin Ouest du site de façon à étendre la surface en eau et à limiter la hauteur d'eau.

Le bassin sera naturellement enherbé. La solution de stocker les volumes d'eau excédentaires dans une dépression engazonnée favorise une certaine épuration des eaux par effet de filtration : l'herbe va favoriser la rétention des matières en suspension. Un tel aménagement pourra par ailleurs s'intégrer en tant qu'espace vert. Il sera un agrément dans le paysage du site.

Le bassin sera régulièrement entretenu afin de ne pas diminuer à la longue sa capacité de stockage. L'entretien du bassin permettra de limiter au minimum la reprise et le rejet de dépôts (boue, végétaux) propres au bassin lorsque surviendront les pluies d'orage. L'entretien du bassin se fera uniquement de façon mécanique. L'emploi de produit phytosanitaire (dés herbants) est à proscrire.

L'ouvrage de fuite sera constitué par un dispositif de traitement de type décanteur – déshuileur. Il permettra ainsi de compléter le traitement des hydrocarbures qui pourront constituer un flux de pollution important de la zone.

L'ouvrage de fuite permettra par ailleurs de traiter les "petites" pluies plus fréquentes. L'eau ruisselée bénéficiera ainsi la plupart du temps d'un traitement par décantation.

• Mesures compensatoires destinées à réduire l'impact d'une pollution accidentelle

Compte tenu du type d'aménagement, les risques de pollution accidentelle ne sont pas à exclure. Les bassins tampons seront équipés d'un dispositif permettant de réagir face à une telle éventualité.

Plusieurs dispositifs pourront être mis en place :

- tout d'abord un dispositif permettant de fermer la sortie du bassin (vanne, clapet à chaîne...) pour isoler la pollution,
- puis un système de by-pass en tête du bassin permettant de détourner les eaux non polluées du bassin si les écoulements persistaient après stockage de la pollution (temps de pluie).

Bruit

La RN 12 étant classée voie bruyante de catégorie 2 (en application de l'article 13 de la loi sur le bruit de 1992), 2 types de mesures de compensation de l'impact négatif du bruit seront pris :

- Un dispositif anti bruit permettant de diminuer les nuisances sonores de façon globale : mise en place d'un merton de terre.

URBA-MPLU-03-007

42

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Un merlon de terre de 1,50 m de hauteur sur 2 m de largeur, situé dans la bande inconstructible et en dehors de l'emprise du projet d'aménagement de l'échangeur autoroutier, sera aménagé. De plus, il sera planté d'arbres ou d'arbustes d'essence locale sur toute sa longueur. Les végétaux jouent un rôle reconnu dans l'atténuation du bruit "en filtrant la propagation des ondes sonores".

- L'obligation de réaliser des isolations phoniques des bâtiments d'habitation

En application de l'arrêté du 30 mai 1996 (relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), des mesures contribuant à l'isolation phonique des constructions seront exigées pour toute nouvelle construction.

Ce qu'il faut retenir :

La solution retenue par la Communauté de Communes du Pays de Belles Isles en Terre, pour les eaux usées, est la poursuite de la mise en place de système d'assainissement autonome selon les recommandations qui s'imposent par rapport à la nature des sols.

Celle retenue pour les eaux pluviales est le réaménagement du bassin tampon existant pour augmenter sa capacité jusqu'à un volume de 1700 m³ avec mise en place de système de régulation du débit et de prévention des pollutions accidentelles.

La prise en compte du bruit se fera dans le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral et par la mise en place d'un merlon de terre planté d'arbres ou d'arbustes le long de la RN 12.

URBA-MPLU-03-007

43

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

1. 2. SECURITE

Voies

L'accès de la zone à partir de la RN 12 se fera par ses bretelles d'accès puis par le carrefour avec la RD 712.

L'entrée principale, au Nord-Ouest de la zone d'activités, se fera à partir d'un tournant à gauche qui sera matérialisé et sécurisé par la mise en place de terre-pleins centraux.

La desserte des parcelles s'effectuera uniquement, à partir du tournant à gauche, puis par les voies de distribution et de desserte communautaires (Cf. Schéma de principes d'organisation).

Les débouchés directs sur la RN ou ses bretelles d'accès et la RD sont interdits.

Circulation piétonne et cycliste

La circulation piétonne à l'intérieur de la zone sera assurée sur les trottoirs qui borderont les voies de desserte interne.

Incendie

La borne incendie existante étant située à moins de 200 m, il ne devrait pas être nécessaire d'en implanter une nouvelle.

Ce qu'il faut retenir :

L'entrée principale et unique, au Nord-Ouest de la zone d'activités, se fera à partir d'un tournant à gauche qui sera mieux matérialisé et sécurisé.

Tous débouchés directs, autres que ceux existants ou prévus par le projet urbain, sur la RN 12 et la RD 712 sont interdits.

URBA-MPLU-03-007

44

1. 3. QUALITE ARCHITECTURALE

La qualité architecturale des projets sera appréciée selon les dispositions de l'article 11 du règlement de la zone UYb (aspect extérieur des constructions). Une attention particulière sera portée sur la volumétrie, le choix des matériaux et les couleurs de façon à ne pas dénaturer la perception du paysage.

Le volet paysager du permis de construire développera des prescriptions adaptées au cas par cas selon la configuration de la parcelle et des contraintes liées aux activités qui y seront exercées.

En outre, des prescriptions particulières seront détaillées dans les parties suivantes, pour les éléments d'accompagnement du bâti : clôtures sur voie, limites séparatives...

1. 4. QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Qualité de l'urbanisme

Le secteur concerné s'inscrit en prolongement de la zone d'activités existante à vocation industrielle et artisanale. La poursuite de l'urbanisation s'inscrit dans cette logique urbaine.

Compte tenu des caractéristiques du site, il s'avère que la qualité de l'urbanisme dépend davantage de la maîtrise des hauteurs des constructions que de la profondeur du recul par rapport à la RN 12 ou ses bretelles d'accès et la RD 712. C'est pourquoi, une marge de recul différente a pu être définie : 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 12 ou ses bretelles et 15 m pour la route départementale (Cf. Schéma de principes d'organisation).

La hauteur maximale à la sablière (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) sera fixée à 11 mètres.

Qualité des paysages

La zone d'étude étant située au cœur d'un secteur agricole, malgré la proximité d'une zone urbanisée au Nord et à l'Est, il apparaît essentiel de maintenir et de créer des éléments de transition visuelle :

- bande végétalisée le long de la RN 12 et RD 712,
- espaces verts d'accompagnement au niveau des constructions et des aires de stationnement.

La trame bocagère existante ou récemment plantée aux abords de la zone devra être préservée, soit en utilisant le classement au titre des espaces boisés classés (EBC) soit en répertoriant les haies et talus à préserver au titre des éléments paysagers relevant des installations et travaux divers (Loi paysage).

La trame verte existante, sur la zone d'étude, sera maintenue au maximum, voire confortée par la création de talus de type bocager en limite de parcelles.

Les aires de stationnement, d'exposition, de stockage, de service et de giration devront être réalisées de façon à demeurer le moins visible possible depuis la RN 12. Elles seront donc aménagées soit en arrière, soit sur le côté des bâtiments.

Ce qu'il faut retenir :

Une bande végétalisée sera créée le long de la RN 12 et la RD 712.

Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments, leur hauteur maximale absolue sera de 11 m.

Il sera important de conserver le plus possible la trame bocagère et de la considérer comme un tout et non comme une addition d'éléments individualisés réduits à une limite de parcelle car c'est l'ensemble qui contribuera à la qualité paysagère de la zone.

Les aires de stationnement, d'exposition, de stockage, de service et de giration devront être le moins visibles possible depuis la RN 12.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES PARCELLES

2. 1. ESPACES BATIS

Les bâtiments auront une hauteur maximale de 11 m afin que leur impact visuel soit atténué par les haies bocagères (voir article UYb.10 du règlement de la zone). Quant aux matériaux utilisés (bardage et toiture), ils devront être le plus possible en harmonie avec les teintes naturelles environnantes.

Les plus grandes longueurs de façade des bâtiments seront accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.

Les aires de stationnement, d'exposition, de stockage, de service et de giration devront être aménagées de manière à être le moins visibles possible pour un observateur situé au niveau de la RN 12. Elles devront de ce fait être aménagées en arrière ou sur le côté des bâtiments (voir article UYb.12 du règlement de la zone).

L'utilisation d'enrobés bitumeux pour les aires circulées ne devra pas, dans la mesure du possible, être étendue aux aires de stationnement où il sera préférable de prévoir des empièvements plus perméables.

Les clôtures éventuelles devront être (voir article UYb.11 du règlement de la zone) :

- de préférence légères visuellement,
- accompagner d'écrans végétaux lorsqu'elles sont en bordure de voie.

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

2. 2. ESPACES NON BATIS

Les haies bocagères repérées au document graphique devront être maintenues dans leur principe, c'est-à-dire conservées ou reconstituées en cas de déplacement dans le cadre des permis de construire (voir articles UYb.11 et UYb.13 du règlement de la zone).

Il s'agira également :

- de végétaliser l'interface entre la RN 12 et la future partie urbanisée de la zone d'étude,
- de prévoir des espaces plantés sur les autres bordures de la zone,
- de végétaliser les aires de stationnements.

Enfin, un minimum de 20% de la superficie totale des terrains devra être traité en espaces verts (voir article UYb.13 du règlement de la zone).

Ce qu'il faut retenir :

La hauteur maximale des bâtiments sera de 11 mètres.

Il sera important de conserver la plus grande partie possible de la trame bocagère car c'est elle qui contribuera à la qualité paysagère de la zone.

L'impact visuel depuis la RN 12 des aires de stationnement, d'exposition, de stockage, de service et de giration devra être le plus faible possible.

Un minimum de 20% de la superficie totale des terrains devra être traité en espaces verts.

3. PRINCIPES GENERAUX D'ACCOMPAGNEMENT

3. 1. CLOTURES SUR VOIE

En bordure de la RN 12, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique. Elles devront :

- être constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé,
- avoir une hauteur maximale de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement,
- montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
- être éventuellement doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange d'essence locale.

URBA-MPLU-03-007

47

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

3. 2. LIMITES SEPARATIVES ENTRE LES PARCELLES

Ces limites seront constituées de haies bocagères, qui formeront des bordures d'aspect naturel entre les différentes parcelles, tout en intégrant les bâtiments au sein d'une trame verte (rôle d'écran visuel).

Ces haies seront éventuellement doublées d'un grillage de couleur vert foncé, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

3. 3. LES TALUS

Le traitement préconisé pour les limites est la mise en place de talus de types bocagers (largeur : 2 m, hauteur : 0,50 m).

Ils seront agrémentés d'une bande boisée à deux rangs : l'un constitué par des arbustes (persistants et caduques en mélange) et l'autre par des arbres.

Des espèces traditionnelles du bocage seront utilisées. Les espèces ornementales ne sont pas souhaitables compte tenu de l'environnement très rural de la zone.

3. 4. PALETTE VEGETALE

La palette végétale des talus plantés sera constituée d'essences traditionnelles du bocage des Côtes d'Armor : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre... en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule... en bourrage (Voir Annexes).

3. 5. ENSEIGNES ET AFFICHAGE PUBLICITAIRE

Le décret du 11 février 1976 ainsi que de la Loi du 29 décembre 1979 précise que :

"L'installation d'enseignes, de pré enseignes et de publicité est réglementée, dans un souci de protection de la signalisation routière dans l'intérêt de la sécurité des usagers de la route (décret de 1976), et de protection de l'environnement et du cadre de vie (loi de 1979).

Pour avoir un effet d'harmonie et de cohérence, il est recommandé que les enseignes soient apposées sur les façades des bâtiments sans en dépasser les volumes.

Toute fixation sur une structure indépendante du bâtiment devra faire l'objet d'une autorisation spécifique".

URBA-MPLU-03-007

48

Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260303-MS1_02-AU

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Ce qu'il faut retenir :

Les clôtures seront toutes de type identique et les limites séparatives entre les parcelles seront constituées de haies bocagères.

La palette végétale sera constituée d'essences traditionnelles du bocage costarmoricain.

Les enseignes devront être apposées sur les façades des bâtiments sans en dépasser les volumes.

PARTIE 3 : RECOMMANDATIONS REGLEMENTAIRES DES PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UYb.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UYb.2 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation isolée ou groupée, à l'exception de l'habitat nécessaire au fonctionnement des établissements présents sur le site,
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- les terrains de camping, caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article UYb2,
- l'ouverture de toute carrière.

ARTICLE UYb.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- l'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration,
- les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration,
- dans les bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- la réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions énumérées ci-dessous doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini aux articles UYb.3 à UYb.14 et au schéma de principes de l'état futur.

2. Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- les lotissements industriels, artisanaux et commerciaux,
- les constructions à usage de bureaux,
- les entrepôts,
- les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances,

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

- les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements,
- les dépôts de véhicules,
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, postes de transformation EDF...),
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions ou équipements précités ainsi qu'à la mise en place des talus bocagers

3. Par ailleurs peuvent être admis :

- les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR UYb DE SAINT PAUL

Dans le secteur UY indicé "b" délimité au plan, le recul fixé par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme n'est pas applicable, des dispositions réglementaires spécifiques ayant été définies pour l'urbanisation de ces secteurs en application du dernier alinéa de l'article précité.

Ces dispositions spécifiques sont reportées aux documents graphiques de zonage, ainsi que dans le règlement particulier de ce secteur contenu dans la présente partie et pouvant modifier les articles 1, 2, 5, 6, 10, 11, 13 et 14 du règlement applicable à la zone UY.

ARTICLE UYb.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire à virer de dimensions suffisantes.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des bâtiments à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

URBA-MPLU-03-007

53

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire à virer de dimensions suffisantes.

ARTICLE UYb.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4. 1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

4. 2. Assainissement eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La mise en place de dispositifs adaptés à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone (bassins tampon, noues drainantes...) sera préconisée avant rejet dans le milieu hydraulique superficiel dans le cadre de l'étude d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

4. 3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées à son propre système d'assainissement individuel (tertre filtrant).

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. 4. Compatibilité avec les annexes sanitaires du PLU

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

URBA-MPLU-03-007

54

4. 5. Réseaux divers

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UYb.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 4, 6 et 7 du présent règlement (notamment vis à vis de l'assainissement autonome).

ARTICLE UYb.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la RN 12 et de sa bretelle d'accès est de 50 mètres.

6.2. Le long de la RD 712, sauf indication contraire portée au plan, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou à l'alignement futur de l'emprise des voies est de 15 mètres.

6.3. Le long des autres voies ou places publiques, sauf indication contraire portée au plan, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou à l'alignement futur de l'emprise des voies est de 5 mètres.

6.4. Les constructions abritant les installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UYb.

6. 5. Nonobstant les règles générales, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

6. 6. Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UYb.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

7. 1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 5 m ($L=H/2 > 5$ m),

7. 2. La construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée en mitoyenneté lorsque des mesures indispensables auront été prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

7. 3. Les constructions abritant les installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

7.4. Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes. En particulier, des dispositions différentes pourront être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

7.5. D'autres implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

ARTICLE UYB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

8. 1. Dans tous les cas, quelque soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut-être imposée entre deux bâtiments non contigus.

8. 2. Lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les "pièces principales" ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UYb.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE UYb.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) est fixée à 11 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres ainsi que pour les ouvrages exceptionnels tels que tour de séchage, tour de granulation ou similaire.

ARTICLE UYb.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11. 1. Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relations avec le site dans lequel ils s'inscrivent qu'il soit naturel ou urbain,
- les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11. 2. Clôtures :

Clôtures sur voie :

En bordure de la RN 12 et de sa bretelle d'accès, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie vive constituée d'arbustes (essences locales) en mélange.

Clôtures en limite séparative :

Lorsque les limites séparatives latérales correspondent aux talus existants à conserver, les clôtures seront impérativement constituées par ces talus. En l'absence de talus, la constitution de haies bocagères est conseillée. Les talus existants non situés en limite exacte de propriété pourront être conservés pour l'application de la présente clause. Ces talus seront éventuellement doublés d'un grillage de couleur vert foncé, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton moulées, ajourées ou non ainsi qu'en parpaings, sont interdites.

ARTICLE UYb.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

12. 1. Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12. 2. En particulier, pour les catégories ci-dessous est exigé au minimum :

- pour les constructions nouvelles, à usage d'habitation, liées au fonctionnement des activités implantées : 2 places par logement ;

• pour les commerces nouveaux (ou extensions) dont la surface est inférieure à 1000 m², le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont les suivantes :

- moins de 150 m², aucune place n'est exigée,
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m², 1 place pour 30 m²,
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000 m², 1 place par 15 m²,

• pour les commerces dont la surface (vente et réserves) est supérieure à 1000 m² ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil ;

• pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées ;

• pour les constructions à usage industriel ou artisanal : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette, en prenant la norme la plus favorable au stationnement ;

• pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m² (pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs).

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

12. 3. En bordure de la RN 12 et de sa bretelle d'accès, les aires de stationnement même en nombre limité sont interdites dans la marge de recul définie au document graphique. Elles devront obligatoirement être situées soit à l'arrière, soit sur le côté des bâtiments, de manière à être les moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur la route départementale.

ARTICLE UYb.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13. 1. Un minimum de 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

13. 2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

13. 3. Les aires de stationnement seront paysagées : la plantation minimum d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement est exigée.

13. 4. Afin de conserver au site son image "zone d'activités à la campagne", les talus et les haies bocagères repérés au document graphique devront être maintenus dans leur principe, c'est-à-dire conservés ou reconstitués en cas de déplacement dans le cadre des permis de construire.

13. 5. La palette végétale des talus plantés sera constituée d'essences traditionnelles du bocage des Côtes d'Armor : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre... en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule... en bourrage (Cf. Annexe).

13. 6. La marge de recul définie par rapport à l'axe de la RN 12 et de sa bretelle d'accès ainsi que de la RD 712, sera engazonnée et ponctuellement plantées d'arbustes en association éventuelle avec des arbres de hautes tiges isolés ou en bosquets. De même, dans les marges de recul précitées, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, de véhicules et de marchandises diverses ne sera autorisé.

13. 7. Les autres surfaces, non circulées et libres de toute construction, seront engazonnées et / ou plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYb.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour cette zone UYb.

Le COS n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

ANNEXES

URBA-MPLU-03-007

61

Commune de LOUARGAT

Projet urbain Zone UY de Saint Paul

LISTE DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOGAGE COSTARMORICAIN

ARBRES

- Alisier terminal.
- Auline glutineux (*Alnus glutinosa*).
- Auline à feuille à cœur (*Alnus corciata*).
- Auline rouge (*Alnus rubra*).
- Bouleau blanc (*Betula verrucosa*).
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*).
- Châtaignier (*Castanea sativa*).
- Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*, *Quercus robur*).
- Chêne rouge d'Amérique (*Quercus borealis*).
- Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora* ou *petrae*).
- Cormier.
- Érable sycomore (*Acer pseudo platanus*).
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*).
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*).
- Merisier des bois (*Prunus avium*).
- Noyer commun (*Juglans regia*).
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*).
- Orme (*Ulmus resista*).
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudo acacia*).
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).
- Tilleul à grande feuilles (*Tilia platyphyllos*).

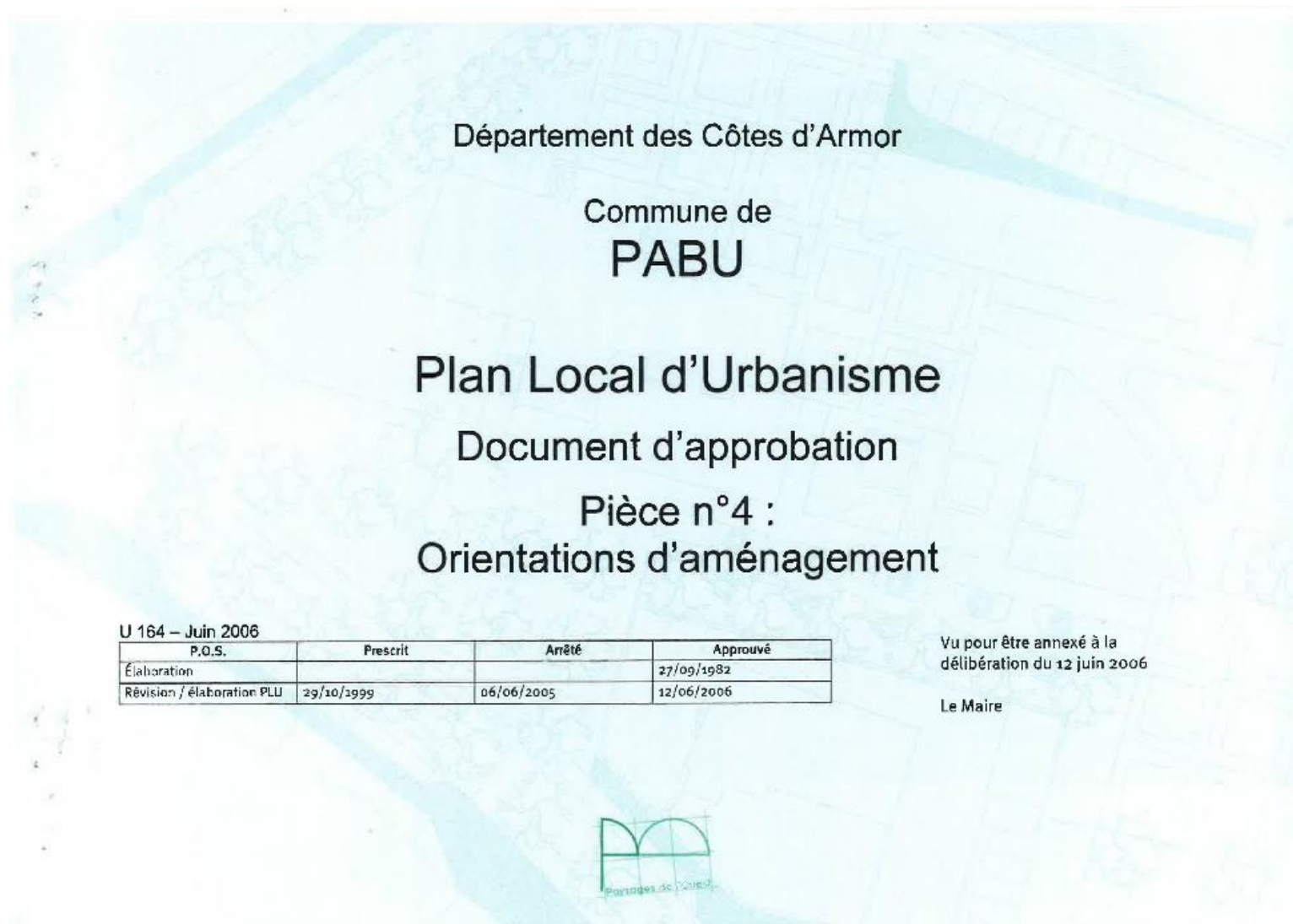
ARBUSTES

- Ajoncs (*Ulex*).
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*).
- Buis (*Buxus*).
- Cerisier à grappes (*Prunus padus*).
- Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*).
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*).
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).
- Érable champêtre (*Acer campestre*).
- Framboisier (*Ribes idaeus*).
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*).
- Genêt à balai (*Cytisus scoparius*).
- Houx commun (*Ilex aquifolium*).
- If (*Taxus baccata*).
- Néflier (*Maerilus germanica*).
- Noisetier ou coudrier (*Corylus avellana*).
- Noisetier à fruits.
- Osier (*Salix viminalis*).
- Poirier sauvage (*Pyrus communis*).
- Pommier commun (*Malus*).
- Prunellier (*Prunus spinosa*).
- Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera*).
- Saule blanc (*Salix caprea*).
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*).
- Sureau noir (*Sambucus nigra*).
- Troène de Chine.
- Viorne obier (*Viburnum opuluse*).

URBA-MPLU-03-007

62

Pabu – Saint-Loup



Commune de PABU

Juin 2006

Sommaire

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT CONCERNANT LE SECTEUR UYA ET AUYAR DU RESTMEUR.....	1
I. L' OCCUPATION ACTUELLE DU SITE	2
II. LES SERVITUDES.....	2
III. LES RESEAUX EXISTANTS.....	2
IV. CREER UN POLE D'ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES AU NORD DE GUINGAMP	3
V. APPLICATION DE L'ARTICLE L.111.1.4 – LE PROJET URBAIN SUR LE SECTEUR UYAR ET AUYAR DU RESTMEUR.....	4
A. La sécurité	5
B. Les nuisances.....	6
C. La qualité urbaine.....	8
D. La qualité architecturale	8
E. La qualité paysagère	9
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT CONCERNANT LE SECTEUR AUR LE BOURG	10
I. APPLICATION DE L'ARTICLE L.111.1.4 – LE PROJET URBAIN SUR LE SECTEUR AUR DU BOURG	11
A. La sécurité – les accès.....	12
B. Les nuisances.....	12
C. La qualité urbaine, architecturale et paysagère	13

Commune de PABU

Juin 2006

Orientations d'aménagement concernant le secteur Uya et AUyar du Restmeur

Paysages de l'Ouest

U 164– Orientations d'aménagement

1

Commune de PABU

Juin 2006

I. L'occupation actuelle du site

Le site est actuellement constitué de parcelles agricoles délimitées par un réseau bocager dont certains éléments sont de grande qualité. On les remarque essentiellement au sud de la RD 787. (voir photo aérienne).

II. Les servitudes

Le site est uniquement concerné par une servitude de type I4 relative au passage de lignes électriques de moyenne tension. Leur prise en compte se fera dans le cadre du projet d'aménagement.

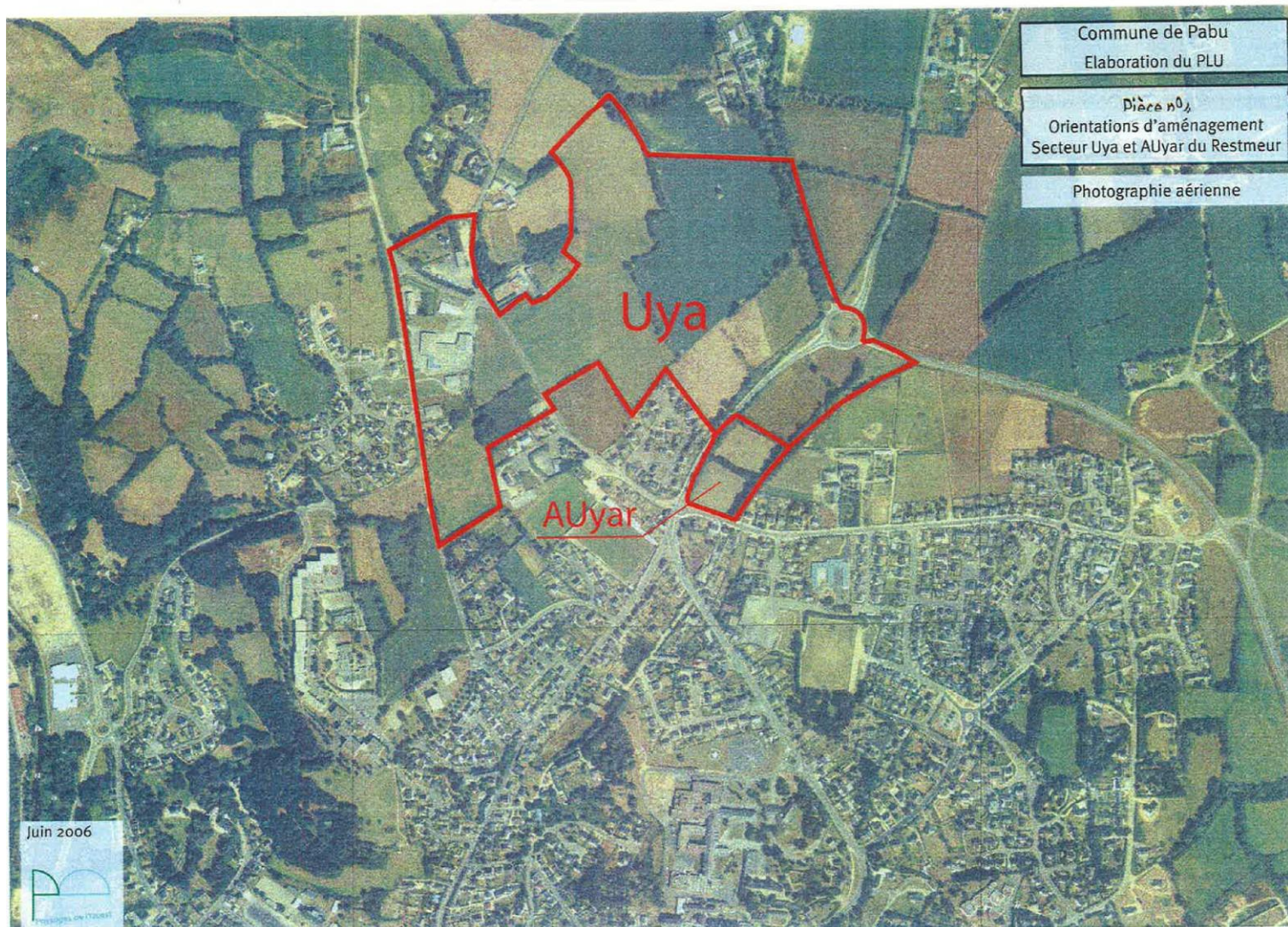
III. Les réseaux existants

L'actuelle zone d'activité est desservie à proximité par l'ensemble des réseaux : eau potable, eaux usées, électricité, téléphone et gaz.

Paysages de l'Ouest

U 164 – Orientations d'aménagement

2



Commune de PABU

Juin 2006

IV. Créer un pôle d'activités artisanales et commerciales au Nord de Guingamp

La commune s'inscrit dans la démarche exprimée dans la charte de développement commercial de la communauté de communes de Guingamp qui fixe les objectifs et les principaux enjeux de développement permettant ainsi de mettre en œuvre une véritable politique générale du commerce.

L'aménagement des zones d'activités est de la compétence de la Communauté de Commune de Guingamp. Cet aménagement se fera en intégrant les principes d'urbanisation définis par la commune de PABU dans le cadre de la présente révision .

Le projet se développe sur la volonté d'accueillir une enseigne « locomotive » autour de laquelle pourront graviter un ensemble d'activités commerciales complémentaires.

La volonté politique est de mener une réflexion d'ensemble sur un site d'emprise suffisante pour développer un projet d'aménagement cohérent et qualitatif. Cela passe dans un premier temps par la définition d'un ensemble de principes d'aménagement forts retraduits réglementairement dans le cadre de la présente révision puis lors du projet d'aménagement par des dispositions visant à l'attribution du label "Qualiparc".

V. Application de l'article L.111.1.4 – Le projet urbain sur le secteur Uyar et AUyar du Restmeur

Article L. 111.1.4 du code de l'Urbanisme : « 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, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet. »

Le projet d'extension de la zone d'activités est concerné par l'application de cet article dans la mesure où il est bordé au Sud par la RD 787 classée route à grande circulation. Le projet urbain présenté ci-après ne se limite pas au traitement de la RD 787 mais porte sur l'ensemble du site afin de répondre à la volonté de développement d'un projet global et qualitatif.

Commune de PABU

Juin 2006

L'aménagement de la zone sera réalisé par la « Communauté de Communes de Guingamp ».

Le projet urbain se décline en 5 thèmes définis par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

- la sécurité
- la qualité urbaine
- la qualité paysagère
- la qualité architecturale
- les nuisances.

A. La sécurité

1. Accès existants

La future zone est actuellement desservie à partir du rond point du Restmeur par la RD 787.

2. Conditions d'accès futures

Le projet d'aménagement de la zone prévoit la création d'un axe routier nouveau à partir du rond point du Restmeur devenant l'axe structurant de desserte de la partie nord de la zone. Cet axe pouvant à terme se poursuivre vers l'ouest jusqu'à la route de Pont Ezer.

Sur cet axe le projet prévoit, afin de limiter le nombre d'accès, la création d'un seul accès au maximum pour la desserte du secteur nord et d'un pour le sud.

Le long de la RD 787 le projet prévoit, là encore dans un souci de limitation du nombre d'accès, la création d'un carrefour simple avec interdiction de tourner à gauche.

Le projet permettra d'autre part d'aménager un arrêt de bus sur la RD 787 et un point d'information.

Paysages de l'Ouest

U 164– Orientations d'aménagement

5

Commune de PABU

Juin 2006

Le projet prévoit d'autre part l'aménagement de liaisons piétons – cycles à l'intérieur du site (fonctionnement interne) ou s'inscrivant dans une démarche plus globale vers le centre ville, le lycée, le bourg de Pabu. Ces liaisons cycles pourront se situer soit de part et d'autre des voies soit être bidirectionnelles.

B. Les nuisances

Les nuisances éventuelles à prendre en compte sont :

- les eaux pluviales
- le bruit

1. Les eaux pluviales

Le projet d'aménagement fait actuellement l'objet d'une étude de type Loi sur l'eau permettant de définir les types d'aménagements et les ouvrages nécessaires à une bonne gestion des eaux pluviales et au traitement d'éventuelles pollutions.

2. Le bruit

La zone d'activités commerciales et artisanales est concernée dans sa partie Ouest par la présence d'une zone d'habitat. Les principes retenus pour limiter les nuisances sont :

- de "repousser" au maximum l'implantation des installations nuisantes (zones de livraison) vers le nord – est pour augmenter la distance vis à vis de l'habitat situé au sud,
- de créer une zone tampon plantée en limite de zone habitée (d'une largeur minimale de 15.00 m),

Paysages de l'Ouest

U 164– Orientations d'aménagement

6

Commune de PABU

Juin 2006

- d'exiger une étude acoustique indiquant les niveaux sonores maximum engendrés par l'activité pour les secteurs situés à proximité des zones d'habitat.

Le projet de zone d'activité est d'autre part concerné par le caractère de voie bruyante de la RD 787 classée par l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 en catégorie 3. Celui-ci précise que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, (soit 100 mètres de part et d'autre de la voie) doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et des articles 5 et 6 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre.

Paysages de l'Ouest

U 164– Orientations d'aménagement

7

Commune de PABU

juin 2006

C. La qualité urbaine

Le projet urbain de la zone d'activités, compte tenu de son rôle d'entrée d'agglomération de Guingamp, doit permettre de créer une façade urbaine de qualité. Pour cela, le projet prévoit un ensemble de dispositions devant générer un projet de qualité et notamment :

- L'implantation du bâti qui doit se faire à 15 m minimum de l'axe de la RD 787
- L'interdiction d'implantation de zones de dépôts dans les zones de recul ainsi définies

D. La qualité architecturale

Cette démarche se poursuivant sur les exigences architecturales en prévoyant des dispositions réglementaires :

- Imposer que l'habitat lié à l'activité devra être intégré au volume du bâtiment d'activités.
- Privilégier l'utilisation de teintes sombres et mates sur les façades pouvant être agrémentées de teintes vives sur les menuiseries ou les détails de superstructure apparents.
- Imposer les matériaux qualitatifs : bois – briques – parpaings teintés dans la masse – aluminium – parpaings enduits – verre...
- Limiter la hauteur à 15 ml à l'égout

Paysages de l'Ouest

U 164– Orientations d'aménagement

8

Commune de PABU

Juin 2006

E. La qualité paysagère

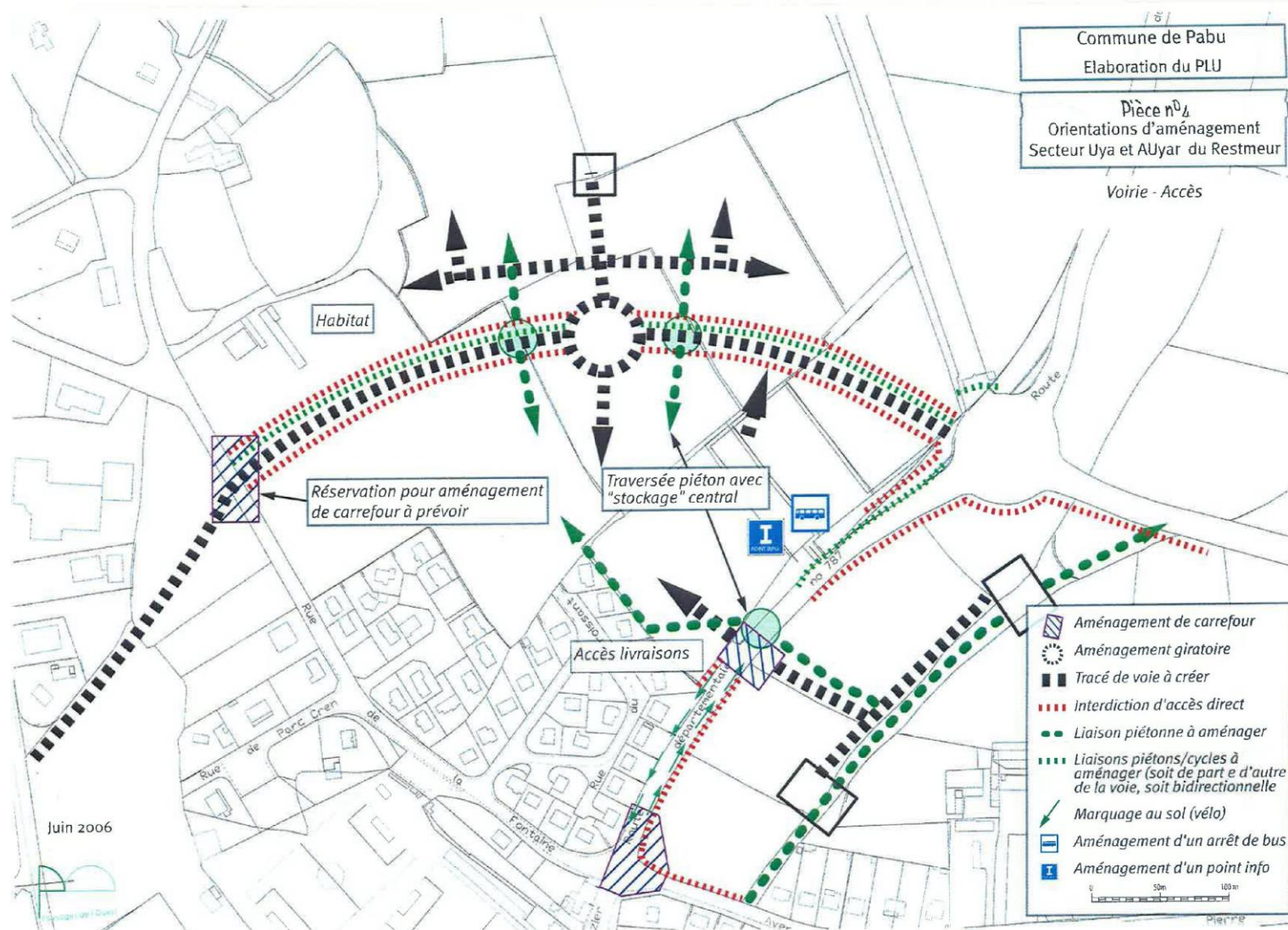
Les exigences urbaines et architecturales définies s'inscrivent dans un projet d'aménagement paysager global prévoyant:

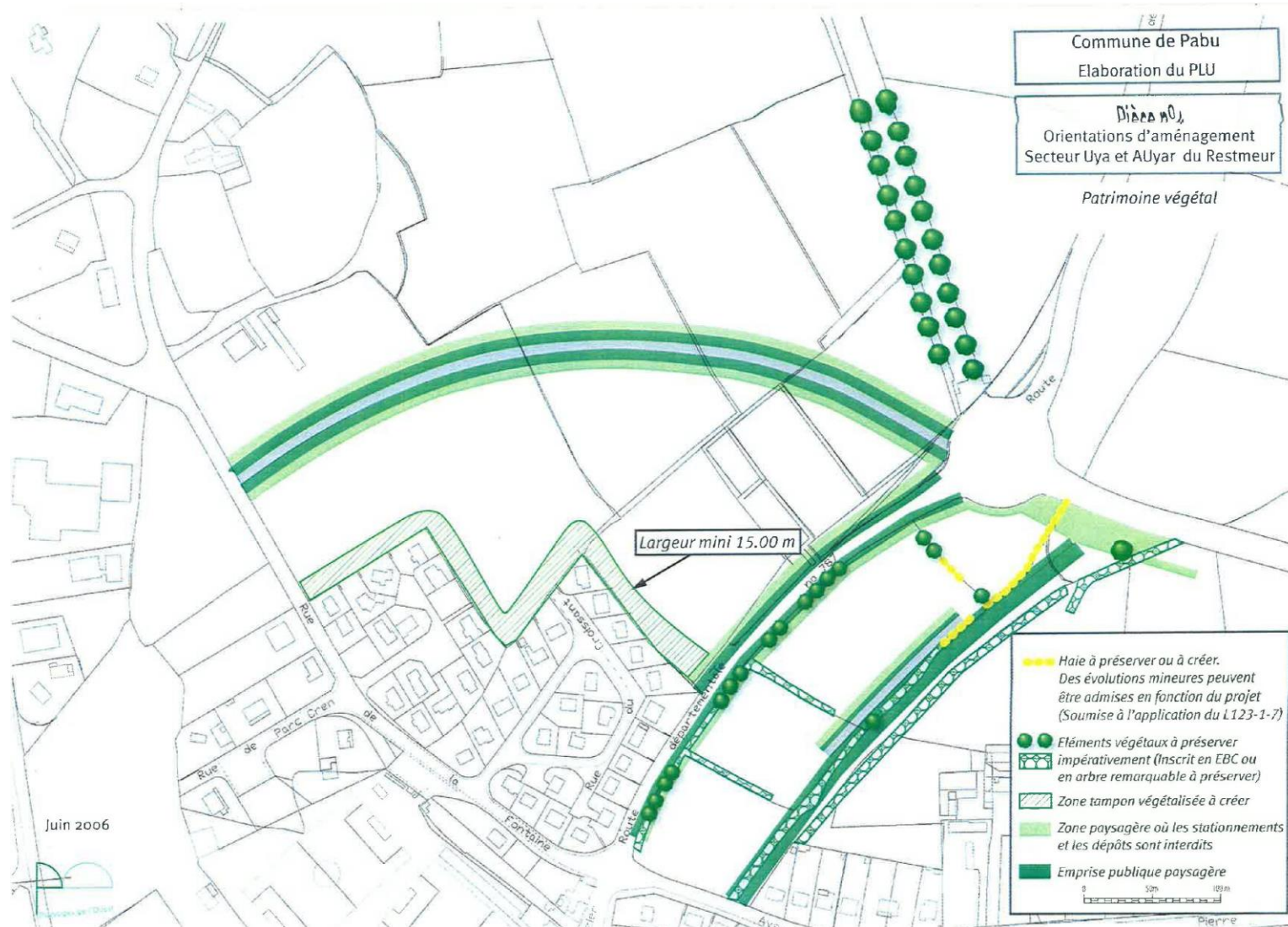
- La création d'un espace vert public (de chaque côté) de la RD 787 et de l'axe nouveau à créer.
- De permettre uniquement la réalisation de clôtures constituées de haies végétales ou de grilles vert foncé doublés ou non de haies végétales. (La réalisation de murs étant interdite)
- L'aménagement d'une zone tampon constituée d'un talus planté ou d'un mur anti-bruit entre la zone d'activité et la zone d'habitat située à l'Ouest.
- La préservation des haies de qualité soit par un classement en Espace Boisé Classé soit par une identification au titre du L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme
- La préservation des arbres remarquables
- L'obligation de réaliser la clôture des fonds de parcelles situées en limite de zone naturelle par des haies de type bocager et d'y interdire la réalisation de murs.
- L'aménagements de cheminements piétonniers et cycles sur la RD 787 et sur l'axe nouveau devant se poursuivre à l'intérieur du site par la mise en place d'aménagements piétons sécurisants.

Paysages de l'Ouest

U 164– Orientations d'aménagement

9

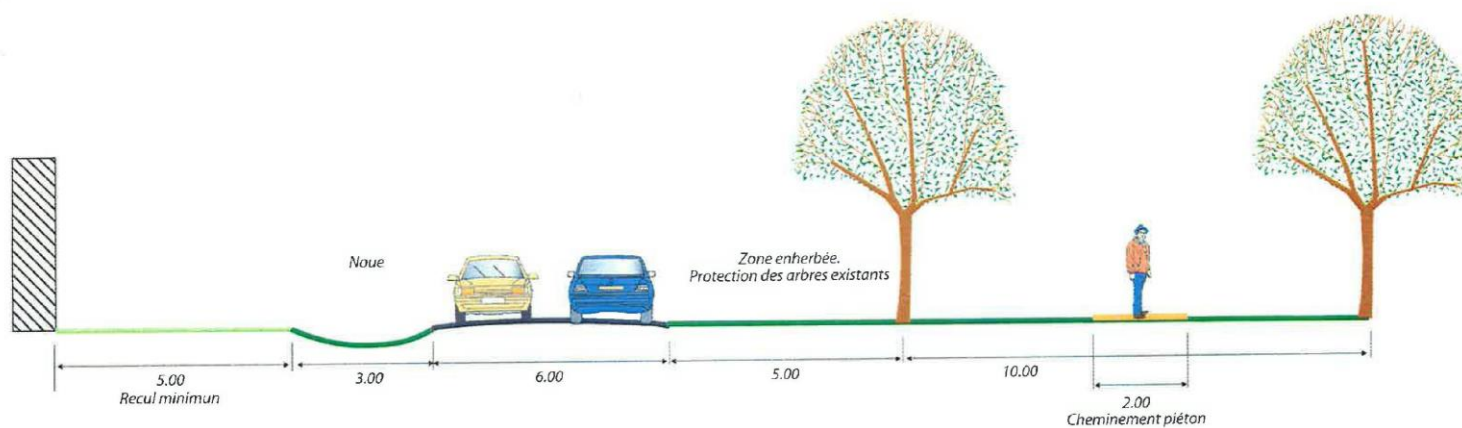




Commune de Pabu
Elaboration du PLU

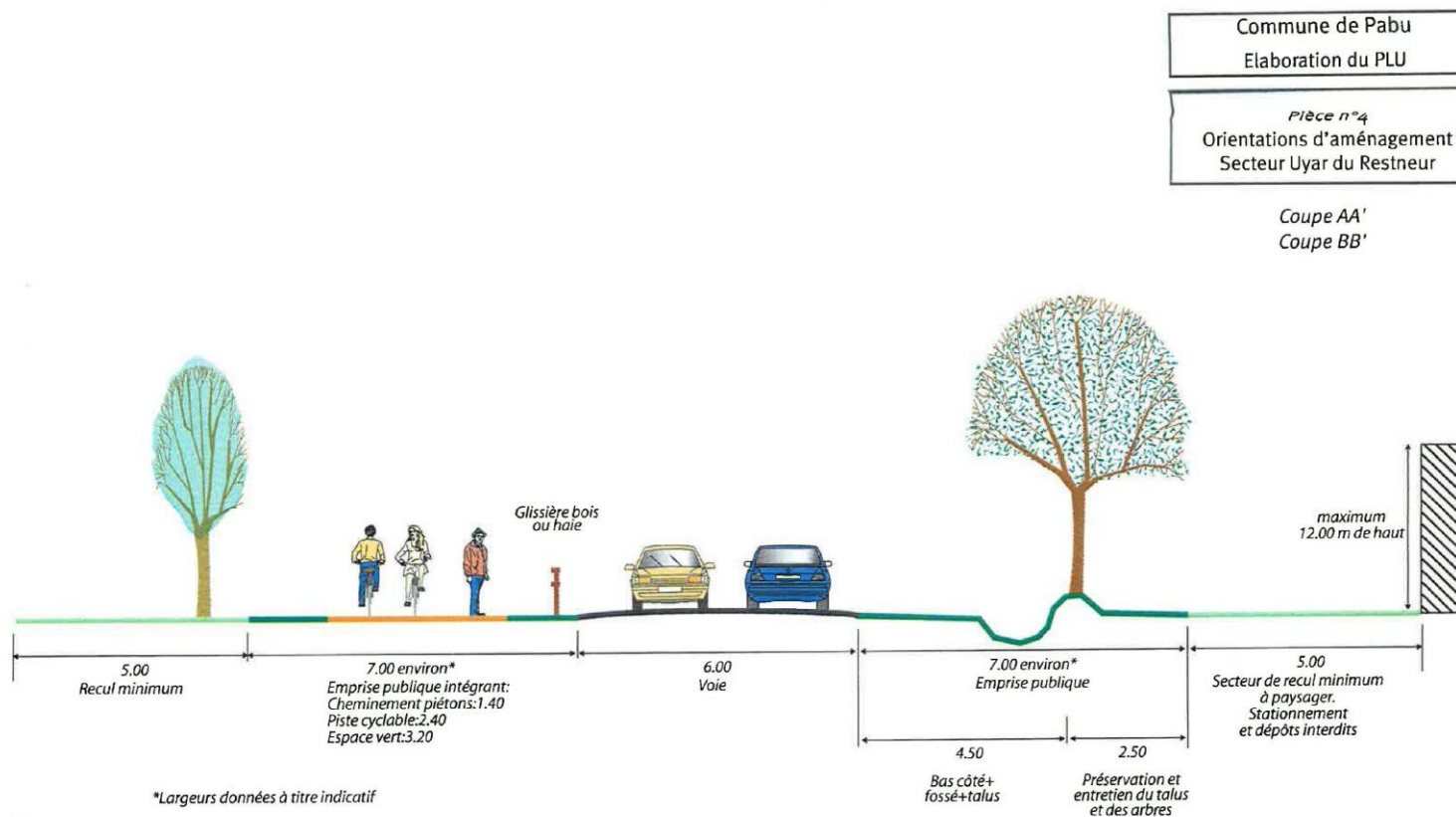
Pièce n°4
Orientations d'aménagement
Secteur Uya du Restneur

Coupe CC'



Exemples de coupes de principe non contractuelles





Les liaisons piétonnes pourront être aménagées soit de part et d'autre
de la voie, soit être bidirectionnelles

Juin 2006



Exemples de coupes de principe non contractuelles

Commune de PABU

Juin 2006

Orientations d'aménagement concernant le secteur AUr Le bourg

Paysages de l'Ouest

U 164– Orientations d'aménagement

10

I. Application de l'article L.111.1.4 – Le projet urbain sur le secteur AUr du bourg

Article L. 111.1.4 du code de l'Urbanisme : « 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, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet. »

Le projet de future zone d'habitat est concerné par l'application de cet article dans la mesure où il est bordé à l'Ouest sur une petite distance par la RD 787 classée route à grande circulation.

Le projet urbain se décline en 5 thèmes définis par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

- la sécurité
- la qualité urbaine
- la qualité paysagère

Commune de PABU

Juin 2006

- la qualité architecturale
- les nuisances.

A. La sécurité – les accès

Le projet d'aménagement de la zone prévoit l'interdiction d'accès sur la RD 787. La desserte de la zone se faisant par l'Est le long de la voie communale. L'aménagement de cet accès devra intégrer les conditions d'accès futures au secteur AUs situé de l'autre côté de la voie.

La voie existante située en limite Est devra être aménagée et éventuellement élargie pour intégrer des voies piétonnes continues permettant de relier le nouveau quartier au centre bourg.

B. Les nuisances

Les nuisances éventuelles à prendre en compte sont :

- les eaux pluviales
- le bruit

1. Les eaux pluviales

Le projet d'aménagement fera l'objet d'une étude de type Loi sur l'eau permettant de définir les types d'aménagements et les ouvrages nécessaires à une bonne gestion des eaux pluviales et au traitement d'éventuelles pollutions.

2. Le bruit

Le projet de zone d'habitat est d'autre part concerné par le caractère de voie bruyante de la RD 787 classée par l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 en catégorie 3. Celui-ci précise que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, (soit 100 mètres de part et d'autre de la voie) doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions du code de la

Paysages de l'Ouest

U 164– Orientations d'aménagement

12

Commune de PABU

Juin 2006

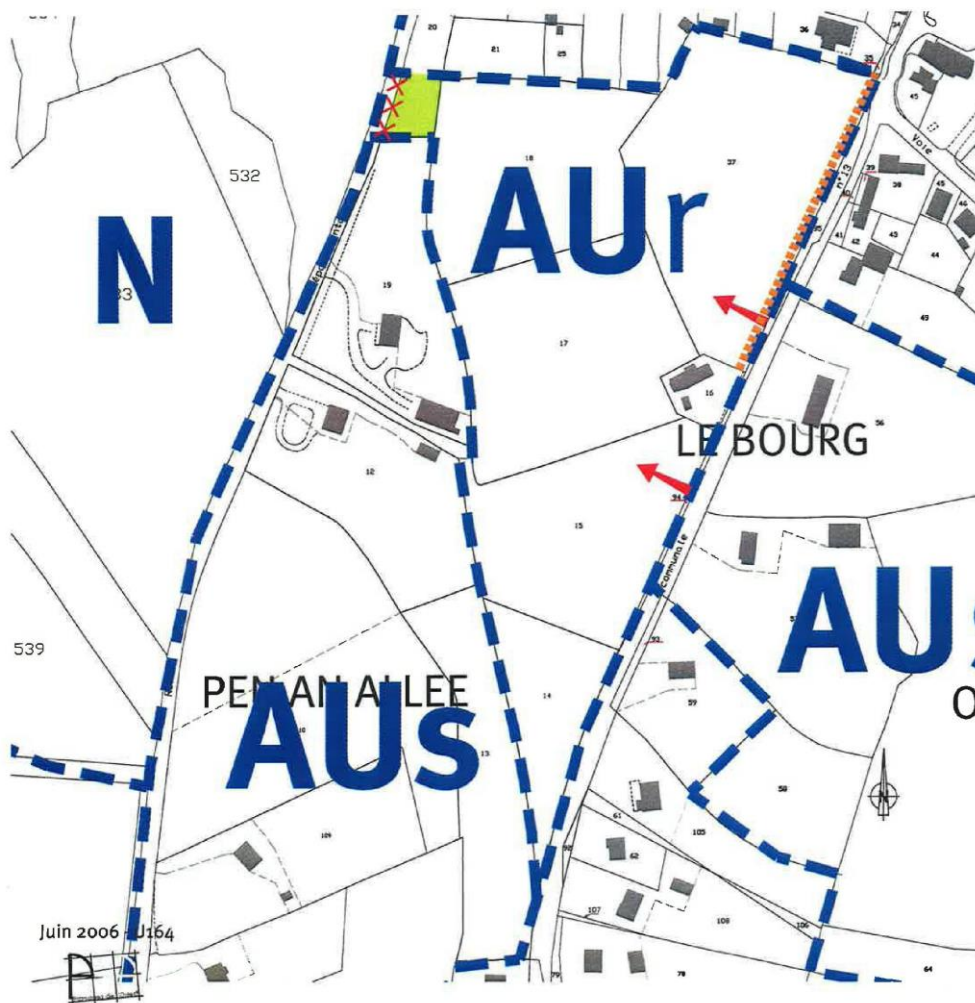
construction et de l'habitation et des articles 5 et 6 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre. (voir annexe 5d)

C. La qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet urbain de la zone d'habitat s'inscrit le long de la RD 787 en « dent creuse » entre des ensembles de constructions isolées sur grandes parcelles. Il fait face à un espace de parc boisé de bonne qualité et est bordé le long de la route par une haie de type bocager. L'image paysagère que constitue cet ensemble est celle d'une ambiance rurale et boisée que les quelques constructions dispersées ne parviennent pas à déstructurer. L'objectif est de maintenir cette ambiance générale. Pour cela, le projet prévoit un ensemble de dispositions devant générer un projet de qualité et notamment :

- L'implantation du bâti qui doit se faire à 25 m minimum de l'axe de la RD 787
- La haie existante le long de la RD 787 devra être maintenue et renforcée

Ces dispositions permettront de constituer un secteur de protection visuelle intégrant les constructions projetées dans la zone d'habitat. Par ailleurs des dispositions réglementaires habituelles sont proposées pour les projets de construction tant en terme de hauteur que d'aspect extérieur permettant ainsi de préserver l'image du tronçon de RD 787.



Commune de Pabu
Elaboration du PLU

Pièce n°4
Orientations d'aménagement
Secteur AUr Le Bourg

Légende:

-  Interdiction d'accès
-  Haie à préserver et à renforcer
-  Liaison piétonne vers le bourg
- Recul minimum

0 125m

Un réseau de partenaires associés

VRD et éclairage
Sculpteur (Jacques RAOULT)
Démographie et conseil juridique
Signalisation
Gestion forestière
Environnement
Hydraulique
Urbanisme commercial

Une équipe pluridisciplinaire

Architectes
Urbanistes
Paysagistes
Techniciens
Infographes CAO et DAO

Une expérience auprès des collectivités publiques depuis 1990

Mairies
Conseils généraux et régionaux
Communautés de Communes
Communautés d'Agglomérations
Districts
Syndicats
Sociétés d'économies mixtes

Paysages de l'Ouest

Le Montana B
2, rue du Château de l'Eraudière
BP 30661
44306 Nantes Cedex 3
Téléphone: 02 40 76 56 56
Télécopie: 02 40 76 01 23
E-mail: paysages.de.louest@wanadoo.fr



Plouisy – Coat an Herriet



Commune de Plouisy

Urbanisation du secteur Coat-An-Herriet

le long de la RD 712 rocade Nord-Ouest de Guingamp sur la commune de Plouisy

Définition du projet urbain

en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
dans le cadre de la modification du P.L.U. de la commune de Plouisy

A+B
Urbanisme
&
Environnement

mars 2004

Commune de Plouisy

2

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

SOMMAIRE

I. DIAGNOSTIC DU SITE

4

I.1. Positionnement géographique

4

I.1.1. Positionnement, desserte et accessibilité du site à l'échelle intercommunale

4

I.1.2. Le site au sein de la commune de Plouisy : une localisation en milieu agricole retirée des espaces urbains

5

I.2. Diagnostic physique et humain

6

I.2.1. Morphologie physique du secteur : topographie et réseau hydrographique

6

I.2.2. Occupation des sols

9

I.2.3. Appréciation de la qualité et de la sensibilité des milieux naturels sur le site et ses abords

11

I.2.4. Infrastructures et réseaux

13

I.2.5. Contexte sonore

15

I.2.6. Perception et analyse paysagère du site

16

I.2.7. Les contraintes réglementaires d'urbanisme

25

I.3. Synthèse des contraintes et enjeux d'aménagement du site au regard du diagnostic

27

II. LE PROJET URBAIN

29

II.1. Le concept d'aménagement du site

29

II.2. Les principes du projet

30

II.2.1. Une trame végétale structurante

30

II.2.2. Impact visuel et axes de composition urbaine

32

II.2.3. Desserte et sécurisation des circulations

34

III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN

36

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

3

Préambule

La Communauté de Communes de Guingamp envisage la mise en place d'une plateforme de compostage sur la commune de Plouisy, au lieu-dit "Coat An Herriet", localisé en bordure de la route départementale n° 712.

Cette voie étant classée rocade Nord de Guingamp au schéma routier départemental, étant implantée en dehors d'agglomération urbaine, les constructions et installations qui pourraient être autorisées sur ses abords par le document d'urbanisme en vigueur, doivent respecter un recul de 100 m par rapport à l'axe de ladite voie conformément aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme adoptées en application de l'article 52 de la loi du 2 février 1995, dite "loi Barnier". Ce recul d'inconstructibilité réduirait ainsi de manière notable l'espace disponible pour une construction qui pourrait être admise à proximité de cette voie.

Toutefois, il est possible de déroger à cette disposition et de proposer une limitation du recul d'inconstructibilité à travers la mise en place d'un "projet urbain" qui préciserait les règles d'urbanisme pour la zone considérée "au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages" (art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme).

La présente étude a donc pour objet de prévoir un aménagement en adéquation avec les caractéristiques du site, en prenant en compte les dispositions de l'article 52 de la loi du 2 février 1995, dite « loi Barnier », modifiant l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif de cette étude est donc de proposer en regard d'un diagnostic du secteur d'étude, des orientations d'aménagement propres à guider l'aménageur dans l'élaboration de son projet, de les traduire à travers des règles à intégrer dans le P.L.U. impliquant une modification du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Plouisy.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

4

I. Diagnostic du site

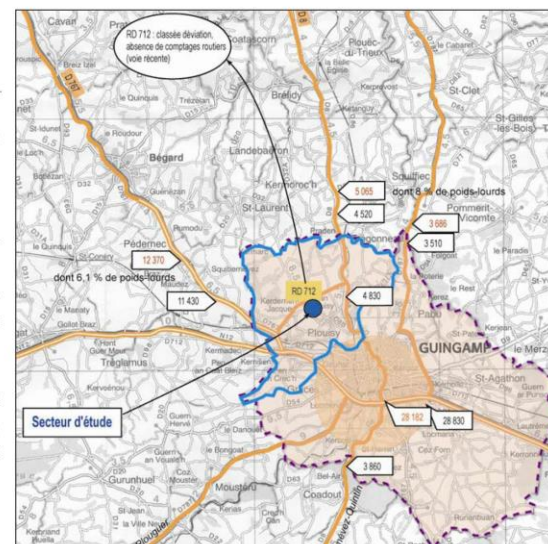
I.1. Positionnement géographique

I.1.1. Positionnement, desserte et accessibilité du site à l'échelle intercommunale

Le secteur d'étude est localisé au Nord-Ouest de l'agglomération guingampaise, sur la commune de Plouisy.

Sa desserte par la route départementale n° 712, déviation nord de l'agglomération, mais aussi à proximité par la RD 8 – voie qui longe par l'Est le bourg de Plouisy – positionne le site à cinq minutes à peine de Guingamp et de la route nationale n° 12, voie express assurant la liaison rapide entre Guingamp et Saint-Brieuc à l'Est, mais aussi à portée immédiate de la RD 767, voie menant à Lannion au Nord-Ouest (cf. extrait de la carte du *contexte géographique et routier* ci-contre)

Dans l'éventualité de l'accueil d'une plateforme de compostage pour le traitement de boues issues des stations d'épuration la Communauté de Communes de Guingamp, ce site bénéficie d'une relative proximité des stations d'épuration (Pont-Ezer Plouisy et zone industrielle de Grâces) et d'une bonne accessibilité.



Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

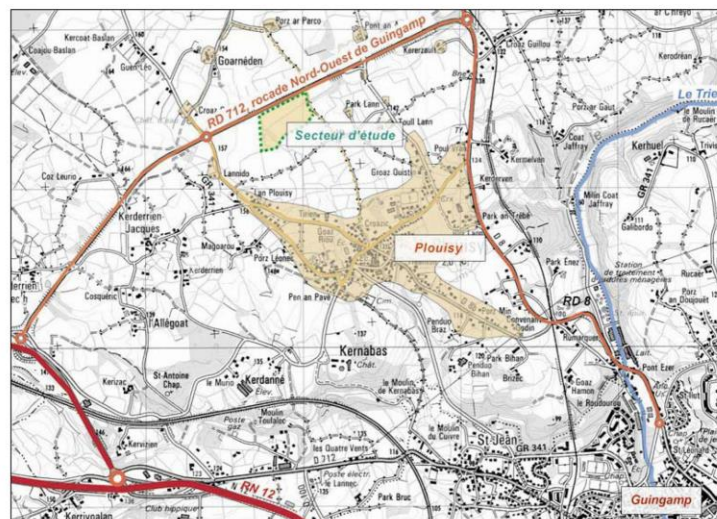
5

I.1.2. Le site au sein de la commune de Plouisy : une localisation en milieu agricole retirée des espaces urbains

Le site d'étude, localisé au lieu-dit "Coat-an-Herriet" sur la commune de Plouisy, s'inscrit dans un contexte marqué par son caractère agricole et par un certain isolement par rapport aux principales zones urbaines.

La façade Nord du bourg de Plouisy est distante d'environ 700 m du secteur d'étude ; celui-ci étre néanmoins le long de voies communales des tentacules urbaines qui s'approchent à quelques 500 mètres du site (cf. plan ci-contre du positionnement).

Les seuls lieux-dits identifiés par de l'habitat diffus qui se rencontrent autour du secteur restent éloignés à plus de deux cents mètres du périmètre d'étude : à l'Est, la maison d'habitation la plus proche est distante d'environ 250 m à vol d'oiseau de la limite Sud-Est du secteur.



- Un tel positionnement garantit ainsi des distances d'isolement par rapport aux zones urbaines et permet aussi d'anticiper les perspectives de développement urbain de Plouisy.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

6

I.2. Diagnostic physique et humain

I.2.1. Morphologie physique du secteur : topographie et réseau hydrographique

Le secteur d'étude positionné sur un plateau s'inclinant légèrement vers la vallée du Trieux à l'Est est caractérisé par un très léger pendage de ses terrains qui suit une orientation Ouest – Sud-Est.

Pour indication, la partie haute du plateau se rencontre à 1 250 m plus à l'Ouest, à hauteur du champ de tir à proximité de la rocade, où un point côté est relevé à 166 m tandis que les levés topographiques réalisés sur le site de Coat-An-Herriet mettent quant à eux en évidence une altitude de l'ordre de 151 m en limite Nord-Ouest qui s'abaisse progressivement jusqu'à 145 m sur les abords Sud-Est du secteur d'étude (144 m au fil d'eau).

Le pendage global des terrains varie entre 1 et 2 %. (1% le long de la RD 712 et à peine 2% dans une transversale Nord-Ouest – Sud-Est).

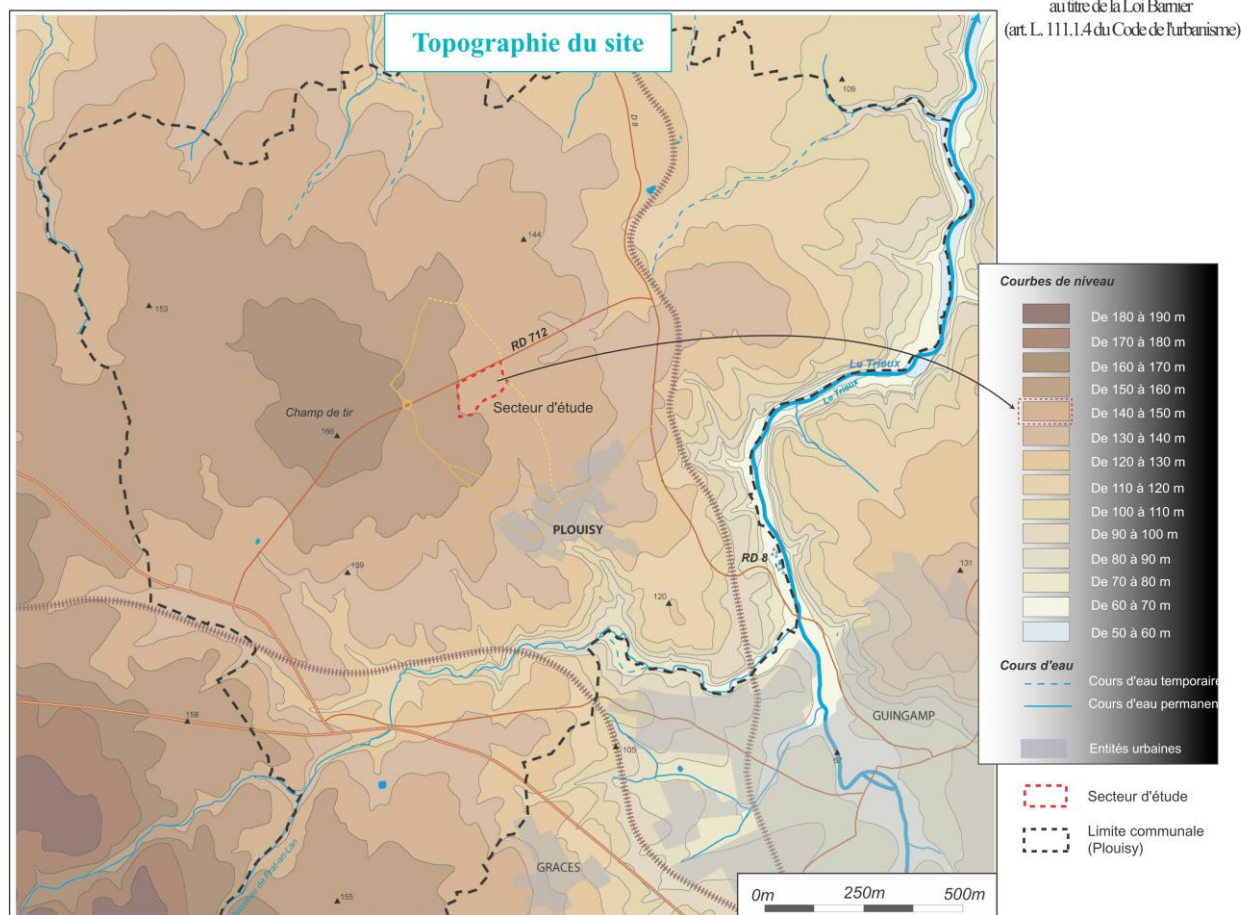
Le réseau hydrographique reste limité (cf. plan *topographie et réseau hydrographique sur le site*) ; il se structure autour d'un fossé (petit ruisseau) qui traverse la partie Sud du site marquée par ses sols hydromorphes et sa végétation hydrophile.

Ce cours d'eau franchit le chemin d'exploitation n° 55 au Sud-Est du site via un busage, ces eaux s'écoulant vers Park Lan puis en direction du Trieux.

Au droit de la zone étudiée, un autre fossé qui borde la rocade ceinture par le Nord le site et se prolonge à la fois en limite Est du secteur et plus à l'Est le long de la RD 712.



Commune de Plouisy



Fond : carte IGN 1/25000

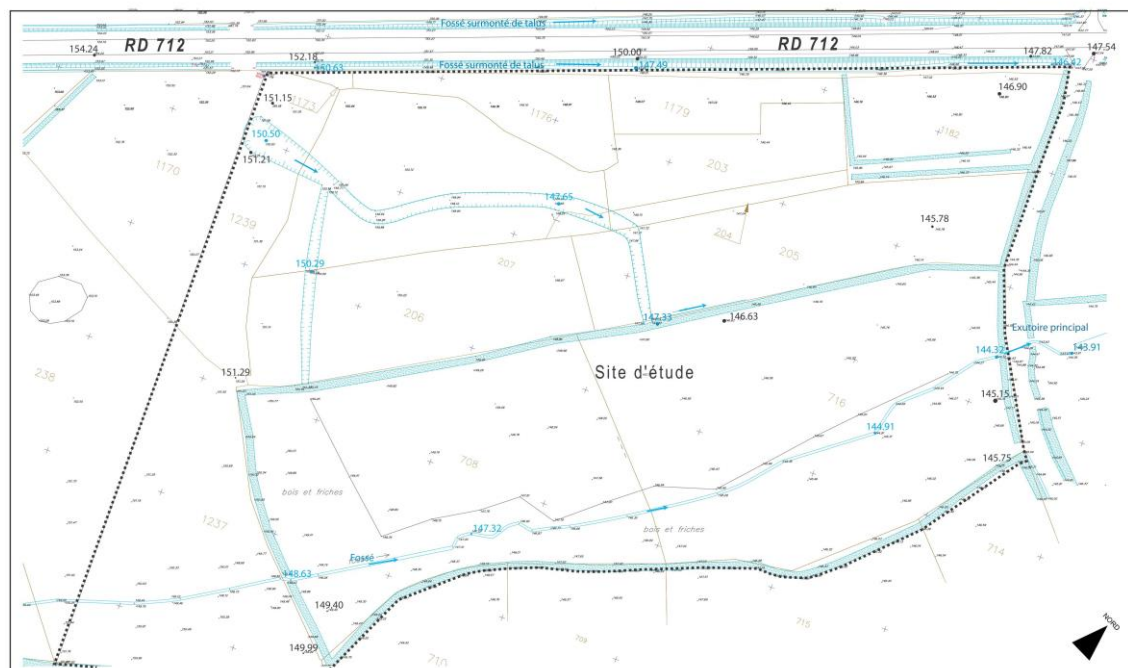
A+B



Commune de Plouisy

Topographie et réseau hydrographique sur le site

Projet urbain
au titre de la Loi Barnier
(art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme)



Périmètre du site d'étude

0 m 50 m 100 m

A+B

Source : Plan topographique à l'échelle du 1/1400
levé et dressé par M. CARIOU Jean, Géomètre-Expert D.P.L.G.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

9

I.2.2. Occupation des sols

Longé par la RD 712, le secteur d'étude s'inscrit dans un cadre agricole, parsemé de quelques boisements isolés.

L'espace étudié est composé pour l'essentiel de prairies qui se rencontrent également en vis-à-vis du site de l'autre côté de la route départementale où se présentent des alignements de chênes sur talus affirmant le caractère bocager de qualité du secteur.

En revanche, les champs agricoles qui encadrent les façades Ouest, Sud et Est du site tendent à être plus ouverts. Une coulée végétale boisée rompt au Sud du secteur cette ouverture de l'espace et maintient l'ambiance bocagère du site.

Le secteur comprend précisément :

- un vaste pré ouvert au Nord-Ouest du site qui descend jusqu'en partie Sud-Ouest du site, en relation directe avec les champs riverains à l'Ouest,
- un pré refermé par des haies arbustives surmontées de quelques arbres à haute tige au Nord-Est du site,
- une prairie plus humide au Sud, ceinturée par une haie à dominante arbustive au Nord et laissant place au Sud à une végétation spontanée hydrophile, dominée en arrière-plan par une frange boisée (au Sud et à l'Ouest). Cette partie du secteur, sillonnée par un fossé et caractérisée par des sols hydromorphes, présente une certaine qualité naturelle et sensibilité de ses milieux.

COMMUNE DE
PLOUISY

Projet urbain
au titre de la Loi Barnier

(art. L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme)

Occupation des sols sur le site et ses abords



A+B

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

11

1.2.3. Appréciation de la qualité et de la sensibilité des milieux naturels sur le site et ses abords

Le secteur d'étude a fait l'objet d'une étude écologique spécifique, réalisée par le cabinet *Phytolab* pour le compte de la Communauté de Communes de Guingamp, qui met notamment en évidence la présence de quatre principaux types de formations végétales sur le site (haies, boisements, prairies, végétations de fossé), précisées comme suit :

- des haies arborescentes sur talus, dont la densité souligne la subsistance d'une structure bocagère,
- un boisement acidiphile, composé essentiellement de chênes pédonculés, de hêtres et de bouleaux verruqueux,
- un boisement mésohygrophile situé de part et d'autre du fossé qui arrose la partie Sud du site, où se rencontrent des essences végétales arbustives et une flore essentiellement inféodées aux zones humides,
- des prairies permanentes mésophiles, correspondant à la majeure partie des prés rencontrés, qui ne sont ni inondables, ni humides, où dominent les graminées (houlque, pâturin, ray-grass, flouve odorante),
- des prairies mésohygrophiles, rencontrées en partie Sud-Ouest du site, de part et d'autre du fossé.

L'étude souligne une diversité "moyenne" des milieux, liés à la présence de "milieux relativement banals, à l'exception du bois mésohygrophile et de la prairie qui le prolonge en amont qui ont un intérêt écologique local".

Ce secteur ne bénéficie d'ailleurs d'aucune protection réglementaire et n'est ni inventorié en tant que Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt écologique Faunistique et Floristique), ni en tant que Z.I.CO. (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).

Néanmoins, la prairie mésohygrophile abrite la prêle d'hiver (*Equisetum hyemale*), espèce protégée au niveau de la région Bretagne, espèce notée comme assez rare en plaine dans toute la France (cf. *Flore forestière française*, RAMEAU et al., 1989).

Commune de Plouisy

12

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

Les autres espèces observées sont jugées banales (espèces nitrophiles témoignant d'amendements et d'une rudéralisation dans les prairies, espèces à large amplitude écologique, espèces acidiphiles fréquentes).

Les relevés faunistiques n'ont mis en évidence la présence que d'espèces communes, que ce soit pour les oiseaux (mésanges charbonnière, bleue, pinson des arbres, rouge-gorge, merle noir...), les mammifères (lapin, taupe, renard), les amphibiens (grenouille verte tout de même relevée), ou les arthropodes.

Au regard de l'ensemble de ces relevés, il est ainsi recommandé la préservation des "*parties mésohygrophiles du bois et de la prairie cadastrée n° 1237*" pour leur intérêt notamment floristique, éventuellement faunistique.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

13

I.2.4. Infrastructures et réseaux

La route départementale n° 712, classée en tant que déviation au titre de la loi Barnier, représente la voirie primaire bordant par le Nord le secteur d'étude.

Cette voie à double sens, bénéficiant d'une emprise relativement large adaptée au trafic de véhicules légers à lourds, est bordée de part et d'autre de sa chaussée d'accotements en herbe puis plus en recul de fossés d'une profondeur générale de 1,5 à 2 m à hauteur du site.

Au droit du secteur, des glissières de sécurité sont implantées en bordure de la voirie.

La zone d'étude est quant à elle directement desservie à l'Est par le chemin d'exploitation n° 55, utilisé en tant que chemin d'exploitation agricole et pouvant être emprunté par les cycles et les piétons.

Ce chemin assure non seulement le raccordement du site à la route départementale n° 712 au Nord-Est du site (la rocade Nord-Ouest de l'agglomération de Guingamp) mais aussi la liaison avec le bourg de Plouisy à travers un parcours bocager de qualité. C'est pourquoi, il convient de souligner l'intérêt que suscite ce chemin pour les promeneurs, d'autant que sont tracés plus au Nord au delà la RD 712.

Il est enfin à noter qu'un autre accès direct au site lié à l'exploitation agricole des prés, existe depuis la RD 712, au Nord-Ouest du secteur.



Commune de Plouisy

Conditions de déplacements aux abords du site

Projet urbain
au titre de la Loi Barnier
(art. L. 111.14 du Code de l'urbanisme)



A+B



Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

15

I.2.5. Contexte sonore

Le secteur, caractérisé par sa localisation en milieu agricole, reste essentiellement exposé aux émissions sonores liées au trafic routier de la RD 712 qui semble néanmoins rester limité à l'heure actuelle (pour indication le trafic sur la RD 8 à l'Est reçoit un peu plus de 5000 véhicules par jour, la rocade semble ne pas recevoir davantage de trafic que cette voie pour le moment).

Toutefois, en référence à des relevés sonores réalisés dans des conditions similaires, il est à considérer que l'impact sonore de la circulation d'un véhicule sur le niveau de bruit global peut atteindre 60 dBA au droit du point de relevé (mesuré à une dizaine de mètres en bordure de voirie).

D'autres sources de bruit ponctuelles peuvent survenir, notamment selon les saisons : bruit d'engins agricoles, aboiements de chiens...

Enfin, les bruits naturels forment le contexte sonore ambiant le plus fréquemment rencontré : leur niveau variera notamment selon les conditions atmosphériques, les vents, l'humidité dans l'air, les chants d'oiseaux (surtout en période nuptiale et en matinée et au crépuscule)...

Dans ces conditions et en l'absence de relevés sonores réalisés sur le secteur d'étude, il peut être supposé que le niveau de bruit résiduel (au sens de la réglementation des bruits de voisinage) en référence à des mesures de bruit réalisés par ailleurs dans un contexte agricole et routier similaire, reste globalement assez limité en tant que bruit de fond (niveau L 50 pris en considération) mais peut s'élever de manière notable en journée sous l'impact du trafic routier (en niveau de bruit LeqA global).

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

16

I.2.6. Perception et analyse paysagère du site

I.2.6.1. Définition des points de vue et des perspectives sur le site

La perception paysagère du site est conditionnée par :

- la morphologie du site,
- le type d'occupation des sols sur le site et ses abords,
- l'empreinte des voies de communication sur le territoire.

A partir de ces thématiques appréhendées précédemment, peuvent être dégagés des points de vue qui offrent des perspectives sur le secteur d'étude.

Une certaine graduation des points de vue, peut-être définie en fonction :

- de l'étendue du champ de visibilité (dimension spéciale pour le site),
- de la fréquence de visibilité sur le site (dimension temporelle),
- de la fréquence de visibilité à travers la fréquentation par le public.

Il en ressort que :

- **la route départementale n° 712**, qui à défaut de comptages routiers et sans paraître marquée par une fréquentation routière conséquente, représente à travers son statut de rocade nord-ouest de l'agglomération guingampaise, la voirie primaire et structurante du secteur. A travers son linéaire longeant toute la façade Nord du site, elle offre une large amplitude et une grande fréquence de points de vue sur le site, que ce soit depuis l'Est ou depuis l'Ouest. Les perspectives visuelles sur le secteur depuis cette voie qui entre dans le champ d'application de la loi Barnier feront donc l'objet des principales approches paysagères, que ce soit en terme de perception visuelle qu'en terme de ressenti et d'ambiance.
- **le chemin d'exploitation n° 55**, qui longe par l'Est le site, ne bénéficie guère de champ visuel direct et profond sur le secteur d'étude. Le regard depuis ce chemin, butte en effet ou bien sur l'écran boisé qui ceinture par le Sud et au Sud-Est le site, ou bien sur des talus végétaux qui le ferment par l'Est. Seules, certaines perspectives plus profondes mais aux largeurs de champs visuels limités, s'offrent depuis les accès directs aux prés composant le site.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

17

I.2.6.2. Perception du site depuis la RD 712 en venant de l'Ouest



Commune de Plouisy

Perception du site depuis la RD 712 en venant de l'Ouest

Projet urbain
au titre de la Loi Barnier
(art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme)

Séquence 1 :

Absence de visibilité franche sur le site en sortie du giratoire.
Les haies et le bosquet en bordure de RD 712 ferment sensiblement l'ouverture du champ visuel en sortie du giratoire (en direction de la RD 8).
Ces écrans végétaux restreignent nettement la perception du site.

Séquence 2 : Exposition visuelle du site en sortie du bosquet

à la faveur de prairies ouvertes fermées en arrière-plan par un rideau arboré composé de feuillus.
Quelques haies arbustives relictuelles, plus ou moins bien perçues à ce niveau de la RD, compartimentent le site sur sa façade Est.
Les prés, les alignements d'arbres encore présents sur les franges du site, soulignent le caractère verdoyant, végétal de ce secteur que renforce aussi la structure bocagère de qualité conservée en vis à vis du site, de l'autre côté de la RD 712.
Bien refermé au Sud par une frange arborée, le site est aussi identifié par quelques arbres de haute tige, notamment des chênes pédonculés qui aident à repérer l'accès au site (cf. photos).
Au premier plan, une "coulée" de joncs en légère dépression témoigne d'une certaine humidité de la zone.



A+B

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

19

I.2.6.3. Perception depuis la RD 712 en venant de l'Est



Commune de Plouisy

Perception du site depuis la RD 712 en venant de l'Est

Projet urbain
au titre de la Loi Barnier
(art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme)

Séquence 2 : Exposition visuelle du site atténuée par les haies

Les haies arbustives et quelques arbres à haute tige qui ceinturent le site en limitent son exposition visuelle depuis la route départementale. Pourtant, à l'arrière-plan, émerge le rideau boisé qui ferme le secteur d'étude par le Sud, témoignant d'une possible perception d'éléments hauts intégrés au site, d'autant que la topographie tend à se relever légèrement en façade Ouest du périmètre d'étude.

Séquence 1 :

Absence de visibilité du site en venant à hauteur de Parc Lan. Seuls sont perçus les deux chênes pédonculés marquant l'accès au site (par le chemin d'exploitation existant), la façade Nord du secteur d'étude et en arrière-plan le bosquet conservé aux abords du giratoire Ouest.



Séquence 2 : les deux chênes pédonculés marquent l'entrée d'un site par ailleurs ceinturé de haies arbustives assez hautes

Chênes pédonculés, points de repère de l'entrée du site

3

A+B

0 m 100 m

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

21

I.2.6.4. Perceptions limitées depuis le chemin d'exploitation n° 55 bordant à l'Est le site

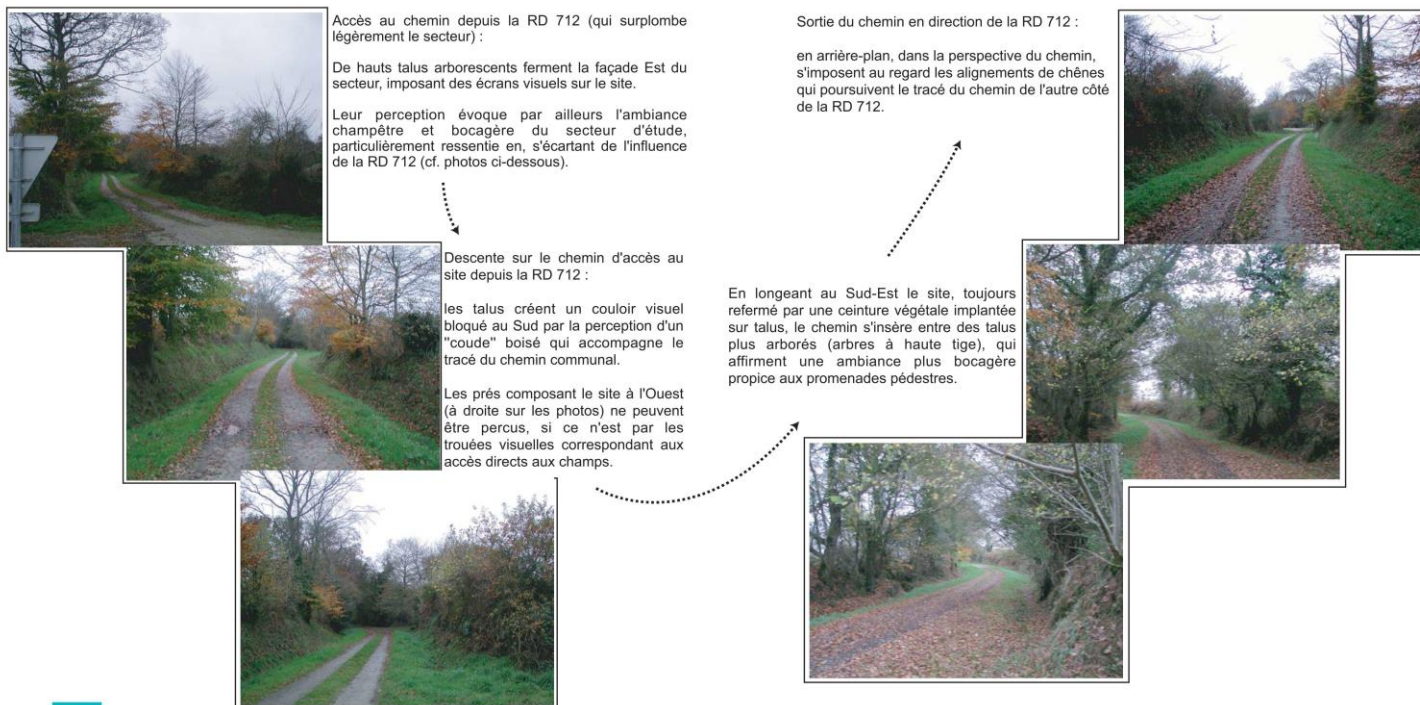
Perception du chemin d'accès principal au site (chemin d'exploitation n° 55)



Commune de Plouisy

Perception du chemin d'accès au site (chemin d'exploitation n° 55)

Projet urbain
au titre de la Loi Barnier
(art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme)



A+B

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

23

Perception depuis le chemin d'accès sur les prés situés au Nord-Est du site

Aperçu des prés plus lanierés au Nord-Est, marqués par l'apparition de friches végétales (ajoncs)

Plus au Nord, à peine perceptibles, les glissières de sécurité accompagnent le tracé de la RD 712.



RD 712

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

24

Perception depuis le chemin d'accès sur les prés situés au Sud-Est du site

*Entrée et premier regard sur la prairie humide située au Sud :
un secteur à forte connotation "naturelle" et bocagère*



Prairie humide au Sud refermée par des boisements et haies



Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

25

I.2.7. Les contraintes réglementaires d'urbanisme

. Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), ancien Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur de la commune de Plouisy, devenu Plan Local d'Urbanisme en application de la loi " Solidarité et Renouveau Urbain" (loi S.R.U.) du 13 décembre 2000, classe en zone NC, le secteur d'étude concerné par le projet de construction d'une station de compostage des boues issues des stations d'épuration de la Communauté de Communes de Guingamp.

La zone NC correspond à une zone "de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol" sur laquelle sont globalement admises les constructions et installations liées aux exploitations agricoles, mais aussi *sous réserve de ne porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement*, l'aménagement des constructions existantes (habitat, activités...), les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à ces constructions, les dépôts et installations de traitement des déchets ménagers...

Les installations de traitement de déchets issus de stations d'épuration ne sont pas mentionnées dans l'article NC1 du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune de Plouisy, imposant donc que soit modifié en conséquence ledit règlement de manière à permettre l'implantation de la station de compostage intercommunale.

Le projet urbain résultant de l'application de la loi Barnier et accompagnant le projet de station de compostage implique également qu'il soit traduit de prescriptions réglementaires qui modifient le cas échéant certaines dispositions réglementaires du P.L.U. (cf. **partie III** du document relatif à la *traduction réglementaire* du projet urbain présenté en partie II).

Commune de Plouisy

26

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

. La Loi "BARNIER"

L'article 52 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes.

Art.52 –

I - L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L.111-1-4 – 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, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

« Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une circulaire précise les modalités d'application de la loi. Ainsi, celle-ci doit être incitative pour la mise en place d'un projet urbain valorisant le site et préservant son identité.

Ses intentions débordent largement le cadre strict des abords de la voie. Le projet urbain doit en effet prendre en compte l'ensemble du territoire concerné, notamment sur le plan de ses connexions fonctionnelles et visuelles avec l'environnement urbain.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

27

I.3. Synthèse des contraintes et enjeux d'aménagement du site au regard du diagnostic

La carte schématique jointe ci-après prépare la réflexion et la logique de développement d'un projet urbain sur le site Coat-An-Herriet à Plouisy.



Commune de Plouisy

Synthèse des contraintes et enjeux d'aménagement

Projet urbain
au titre de la Loi Barnier
(art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme)



Respecter le contexte végétal et la trame bocagère existante pour favoriser l'insertion du projet dans le paysage

① Reprise (si possible) de haies et alignements d'arbres structurants favorisant l'intégration du projet dans son environnement

Haies végétales, plutôt arbusives / arborées

Boisements épars, bosquets ceinturant le site, cadre végétal dans lequel doit s'intégrer le projet

② Plantations de haies arbusives en limite de site de manière à atténuer l'impact visuel des constructions et installations

Plantations de haies végétales plutôt arbusives et sur talus sur les façades du site perceptibles depuis la RD 712

Prendre en compte la sensibilité des milieux naturels et des milieux récepteurs pour prévenir tout risque de nuisance

③ Préservation de la zone humide au Sud pour son intérêt écologique et en tant que milieu récepteur (eaux pluviales)

Zone humide (végétation hygrophile)

④ Gestion des eaux pluviales à partir des fossés existants

Principaux cours d'eau, fossés

Sens découlement d'eau pluviale

Maintenir des conditions de circulation sécurisées et compatibles avec les déplacements agricoles et piédestres

⑤ Sécurisation du raccordement routier du site à la RD 712

RD 712 à 2 voies (déviations Nord de Plouisy)

Chemin d'exploitation agricole et piétonnier

Accès existant au site (à reprendre pour tout ou partie)

Point névralgique de raccordement du site à la RD 712

Périmètre du secteur d'étude

0 m 100 m

NORD

A+B

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

29

II. Le projet urbain

II.1. Le concept d'aménagement du site

Le projet d'implantation de la station de compostage des boues issues des stations d'épuration de la Communauté de Communes de Guingamp doit répondre à un concept d'aménagement du secteur de manière à respecter :

- la cohérence de l'aménagement du site avec son environnement essentiellement agricole et naturel, mais sans occulter la présence d'habitat diffus implanté à 250 mètres (au plus proche) du site,
- les prescriptions émises par la loi "Barnier", qui concernent en l'occurrence les reculs définis depuis l'axe de la RD 712.

Ce concept d'aménagement reprend les enjeux soulevés par le diagnostic pour définir les grandes lignes directrices du projet.

- S'appuyer sur un cadre végétal à caractère bocager pour favoriser l'insertion du projet dans son environnement et dans le paysage
- Respecter la sensibilité des milieux humides et récepteurs ainsi que les espaces d'habitat diffus environnants
- Prendre en compte le statut de rocade de la RD 712 et articuler en conséquence les flux générés pour éviter les risques d'inconforts et de conflits.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

30

II.2. Les principes du projet

Les principes qui prévalent à la définition du projet urbain répondent aux lignes directrices du concept d'aménagement et aux critères prioritaires définis par la loi "Barnier", à savoir les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

II.2.1. Une trame végétale structurante

Les objectifs d'insertion paysagère et environnementale du secteur doivent guider la démarche de projet urbain et les principes d'aménagement du secteur de Coat-An Herriet dans le cadre de la mise en place de la plateforme de compostage. C'est pourquoi il convient de prendre en compte la trame végétale existante aussi bien sur le site que sur ses abords pour structurer le projet. Le schéma joint synthétise les principes ainsi définis.

En regard du diagnostic paysager et de la qualité des milieux, le *maintien ou l'aménagement paysager des marges végétales du secteur* s'impose comme une priorité, recommandée afin de satisfaire aux intérêts suivants :

- Apporter un traitement paysager des abords du site positionnés en "vitrine" par rapport à la RD 712, à travers :
 - . la conservation complétée de la régénération de haies végétales sur talus en façades Nord (talus limité), Ouest et Est du site à partir d'essences arbustives adaptées au contexte local, des arbres à haute tige pouvant être plantés en alignements sur les façades Ouest et Est en cohérence avec ceux existants au Nord de la RD 712 et en bordure du chemin d'exploitation n° 55 (Est du site),
 - . la préservation ou la reconstitution du talus (végétal) en façade Est du site et en limite du chemin d'exploitation n°55 après travaux d'aménagement de la voirie, de manière à préserver le caractère champêtre et convivial de ce chemin ayant notamment vocation à être emprunté par des promeneurs,
 - . l'aménagement paysager à dominante végétale des marges de recul d'inconstructibilité établies en façade Nord et Est du site.

Commune de Plouisy

31

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

- Eviter de générer des nuisances pour les milieux dits récepteurs, qu'ils soient naturels ou humains, à travers :
 - **une régulation des eaux pluviales par le maintien des franges naturelles du site faisant office d'espaces tampons :**
 - .. favoriser le maintien de zones tampons et d'infiltration des eaux météoriques sur les marges du site,
 - .. limiter les flux d'eaux de ruissellement liées à une imperméabilisation partielle du site, éviter notamment le risque de débordement des eaux sur la RD 712 et sur le chemin d'exploitation n° 55 ,
 - .. permettre la mise en place de noues paysagères ou de bassins de rétention d'eaux pluviales à l'aval hydraulique du site (qui pourraient être paysagers), de manière à réguler les flux d'eaux pluviales s'évacuant depuis le secteur aménagé en respectant les débits évalués en l'état initial du secteur (disposition appliquée au titre de la loi sur l'eau).
 - **une atténuation des nuisances sonores et olfactives :**
 - par la conservation ou la création de talus végétalisés en façades Ouest et Est du site, en direction des secteurs d'habitat diffus environnants,
 - par le recul des constructions projetées par rapport aux zones d'habitat (atténuation du bruit et des odeurs par la distance).
- Sécuriser le site contre toute intrusion et tout acte de malveillance :
 - par la mise en place de haies vives arbustives sur talus en limite de site pouvant être doublées de grilles soudées en panneaux, ces grilles devant être de préférence implantées à l'arrière des haies par rapport aux espaces riverains (pour des raisons de perception),
 - par l'installation d'une clôture grillagée en limite proche des installations au sein du site.

Dans le cadre de l'aménagement interne du site, cette trame végétale pourra structurer l'espace par la création *de haies végétales ou d'alignements d'arbres d'orientation longitudinale* reprenant les linéaires existants au Nord de la RD 712 ou bien ceux refermant le site en façade Est et Ouest (cf. schéma joint).

Elle devra aussi s'accompagner d'un traitement paysager des aires de stationnement projetées qui seront implantées de préférence en dehors des marges de recul d'inconstructibilité retenues le long de la RD 712 mais admises dans celles établies le long du chemin d'exploitation n° 55.

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

32

II.2.2. Impact visuel et axes de composition urbaine

Le projet s'expose en priorité aux champs visuels définis :

- depuis le tracé de la RD 712, (notamment dans une approche Nord-Ouest à Est du site),
- depuis les percées sur le site permises par son accès principal depuis le chemin d'exploitation n° 55 localisé à l'Est.

Le projet devra pourtant répondre à deux enjeux différentiels, définis selon le champ d'exposition visuel retenu :

- en façade Nord, le projet doit atténuer l'impact visuel des installations et constructions, sans pour autant les dissimuler. Le projet fera l'objet d'un concours architectural.

De manière à favoriser l'insertion du projet dans son environnement végétal, il est préconisé le recours à des matériaux traditionnels (béton, parpaings enduits, bardage bois voire bardage métallique laqué) et à des couleurs et des teintes en traitement de façade qui restent plutôt neutres. Il convient d'éviter d'interpeller le regard par des couleurs vives.

Le traitement qualitatif des façades exposées aux points de vue depuis la RD 712 s'impose notamment dans leur partie haute qui doit pouvoir rester perçue depuis la voirie départementale. Les haies arbustives préconisées sur les façades les plus exposées du site doivent favoriser l'intégration du projet dans son cadre bocager et laisser la possibilité de valoriser la qualité architecturale du projet.

- en façade Est, un certain isolement du projet doit être privilégié par rapport au chemin d'exploitation n° 55 de manière à préserver la qualité paysagère, le sentiment de quiétude et le plaisir de la promenade sur ce chemin encadré de talus et emprunté par les piétons (il est à rappeler que ce chemin assure la liaison avec le centre-bourg).

Le recul de la construction principale par rapport au chemin et le traitement végétal avec maintien ou restauration de talus en bordure du chemin (après travaux liés à la réalisation de l'accès au site depuis le chemin communal) doivent répondre à cet objectif.

Le projet sera soumis à l'avis du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement des Côtes d'Armor.

Commune de Plouisy

33

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

- Il est aussi à noter que les ouvertures principales des constructions devront être exposées en direction des façades Ouest et Nord à Nord-Est du secteur, d'une part pour éviter d'offrir au regard des façades aveugles perçues depuis la RD 712, d'autre part pour limiter les risques de dispersion des odeurs en direction des habitations qui paraissent être les plus proches et soumises aux vents d'ouest prédominants, à savoir celles localisées à l'Est du secteur.
- Par ailleurs, en reprenant les conclusions de l'étude des milieux et de leur intérêt écologique, le positionnement des constructions et des installations devra prendre en compte la qualité et la sensibilité de la prairie et du bois mésohygrophile rencontrés sur la frange Sud du site.

La préservation de cet espace par la mise en place d'une **zone non aedificandi** formalisera ainsi le maintien d'une zone végétale tampon au Sud du site, permettant notamment d'anticiper les conditions de développement possible et à (très) long terme du bourg de Plouisy en direction de la plateforme de compostage.

Dans ces conditions, le recul des constructions par rapport à la RD 712 doit être limité pour favoriser l'implantation de la plateforme de compostage et de ses installations en dehors des reculs d'inconstructibilité qui s'imposent en façade Sud du site (cf. plan des axes de composition et d'intégration visuelle des constructions et installations).

La limitation de ce recul d'implantation des bâtiments et des installations par rapport à l'axe de la rocade doit être fonction du volume et surtout de la hauteur de la construction principale : le projet doit respecter le caractère bocager, naturel et avant tout agricole du secteur.

Il convient donc d'éviter la mise en place d'un bâtiment imposant en bordure de RD 712, dont la présence trop perçue et trop ressentie depuis cette voie altérerait de manière sensible l'ambiance bocagère du secteur.

C'est pourquoi il est préconisé l'application d'un rapport entre la hauteur du bâtiment principal et le recul d'implantation par rapport à l'axe de la RD 712 respectant les conditions suivantes (précisées sur le document cartographique) :

- Pour une hauteur de bâtiment atteignant au maximum 8 m au faitage, le recul d'inconstructibilité peut être limité à 40 m de l'axe de la RD 712,
- Pour une hauteur de bâtiment atteignant au minimum 10 m au faitage, le recul d'inconstructibilité ne peut être inférieur à 50 m de l'axe de la RD 712.

La hauteur maximale des constructions admises sur le secteur est aussi limitée à 12 m au faitage.

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

34

II.2.3. Desserte et sécurisation des circulations

La rocade Nord-Ouest de l'agglomération de Guingamp que représente la RD 712 assure la desserte du site qui reste néanmoins soumise à deux exigences majeures :

- **garantir la fluidité** de trafic sur la rocade,
 - **assurer la sécurité** du trafic sur cette voie, à hauteur du site et au droit de son intersection avec le chemin desservant le secteur d'étude (chemin d'exploitation n° 55),
- mais aussi,
- anticiper les risques de perturbation du trafic de la RD 712 en cas de travaux liés à l'aménagement d'accès au site depuis cette voie,
 - assurer la compatibilité d'usage du chemin d'exploitation n° 55 entre desserte de la station de compostage, accès aux engins agricoles, cheminements piétonniers et cyclables.

L'accès au secteur reprendra celui existant : il sera ainsi assuré par le chemin d'exploitation n° 55 qui borde par l'Est le site et bénéficie d'une entière tranquillité liée à son statut de chemin d'exploitation le cas échéant emprunté par des promeneurs.

Le faible trafic que devrait générer l'activité de la plateforme de compostage – estimé à un maximum de 10 véhicules par jour – s'avère compatible avec ceux de la RD 712 qui semblent au demeurant relativement limités à l'heure actuelle. Il ne devrait en outre pas créer de conflits particuliers avec les déplacements d'engins agricoles empruntant le chemin n° 55 ou avec des promeneurs, le linéaire de voie réservé au raccordement du secteur d'étude à la RD 712 ne devant excéder 150 m.

Point névralgique de circulation, le raccordement du chemin d'exploitation n° 55 à la RD 712 impose que soit exclue tout mouvement de cisaillement de la RD 712 par les véhicules ou bien regagnant le chemin d'accès au secteur d'étude en venant de l'Est ou bien de ceux désirant s'engager sur la RD 712 (depuis le chemin n° 55) en direction de l'Ouest.

Commune de Plouisy

35

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

Ces deux types de manœuvre à l'intersection du chemin n° 55 à la RD 712 doivent être interdits - ce qui se traduira par la mise en place d'une ligne blanche continue à hauteur de cette intersection - et compenser par le recours systématique aux giratoires situés à l'Est et à l'Ouest sur la rocade, assurant quant à eux les demi-tours de véhicules (cf. schéma ci-après).

Par ailleurs, le linéaire rectiligne de la RD 712 et la visibilité sur cette voie favorisent les possibilités de dépassement des véhicules lourds qui circuleraient à vitesse réduite sur la rocade (hypothèse de véhicules en sortie du secteur et s'engageant sur la RD 712).

Enfin, il est à noter que le recul s'imposant aux constructions et installations conservé entre la RD 712 et le secteur d'étude (au minimum 40 m), bordé au Nord par un talus végétal, réduit sensiblement les risques de collision et d'accident entre des véhicules sortant de la RD 712 et les bâtiments ou les installations implantées sur le site.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

36

III. Traduction réglementaire du projet urbain

Articles	Propositions de dispositions réglementaires complémentaires pour la zone NC
Zone NC	<i>Il s'agit de zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elles comprennent :</i> -- des secteurs NCa dans lesquels les activités agricoles génératrices de nuisances sont interdites, - un secteur NCs correspondant à la station de compostage de boues issues de station d'épuration
Art. NC 1 al. II	<i>Sont admis sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :</i> - la station de compostage de boues issues de stations d'épuration en secteur NCs
Art. NC 3	Le secteur NCs doit être desservi par un accès unique depuis la RD 712. L'accès à la RD 712 depuis le secteur NCs et l'accès au secteur NCs depuis la RD 712 ne doivent pas conduire à des mouvements de cisaillement de la RD 712 au droit de l'accès au secteur NCs. En conséquence, il devra être fait usage des ouvrages présents sur la RD 712 pour satisfaire la desserte du secteur NCs dans le respect de cette règle.
Art. NC 6	En secteur NCs, en référence au projet urbain défini sur ce secteur, les constructions et installations doivent respecter les marges de recul définies au plan, soit : - pour une hauteur de bâtiment atteignant au maximum 8 m au faîtage, un recul minimal de 40 m de l'axe de la RD 712, - pour une hauteur de bâtiment atteignant au minimum 10 m au faîtage, un recul minimal de 50 m de l'axe de la RD 712. - pour le chemin d'exploitation n° 55 , il sera exigé un recul des constructions de 30 m par rapport à l'axe de la voie.
Art. NC 10	La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

37

.../...

Articles	Propositions de dispositions réglementaires complémentaires pour la zone NC
Art. NC 11	En secteur NCs, les constructions devront être traitées par des matériaux relevant de l'architecture traditionnelle locale. Les couleurs neutres devront être privilégiées, les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade doivent être exclues. L'emploi de matériau galvanisé en façade de construction est interdit. L'emploi de matériaux modernes doit être justifié au regard d'une insertion harmonieuse dans l'environnement, du respect du paysage existant ou d'impératifs techniques. <u>Clôtures :</u> En secteur NCs, les clôtures seront réalisées à l'alignement et de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire, soit par des haies arbustives vives de préférence sur talus soit par des grilles soudées en panneaux et doublées d'une haie arbustive vive sous réserve de respecter les dispositions suivantes : Ces haies arbustives devront être composées d'essences locales évoquant ou représentatives du contexte bocager du site (cf. annexe : <i>liste d'essences végétales recommandées</i>). Les grilles et les poteaux devront être teintés en vert et placés dans l'enceinte du site, séparés des espaces riverains par la haie arbustive. Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton, les plaques de béton préfabriqué y compris à claire-voie sont interdits. Des arbres caractéristiques des essences rencontrées sur le site et ses proches abords, pourront être plantés en alignement et en complément des haies arbustives en limite Est et Ouest du secteur NCs.
Art. NC 13	Les marges de reculement des constructions et installations et les zones non aedificandi référencées au plan de zonage devront ou bien être préservées ou bien traitées de façon paysagère, les espaces verts et paysagers devant représenter au minimum 80 % de la surface concernée. A l'intérieur de ces espaces, toute construction est interdite, à l'exception des installations nécessaires au réseau d'eaux pluviales (regard, bassin de rétention...). Ces espaces ne pourront accueillir ni aire de stationnement, ni aire de dépôts.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

38

Annexe :
liste d'essences végétales recommandées

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

39



Route du Temple – Bel Air – 44270 Saint-Même-le-Tenu

Tél : 02 40 78 56 65 - Fax : 02 40 02 29 85 E-mail. AplusB-UrbaEnv@wanadoo.fr

Plouisy – Kernilien



Commune de Plouisy

Urbanisation sur la zone d'activités de Kernilien

le long de la RN 12 (voie express) et de la RD 767 sur la commune de Plouisy

Définition du projet urbain

en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
dans le cadre de la modification du P.L.U. de la Commune de Plouisy

A+B
Urbanisme
&
Environnement

octobre 2005

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

2

SOMMAIRE

I. DIAGNOSTIC DU SECTEUR D'ETUDE	4
I.1. Positionnement géographique	4
I.1.1. Positionnement, desserte et accessibilité du site à l'échelle intercommunale	4
I.1.2. Le site à l'entrée de l'agglomération de Guingamp : une localisation dans un milieu de transition à connotation urbaine	5
I.2. Diagnostic physique et humain	6
I.2.1. Morphologie physique du secteur : topographie et réseau hydrographique	6
I.2.2. Occupation des sols	8
I.2.3. Appréciation de la qualité et de la sensibilité des milieux naturels sur le site et ses abords	10
I.2.4. Infrastructures et réseaux	11
I.2.5. Contexte sonore	13
I.2.6. Perception et analyse paysagère du secteur d'étude	14
I.2.7. Les contraintes réglementaires d'urbanisme	23
I.3. Synthèse des contraintes et enjeux d'aménagement du site au regard du diagnostic	28
II. LE PROJET URBAIN	30
II.1. Le concept d'aménagement du site	30
II.2. Les principes du projet	31
II.2.1. Impact visuel et axes de composition urbaine	31
II.2.2. Desserte et sécurisation des circulations	35
II.2.3. Une trame végétale structurante	37
III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN	40

Commune de Plouisy

3

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

Préambule

La zone d'activités de Kernilien est insérée entre la RN 12 - voie express reliant Guingamp à Brest à l'Ouest et à Saint-Brieuc / Rennes à l'Est – et la RD 767 au Nord, voie d'entrée Ouest de l'agglomération de Guingamp. Cet espace reçoit déjà certains établissements d'activités et intègre encore quelques parcelles vierges de construction qui seraient à même d'offrir l'opportunité d'accueil de nouvelles entreprises sur ce secteur.

La RN 12 étant voie express, le secteur de Kernilien étant implanté en dehors d'agglomération urbaine, les constructions et installations qui pourraient être autorisées sur cette zone d'activités par le document d'urbanisme en vigueur, sont soumises aux dispositions de la loi Barnier et doivent respecter des règles de recul conformément aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme adoptées en application de l'article 52 de la loi du 2 février 1995, dite "loi Barnier". Ce recul d'inconstructibilité réduit ainsi de manière notable l'espace disponible pour une construction qui pourrait être admise à proximité de cette voie.

Toutefois, il est possible de déroger à cette disposition et de proposer une limitation du recul d'inconstructibilité à travers la mise en place d'un "projet urbain" qui préciserait les règles d'urbanisme pour la zone considérée et permettrait de justifier d'une limitation des marges de recul inconstructibles par rapport aux voies concernées "au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages" (art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme).

La présente étude a donc pour objet de préciser les principes d'aménagement de la zone d'activités de Kernilien en adéquation avec les caractéristiques et la vocation du site, en prenant en compte les dispositions de l'article 52 de la loi du 2 février 1995, dite « loi Barnier », modifiant l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif de cette étude est donc de proposer en regard d'un diagnostic du secteur d'étude, des orientations d'aménagement propres à guider de futurs aménageurs ou constructeurs dans l'élaboration de leur projet, de les traduire à travers des règles à intégrer dans le P.L.U. impliquant une modification du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Plouisy.

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

4

I. Diagnostic du secteur d'étude

I.1. Positionnement géographique

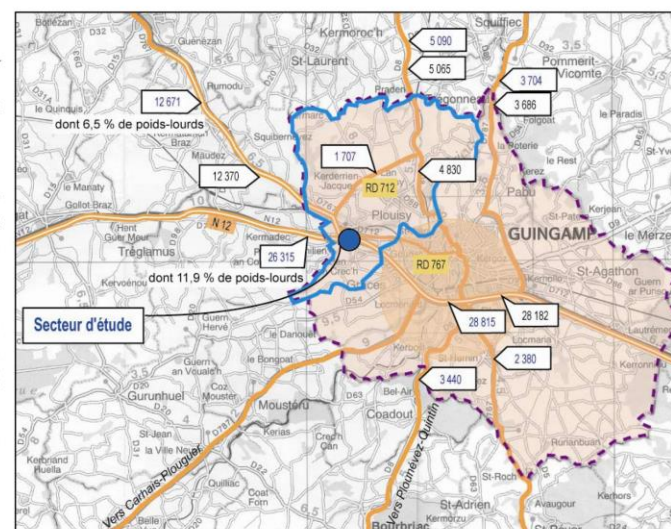
I.1.1. Positionnement, desserte et accessibilité du site à l'échelle intercommunale

Le secteur d'étude de Kernilien, localisé sur la commune de Plouisy et proche du bourg de Grâces (au Sud), inséré entre la RN 12 et la RD 767, représente la **"porte d'entrée Ouest"** de l'agglomération guingampaise.

La route départementale n° 767 - voie menant à Lannion au Nord-Ouest – joue un rôle de pénétrante au sein de l'agglomération. Cette voie dessert directement la zone d'activités par le Nord et la positionne à cinq minutes à peine du centre de Guingamp.

Le secteur d'activités de Kernilien bénéficie d'un accès rapide à l'échangeur assurant le raccordement entre la RD 767 et la route nationale n° 12, voie express assurant la liaison rapide entre Guingamp et Saint-Brieuc voire Rennes à l'Est ou Guingamp et Brest à l'Ouest (cf. extrait de la carte du *contexte géographique et routier* ci-contre).

Ce site jouit ainsi d'une bonne accessibilité depuis les principaux axes de circulation régionaux à nationaux.



A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005

D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

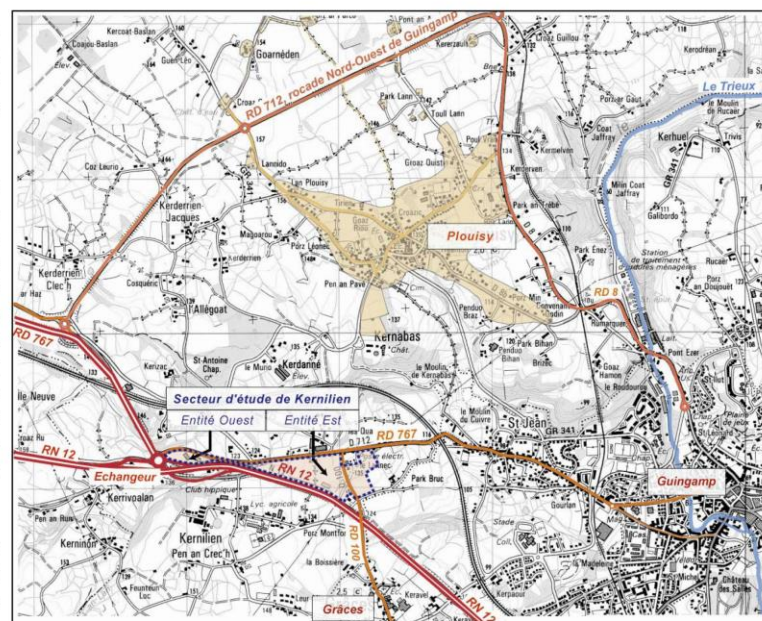
5

I.1.2. Le site à l'entrée de l'agglomération de Guingamp : une localisation dans un milieu de transition à connotation urbaine

Le secteur d'étude, localisé au lieu-dit 'Kernilien' sur la commune de Plouisy, en étant positionné à l'entrée de l'agglomération de Guingamp, s'inscrit dans un milieu de transition où la zone agricole a laissé sa place à une urbanisation hétéroclite, étirée le long de la RD 767.

La zone d'activités de Kernilien, répartie sur deux entités Ouest et Est le long de la RD 767 et en bordure de la RN 12, côtoie des habitations éparses, essentiellement implantées en façade Nord de la RD 767. Ce secteur d'activités maintient toutefois un certain isolement à l'égard des centres urbains (habitat aggloméré) : les entrées de l'agglomération de Guingamp et du bourg de Grâces sont localisées à plus de 400 m de Kernilien; le centre-bourg de Plouisy est quant à lui distant d'environ 1,7 km à vol d'oiseau de la zone d'activités, la vallée du Plouez (au Nord du secteur) assurant un isolement entre le site d'étude et le bourg de Plouisy (cf. plan ci-contre du positionnement du secteur d'étude et plan relatif à l'occupation des sols au chapitre 1.2.2).

- Un tel positionnement garantit ainsi des distances d'isolement par rapport aux zones urbaines et permet ainsi d'anticiper les perspectives de développement urbain de ces centres urbains.



Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

6

I.2. Diagnostic physique et humain

I.2.1. Morphologie physique du secteur : topographie et réseau hydrographique

Le secteur d'étude est positionné sur. La zone d'activités repose un plateau ou plus précisément sur le versant d'un coteau légèrement découpé par quelques écoulements superficiels, en particulier par le ruisseau du Plouez qui scinde le secteur d'études en deux entités Ouest et Est :

- l'entité Ouest s'inclinant faiblement vers l'Est,
- l'entité Est regardant vers l'Ouest.

Pour indication, d'un point coté de 124 m relevé à l'intersection entre la RD 767 et la voie qui descend au Nord en direction de Plouisy, les terrains s'élèvent progressivement jusqu'à atteindre les 130 m à l'intersection de cette même RD 767 avec la RD 100 plus à l'Est (route regagnant le bourg de Grâce), ce carrefour routier correspondant approximativement à une ligne de crête.

Ces pendages de terrain sont assez bien ressentis sur la RD 767 et dans leur impact sur la perception paysagère du secteur d'étude (cf. chapitre n° 1.2.6).

La route nationale n° 12 est quant à elle en déblais par rapport au secteur d'étude entre l'établissement Cozigou et l'entreprise Alexandre (Espace Émeraude), de hauts talus la bordant sur ce tronçon. Le reste de son tracé à hauteur du secteur d'étude est globalement maintenu au même niveau altimétrique que celui des terrains de la zone d'activités.

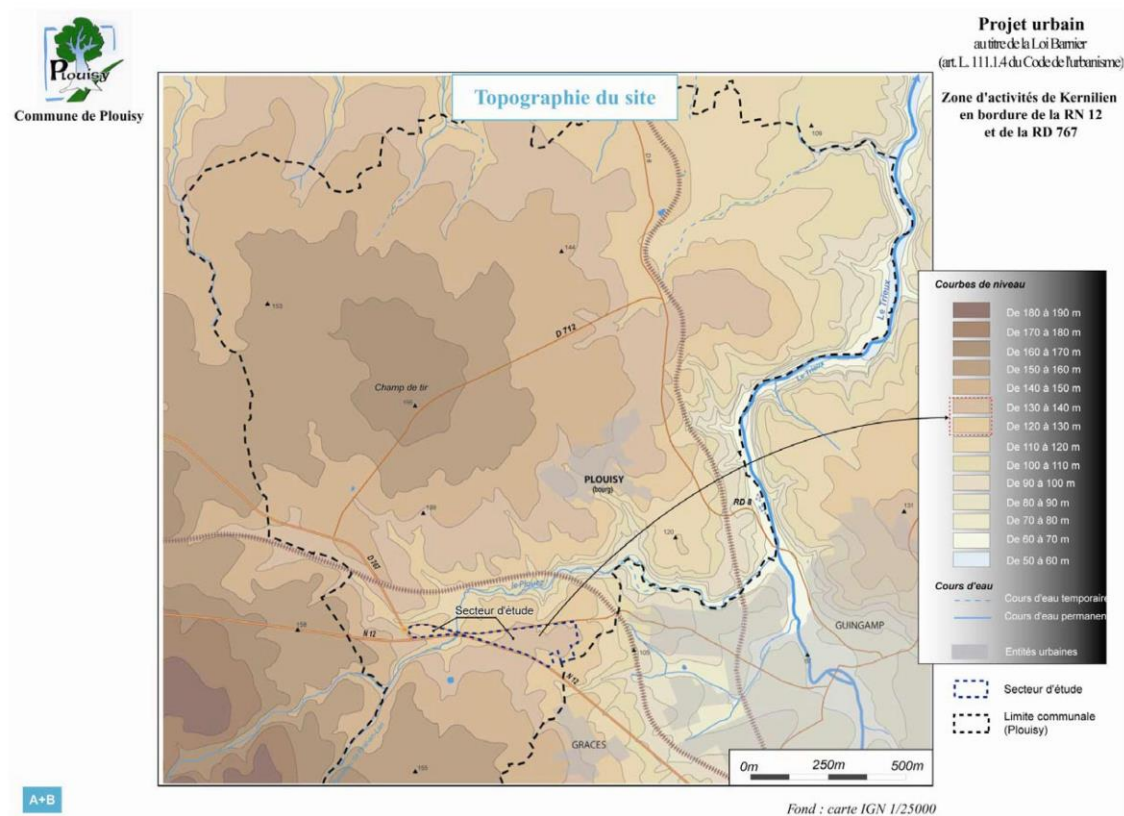
Le réseau hydrographique reste limité (cf. plan *topographie et réseau hydrographique sur le site*) ; il se structure autour du ruisseau du Plouez qui traverse le secteur d'étude et vers lequel convergent les quelques fossés drainant le secteur.

Les eaux du Plouez s'écoulent en direction du Nord-Est et alimentent le Trieux.

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

7



A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005

D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

8

I.2.2. Occupation des sols

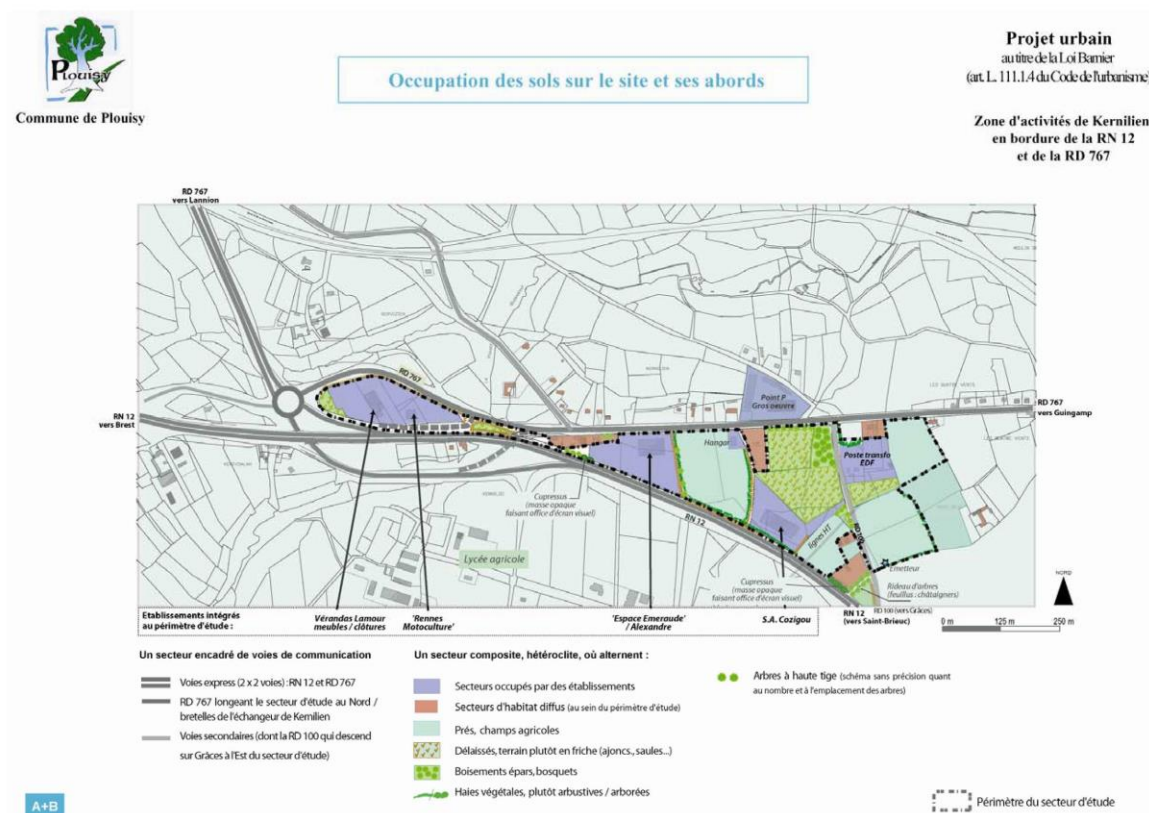
Inséré entre la RN 12, la RD 767 et la bretelle de sortie de la RN 12 en direction de la RD 767, desservi à l'Est par la RD 100, le secteur d'étude s'inscrit dans un contexte marqué par l'emprise des voies routières, l'ancien tracé de la RD 767 venant de Guingamp étant quant à lui repris en tant que voie de desserte interne de l'entité Ouest de la zone d'activités de Kernilien.

L'évolution du réseau viaire a également influé sur les types d'occupation des sols :

- Une urbanisation à dominante d'habitat pavillonnaire, en extension tentaculaire de l'agglomération de Guingamp, s'est échelonnée au gré d'opportunités foncières le long de la RD 767, voie structurante du secteur reliant directement Guingamp à l'échangeur de Kernilien à l'Ouest,
 - Profitant des conditions de desserte et de la proximité de l'échangeur de Kernilien et de Guingamp, des activités se sont greffées sur l'urbanisation embryonnaire existante.
 - des parcelles agricoles se sont néanmoins maintenues au sein de cette structure bâtie.
- C'est pourquoi, l'occupation des sols le long de la RD 767 est marquée par son caractère hétéroclite, qui influe directement sur la perception du secteur d'activités en manque d'image forte et de véritable identité (cf. chapitre 1.6).

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

9



A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005

D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

10

I.2.3. Appréciation de la qualité et de la sensibilité des milieux naturels sur le site et ses abords

Le secteur d'étude a fait l'objet d'investigations ponctuelles de terrain en novembre 2004, en janvier et en avril 2005 qui n'ont pas mis en évidence d'intérêt faunistique ou floristique de premier ordre.

Le secteur est déjà en grande partie urbanisé, les seules parcelles encore vierges de construction sont ou bien exploitées pour leur valeur agricole ou bien constituent des délaissés ou des friches végétales à boisées, qui restent suffisamment contraintes par la proximité d'activités humaines pour accueillir des espèces animales (notamment une avifaune) intéressante et diversifiée.

Des observations ornithologiques ont seulement permis de relever la présence de passereaux, turdités relativement communs.
Les espèces observées, qu'elles soient faunistiques ou floristiques, sont jugées banales.

Ce secteur ne bénéficie d'ailleurs d'aucune protection réglementaire et n'est ni inventorié en tant que Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt écologique Faunistique et Floristique), ni en tant que Z.I.CO. (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

11

I.2.4. Infrastructures et réseaux

Présentation des voiries primaires et structurantes du secteur d'études

La route nationale n°12, classée en tant que voie express au titre de la loi Barnier, représente la voirie primaire bordant par le Sud le secteur d'étude.

Cette route à 2 x 2 voies, limitée à 110 km/h (par temps sec), reliant Guingamp à Brest à l'Ouest et à Saint-Brieuc et Rennes puis à l'Est, n'a pas de lien direct avec le secteur d'études, mais elle est dotée d'un échangeur à Kernilien qui permet d'accéder à la RD 767. Cette route nationale conserve avant tout une vocation de voie de transit rapide, dont les relations physiques avec le secteur d'activités sont très limitées (aucun accès direct).

La RN 12 est bordée de part et d'autre de sa chaussée d'accotements en herbe. Des fossés d'une profondeur maximale de 1 m accompagnent son tracé depuis l'Est de la zone d'activités jusqu'à l'établissement Alexandre. Ils assurent le drainage et l'évacuation des eaux gravitant sur la chaussée.

Sur le restant de son parcours à hauteur du secteur d'étude, les réseaux d'eau pluviale sont intégrés dans le périmètre de la zone d'activités. Ils sont constitués ou bien de fossés (le long de l'entreprise Espace Emeraude) ou bien de conduites enterrées. Ces eaux gravitent en direction du ruisseau "le Plouez", au cœur de la zone d'activités.

Au droit du secteur, des glissières de sécurité sont implantées par intermittence en bordure de la voirie, notamment sur le long de la bretelle de sortie de la RN 12 et d'accès au giratoire de Kernilien côté secteur d'activités.

La route départementale 767, qui reçoit environ 1700 véhicules par jour à hauteur du site, représente la voirie structurante de l'espace d'activités de Kernilien qu'elle dessert directement en façade Nord du secteur d'étude. Contrairement à la RN 12, cette voie développe plus de liaisons directes avec la zone d'activités, puisque les voies d'accès ou accès directs au secteur de Kernilien sont assurées depuis la RD 767.

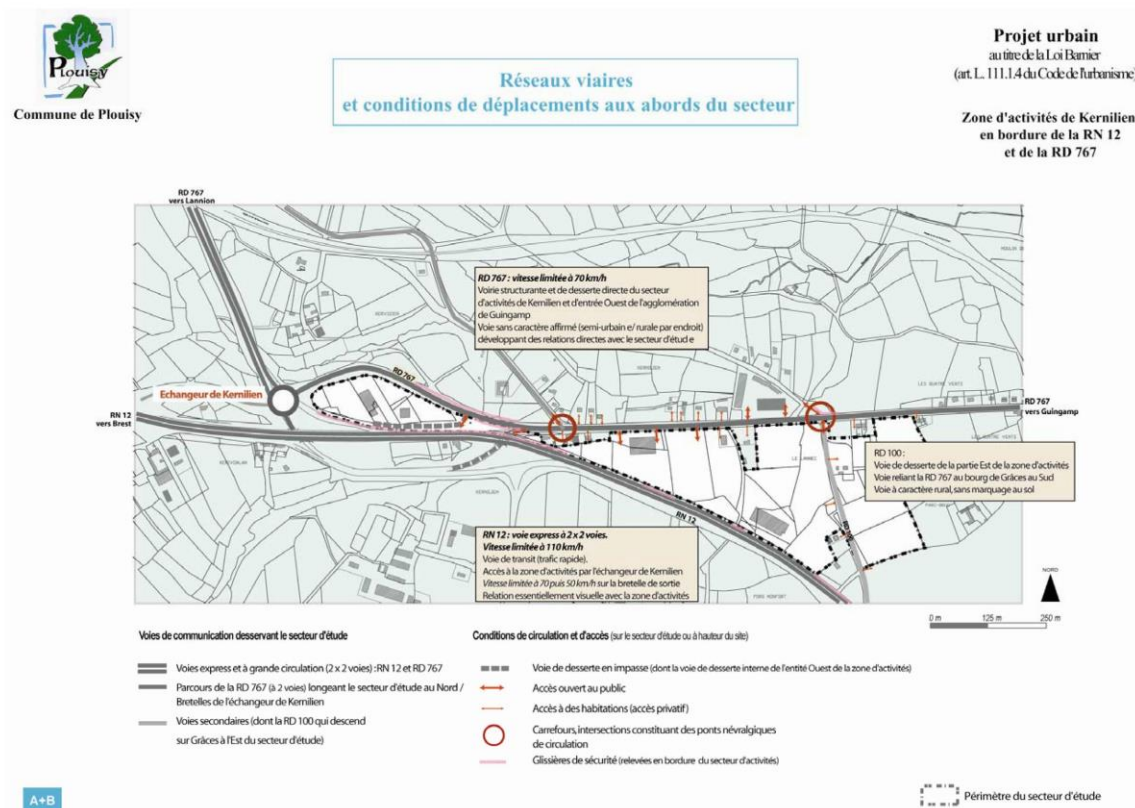
Les traitements des abords de la RD 767 sont disparates le long du périmètre d'étude (cf. approche paysagère – chapitre 1.2.6).

La route départementale 100, voie reliant la RD 767 au bourg de Grâce au Sud-Est du périmètre d'étude, dessert quant à elle la partie Est du secteur d'études, notamment l'entreprise Cozigou et le poste de transformation EDF. Trois habitations ont également accès direct sur cette voie.

Cette voie constitue une voirie structurante mais secondaire pour la zone d'activités. Elle a conservé sur ses abords un cadre à dominante végétale et son caractère rural.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

12



A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005
D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

13

I.2.5. Contexte sonore

Le secteur, bordé de voies de communication dont certaines reçoivent un trafic relativement dense (plus de 10000 véhicules par jour sur la RN 12) , localisé en milieu partiellement urbanisé, reste essentiellement exposé aux émissions sonores liées au trafic routier de la RN 2 mais aussi à celui de la RD 767 qui reste pourtant plus limité (pour indication le trafic sur la RD 767 à l'Est reçoit un peu plus de 1 700 véhicules par jour).

Toutefois, en référence à des relevés sonores réalisés dans des conditions similaires en bordure de voie express, il est à considérer que l'impact sonore de la circulation sur le niveau de bruit global peut approcher les 65 dBA au droit du point de relevé en période diurne (mesuré à une dizaine de mètres en bordure de voirie).

D'autres sources de bruit ponctuelles peuvent survenir, notamment selon les saisons : bruit d'engins agricoles, tondeuses, aboiements de chiens...

Enfin, les bruits naturels forment le contexte sonore de fond.

Il est à souligner que les niveaux sonores relevés sur le terrain varieront notamment selon les conditions atmosphériques, les vents, l'humidité dans l'air...

Dans ces conditions et en l'absence de relevés sonores réalisés sur le secteur d'étude, il peut être supposé que le niveau de bruit résiduel (au sens de la réglementation des bruits de voisinage) en référence à des mesures de bruit réalisés par ailleurs dans un contexte légèrement urbanisé et routier similaire, reste globalement assez soutenu en tant que bruit de fond (niveau L 50 pris en considération) et peut s'élever de manière notable toujours sous l'impact du trafic routier (en niveau de bruit LeqA global).

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

14

I.2.6. Perception et analyse paysagère du secteur d'étude

I.2.6.1. Définition des points de vue et des perspectives sur le site

La perception paysagère du site est conditionnée par :

- la morphologie du site,
- le type d'occupation des sols sur le site et ses abords,
- l'empreinte des voies de communication sur le territoire.

A partir de ces thématiques appréhendées précédemment, peuvent être dégagés des points de vue qui offrent des perspectives sur le secteur d'étude.

Une certaine graduation des points de vue, peut-être définie en fonction :

- de l'étendue du champ de visibilité (dimension spéciale pour le site),
- de la fréquence de visibilité sur le site (dimension temporelle),
- de la fréquence de visibilité à travers la fréquentation par le public.

Il en ressort que :

- **la route nationale n° 12**, qui à travers son statut de voie express reliant notamment Guingamp à Brest et à Saint-Brieuc / Rennes, à travers sa fréquentation (trafic supérieur à 10 000 véhicules par jour), constitue la voirie primaire en contact avec le secteur.
- **la route départementale n° 767**, qui à défaut d'un trafic dense et sans être marquée par la fréquentation routière, représente à travers son statut de porte d'entrée de l'agglomération guingampaise et principale voie de desserte directe de la zone d'activités, la voirie structurante du secteur. A travers son linéaire longeant toute la façade Nord du site, elle offre une large amplitude et une grande fréquence de points de vue sur le site, que ce soit depuis l'Est ou depuis l'Ouest.

Les perspectives visuelles sur le secteur depuis ces voies qui entrent dans le champ d'application de la loi Barnier feront donc l'objet des principales approches paysagères, que ce soit en terme de perception visuelle qu'en terme de ressenti et d'ambiance.

- **la voie départementale n° 100**, qui franchit par l'Est le site, ne bénéficie guère de champ visuel profond sur le secteur d'étude. Le regard depuis cette route, butte en effet ou bien sur des taillis, du bâti qui ceinturent par l'Est le site, ou bien sur des talus végétaux qui bordent ladite voie.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

15

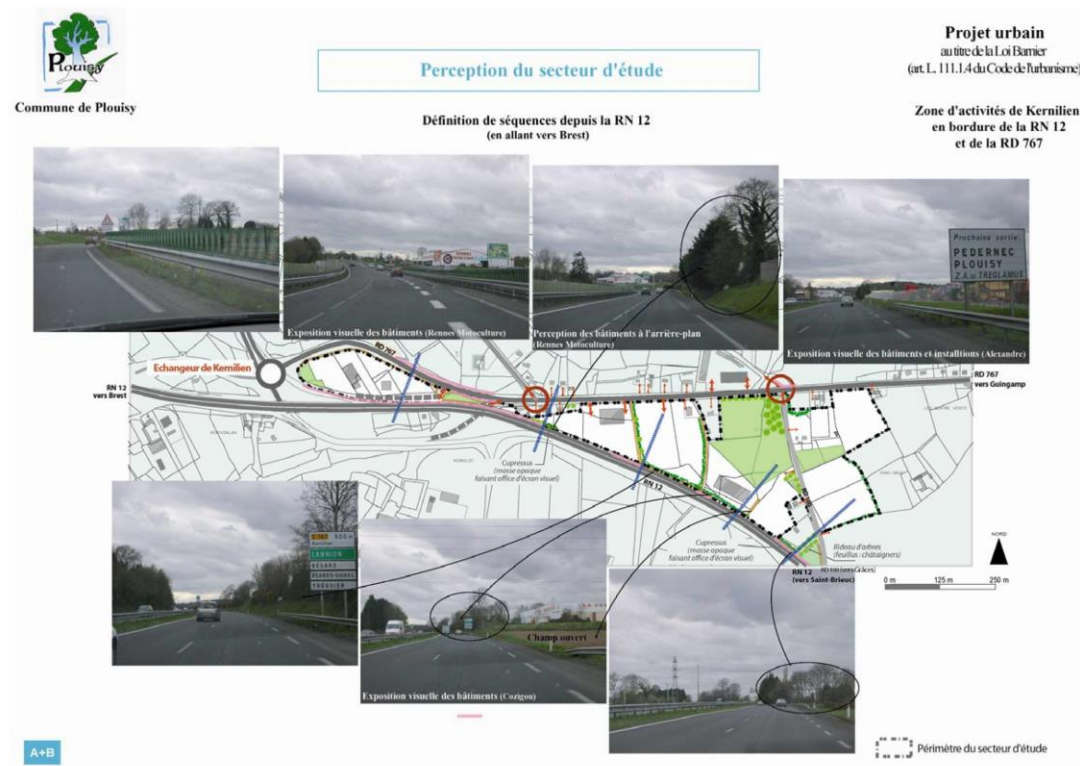
I.2.6.2. Perception du site depuis les principales voies de communication ceinturant le secteur d'étude

Les planches présentées ci-après illustrent les degrés de perception du secteur d'activités depuis :

- la RN 12 (dans un sens Ouest-Est qui offre le plus de perception sur le secteur d'études en regagnant la bretelle d'accès au giratoire de Kernilien)
- la RD 767 (mise en évidence de séquences d'une part en allant vers Guingamp, d'autre part en circulant vers l'échangeur de Kernilien à hauteur du site),
- la RD 100 (mise en évidence du caractère encore champêtre de cette voie).

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

16



A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005

D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

17

Perception
depuis la
RD 767
(sens
Ouest-Est)



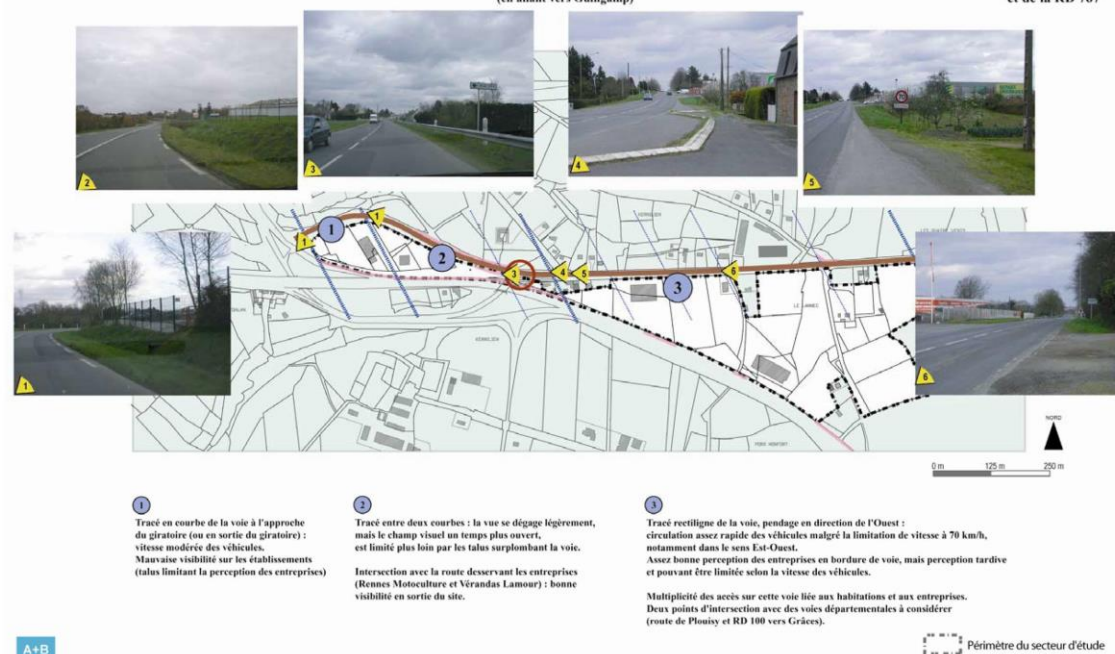
Commune de Plouisy

Perception du secteur d'étude

Définition de séquences depuis la RD 767
(en allant vers Guingamp)

Projet urbain
au titre de la Loi Barnier
(art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme)

Zone d'activités de Kernilien
en bordure de la RN 12
et de la RD 767



A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005

D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

18

Perception
depuis la
RD 767
(sens Est -
Ouest)



A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005

D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

19

Perception
RD 100



Commune de Plouisy

Approche paysagère :
traitement de l'interface entre le secteur d'étude
et la RD 100

Projet urbain
au titre de la Loi Barnier
(art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme)

Zone d'activités de Kernilien
en bordure de la RN 12
et de la RD 767

La prédominance du caractère végétal et champêtre de la RD 100 au sein du secteur d'étude



A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005

D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

20

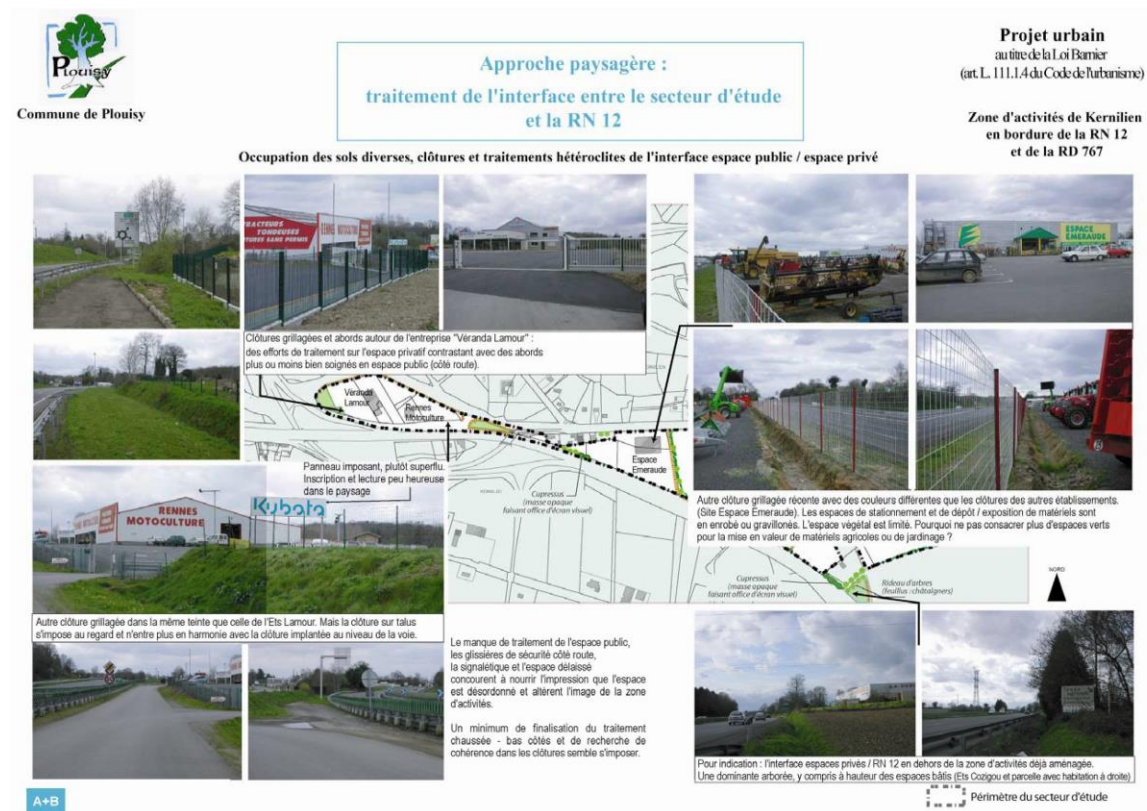
I.2.6.3. Le manque de cohérence et de finalisation du traitement de l'interface domaine public / parcelles privées

Les planches suivantes mettent en exergue le caractère hétéroclite des clôtures, la personnalisation des traitements apportés en façade de chaque activité allant souvent à l'encontre de l'image globale du secteur d'activités de Kernilien.

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

21



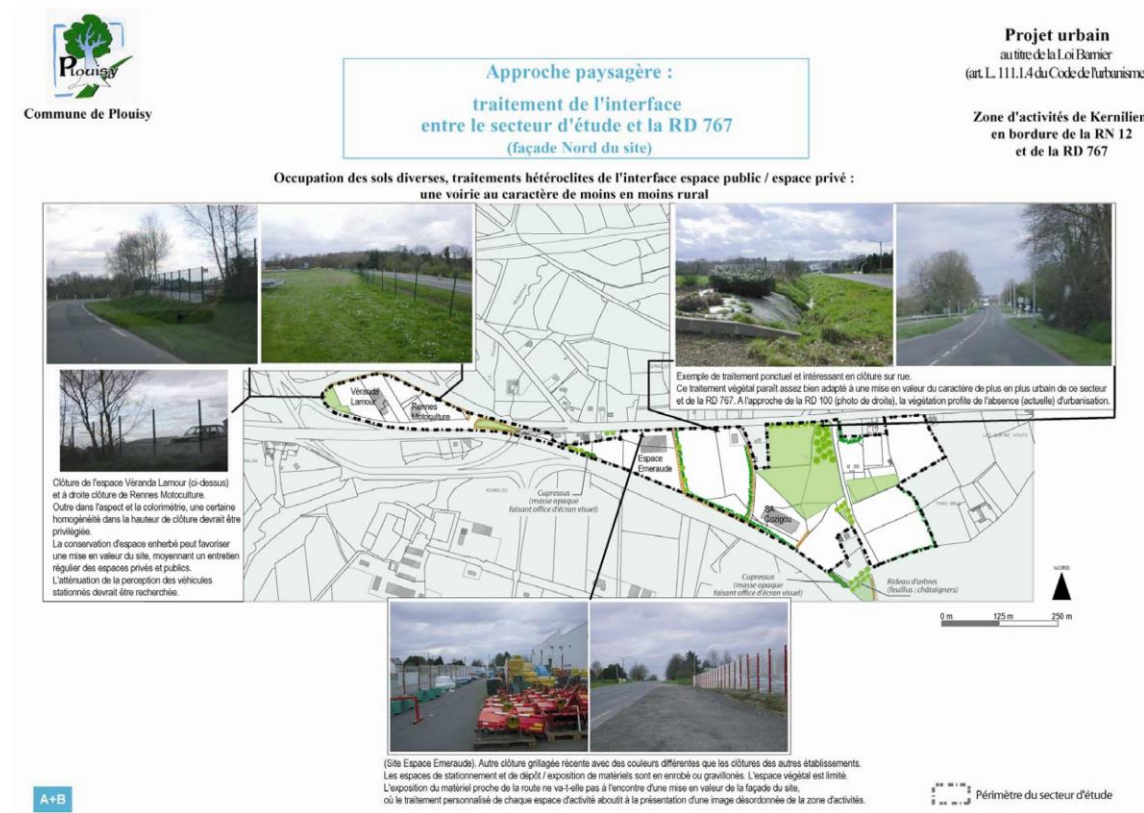
A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005

D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

22



A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005

D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy

23

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

I.2.7. Les contraintes réglementaires d'urbanisme

. **Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**, ancien Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur de la commune de Plouisy, devenu Plan Local d'Urbanisme en application de la loi " Solidarité et Renouveau Urbain" (loi S.R.U.) du 13 décembre 2000, classe en zone UY et en zone NAyr, le secteur d'activités de Kernilien.

Le secteur UY est calé sur les parcelles localisées à l'Est de la RD 100 et incluses dans le périmètre d'étude, tandis que le restant du secteur d'étude est classé en zone NAYR, à l'exception toutefois de :

- l'îlot bâti localisé entre les entités Est et Ouest de la zone d'activités, qui est classé en zone NC,
- le couloir de la vallée du Plouez classé en zone ND.

Le classement des parcelles au sein par le document d'urbanisme en vigueur est ainsi adapté à la vocation du secteur d'activités puisque :

La zone UY "correspond aux zones d'accueil d'activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.
Elle comprend les secteurs suivants : Kerropartz, Parc an Trébé, **Kernilien**, Pont-Ezer.

La zone NAyr correspond à une zone naturelle à aménager ultérieurement en zone d'activités; cette zone étant réglementée est ouverte à l'urbanisation.
Le règlement relatif aux secteurs NAyr reprend globalement celui de la zone Uy. Ses principales dispositions sont rappelées ci-après. En caractère gras, est mentionnée toute disposition s'appliquant en zone Uy et absente du règlement de la zone AUyr.

Article NA 1 – Occupations et utilisations des sols admises

Sont admis dans les secteurs NAyr et en zone Uy :

- *l'amélioration et l'extension des constructions existantes, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,* (disposition absente en zone Uy),

[...]

Commune de Plouisy

24

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

3. dans le secteur NAyr :

- les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux,
- les constructions à usage de bureaux,
- les entrepôts,
- les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances,
- les parcs de stationnement, les aires de jeux et des ports et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions précitées,

et en zone Uy :

- les piscines couvertes ou non,

[...]

Par ailleurs peuvent être admis les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée (NAyr et Uy).

Dans le secteur NAyr, les opérations d'aménagement ou les constructions ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements nécessaires, décrits aux articles NA3 à NA15 et figurant éventuellement aux documents graphiques.

Article NA 3 – Accès et voirie

Le règlement de la zone NA précise notamment que :

La création d'accès direct à la RN 12 est interdite ainsi que dans les parties repérées au plan par une légende spécifique.

Dans les secteurs NAyr, les voiries devront se conformer aux principes d'aménagement éventuellement définis aux documents graphiques.

Or, il apparaît qu'aucune disposition graphique ne précise les conditions d'accès particulières au secteur NAyr de Kernilien.

Commune de Plouisy

25

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

Article NA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et places

En dehors des marges de recul définies au plan [absentes sur le plan de zonage en vigueur], les constructions doivent être implantées à :

- 50 m au moins de l'axe de la chaussée la plus proche de la Route Nationale n°12 pour les constructions à usage d'habitation, 40 m au moins pour les autres constructions. **Le règlement de la zone UY impose 50 m au moins de l'axe de la chaussée la plus proche de la Route Nationale n°12.**
- 35 m au moins de l'axe de la Route Départementale n°767 pour les constructions à usage d'habitation, 25 m au moins pour les autres constructions.
- en bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et places existantes.

Le règlement de la zone UY impose 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales et voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

[...]. Ces règles demandent à être revues au regard des projets de constructions en cours sur le secteur et surtout au regard de l'établissement d'un projet urbain réalisé en application de la loi Barnier, projet urbain permettant de justifier d'une limitation des marges de recul imposées par cette même loi (cf. alinéa relatif à la loi Barnier ci-après).

Article NA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une distance ne pouvant être inférieure à 3 m est requise en zone NAyr, alors qu'elle est fixée à 5 m en zone UY.

Article NA 10 – Hauteur des constructions

Cette hauteur maximale est fixée à 12 m en zone NAyr comme en zone UY.

Article NA 11 – Aspect extérieur des constructions

Le règlement apporte des prescriptions générales sur l'aspect extérieur des constructions.

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Ces règles pourront être précisées par le projet urbain.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

26

Article NA 12 – Espaces libres et plantations

Aucune règle précise ne concerne le secteur NAyr de Kernilien.
En revanche, le règlement de la zone UY impose qu'en tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

Il est à noter que le règlement ne fixe pas de coefficient d'occupation des sols en zone UY et en secteur NAyr.

Commune de Plouisy

27

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

. La Loi "BARNIER"

L'article 52 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes.

Art.52 –

I - L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L.111-1-4 – 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, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

« Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une circulaire précise les modalités d'application de la loi. Ainsi, celle-ci doit être incitative pour la mise en place d'un projet urbain valorisant le site et préservant son identité.

Ses intentions débordent largement le cadre strict des abords de la voie. Le projet urbain doit en effet prendre en compte l'ensemble du territoire concerné, notamment sur le plan de ses connexions fonctionnelles et visuelles avec l'environnement urbain.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

28

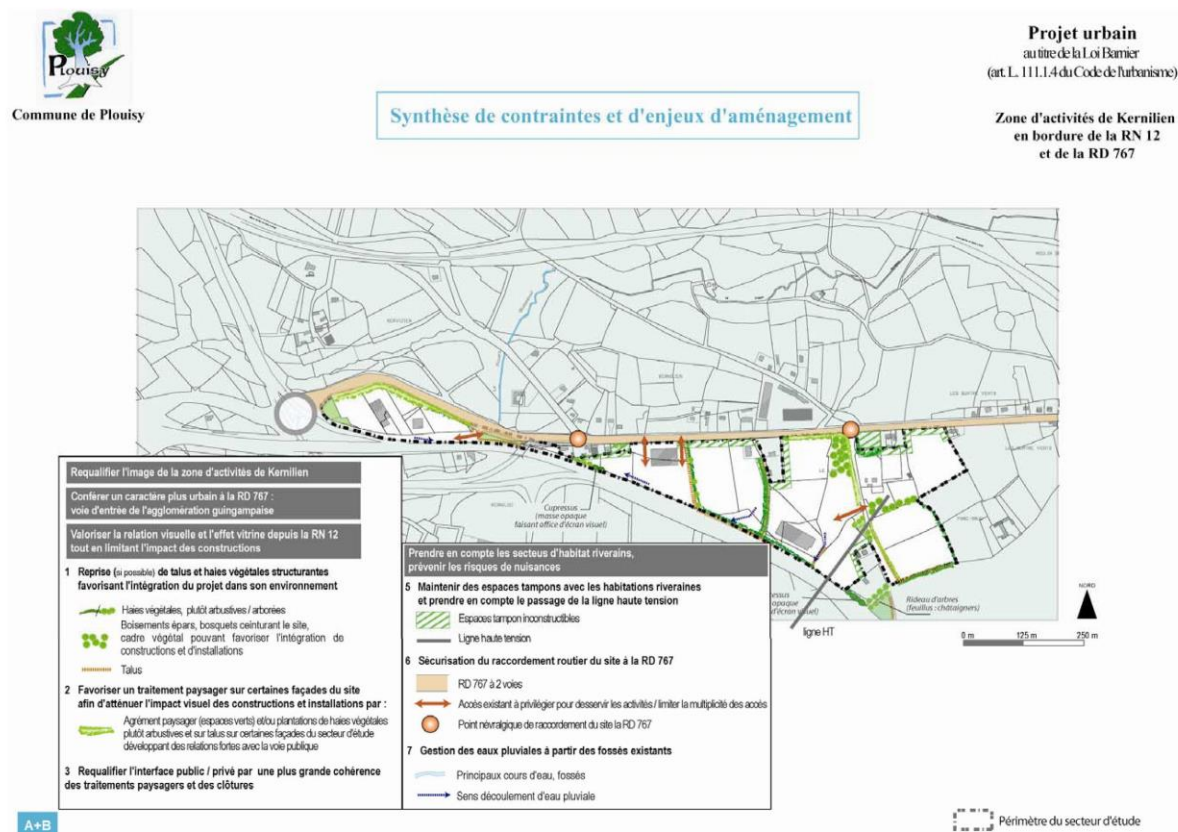
I.3. Synthèse des contraintes et enjeux d'aménagement du site au regard du diagnostic

La carte schématique jointe ci-après prépare la réflexion et la logique de développement d'un projet urbain sur l'ensemble du secteur d'étude calé sur la zone d'activités de Kernilien.

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

29



A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005

D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

30

II. Le projet urbain

II.1. Le concept d'aménagement du site

Les projets de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes au sein du secteur d'activités de Kernilien doivent être encadrés par un projet urbain définissant un concept d'aménagement du secteur de manière à respecter :

- la cohérence de l'aménagement du site avec son environnement partiellement urbanisé mais encore champêtre par endroit (le long de la RD 100), mais sans occulter la présence d'habitat implanté en vis-à vis de la zone d'activités, de l'autre côté de la RD 767,
- les prescriptions émises par la loi "Barnier", qui concernent en l'occurrence les reculs définis depuis l'axe de la RN 12.

Ce concept d'aménagement reprend les enjeux soulevés par le diagnostic pour définir les grandes lignes directrices du projet.

- Affirmer une image et identité de zone d'activités en affirmant la connotation urbaine du secteur perçu depuis la RD 767 et retraiter par la même occasion l'image de porte d'entrée de l'agglomération de Guingamp,
- Retravailler l'interface espace public / espace privé, en particulier le traitement des clôtures pour apporter une plus grande cohérence et harmonie dans la perception de la zone d'activités,
- Prendre en compte les statuts des voies concernées et articuler en conséquence les flux générés pour affirmer le caractère urbain du secteur perçu depuis la RD 767, valoriser l'effet 'vitrine' (depuis la RN 12 et la RD 767), éviter les risques d'inconforts et de conflits (notamment avec les habitations environnantes).

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

31

II.2. Les principes du projet

Les principes qui prévalent à la définition du projet urbain répondent aux lignes directrices du concept d'aménagement et aux critères prioritaires définis par la loi "Barnier", à savoir les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

II.2.1. Impact visuel et axes de composition urbaine

Le projet s'expose en priorité aux champs visuels définis :

- depuis les cônes de vue ou perspectives sur le site permis depuis la RN 12, (notamment dans une approche Est-Ouest du site),
- depuis les séquences de perception du site depuis la RD 767, principale voie de desserte du secteur,
- de manière secondaire depuis la RD 100.

Le projet devra pourtant répondre à deux enjeux différentiels, définis selon le champ d'exposition visuel retenu :

- *sur ses façades Nord et Sud*, le projet urbain doit à la fois valoriser l'effet 'vitrine', donner plus de consistance urbaine et de présence à la zone d'activités telle qu'elle doit être perçue depuis les voies de communication mais aussi atténuer l'impact visuel des installations et constructions, sans pour autant les dissimuler.

Sur les parcelles encore vierges de construction localisées au sein de la zone d'activités, des hauts talus bordant la RN 12 limitent déjà la visibilité sur le secteur d'activités et les possibilités de perception de nouveaux bâtiments. Une restriction des marges de recul inconstructible peut donc y être privilégiée.

En façade Nord, le projet urbain doit apporter une image plus urbaine au secteur d'activités et à la RD 767 en limitant là aussi le recul d'inconstructibilité par rapport à ladite voie.

Commune de Plouisy

32

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

Dans ces conditions, le recul des constructions par rapport à la RN 12 et à la RD 767 doit être limité pour favoriser l'implantation de nouvelles constructions ou de nouvelles installations en dehors des reculs d'inconstructibilité qui s'imposent en façade Nord et Sud du site (cf. plan des axes de composition et d'intégration visuelle des constructions et installations).

De manière à favoriser l'insertion du projet dans son environnement végétal, il est préconisé le recours à des matériaux traditionnels (béton, parpaings enduits, bardage bois, bardage métallique laqué) et à des couleurs et des teintes en traitement de façade qui restent plutôt neutres. Il convient d'éviter d'interpeller le regard par des couleurs vives en façade.

- en façade Est, un certain isolement des constructions doit être privilégié par rapport à la RD 100 de manière à préserver le caractère champêtre de cette voie et le sentiment de quiétude ressenti aux abords de cette route encadrée de talus sur sa partie basse.

Dans ce même esprit, il est aussi intéressant de préserver des abords végétaux et les talus arborés de part et d'autre du chemin localisé en limite communale desservant Parc Bruc.

Le recul des constructions par rapport à la RD 100 et par rapport au chemin d'accès à Parc Bruc et le traitement végétal avec maintien (ou restauration) de talus en bordure du chemin doivent répondre à cet objectif.

- sur l'Entité est de la zone d'activités de Kernilien, un certain isolement des constructions doit être assuré à l'égard des zones d'habitation environnantes afin de :
 - atténuer l'impact visuel des futures constructions tel qu'il pourrait être perçu et ressenti depuis les secteurs à usage d'habitation : les futurs bâtiments de plus de 10 m de hauteur au faîtage devront respecter un recul minimal de 15 m de la limite de zones à usage d'habitation tel que l'illustre le plan ci-après relatif aux axes de composition et d'intégration visuelle du projet urbain,
 - limiter les risques de conflit de voisinage, les risques de contentieux, dans l'hypothèse d'implantation d'une activité susceptible d'être à l'origine d'émissions sonores liées à ses installations ou à ses activités : une distance minimale de 5 m doit être imposée entre tout bâtiment et les zones à usage d'habitation. Il s'agit de garantir les conditions de vie aux habitants et les conditions de fonctionnement des activités.
- Il est aussi à noter que les ouvertures principales des constructions devront être exposées en direction des façades perçues depuis les voies structurantes et de desserte du secteur, d'une part pour éviter d'offrir au regard des façades aveugles perçues depuis la RD 767 ou depuis la RD 100.

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

33

COMMUNE DE
PLOUISY

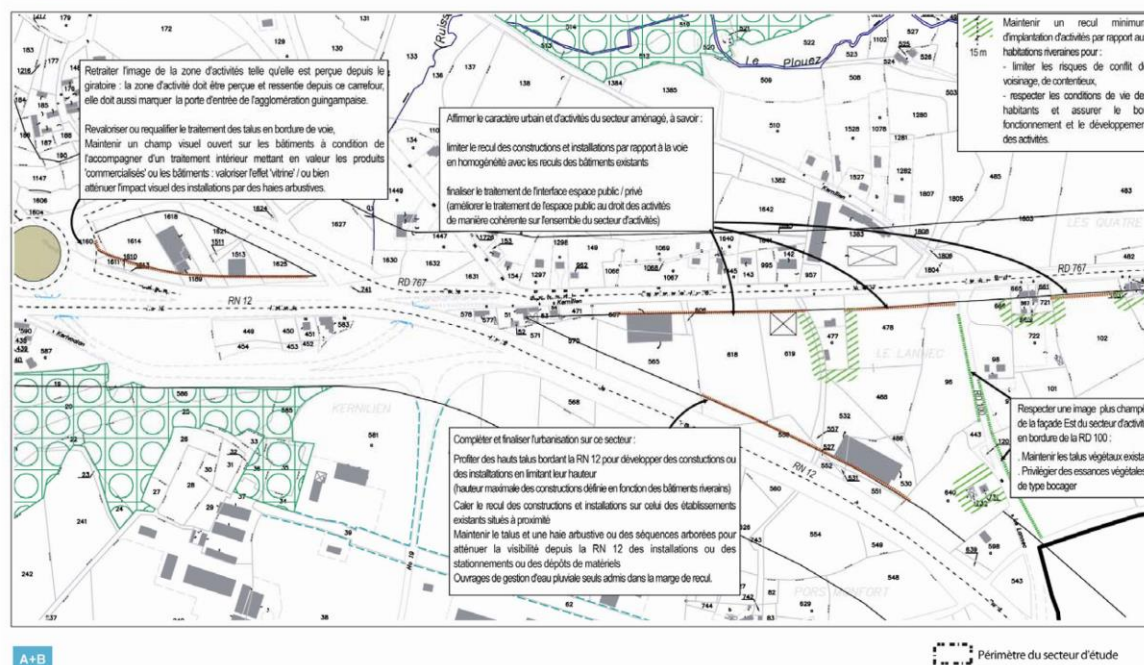


Principes d'aménagement

Axes de composition et intégration paysagère

Projet urbain
au titre de la Loi Barnier
(art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme)

Zone d'activités de Kernilien
en bordure de la RN 12



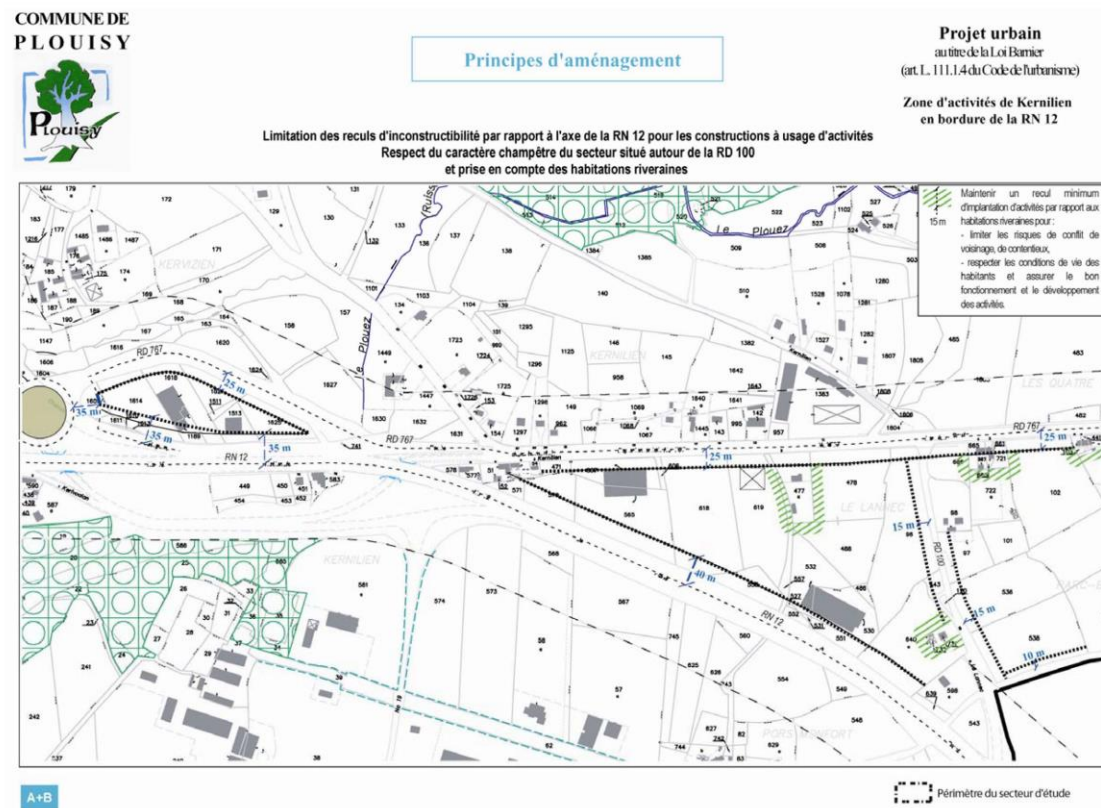
A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005

D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

34



Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

35

II.2.2. Desserte et sécurisation des circulations

La RN 12 doit conserver son statut de voie express, desservant indirectement le secteur d'activités de Kernilien par l'échangeur existant.

La RD 767 conçue comme voie d'entrée d'agglomération, doit affirmer sa connotation urbaine dans le traitement de ses abords (cf. approche paysagère) et dans son fonctionnement (circulation théoriquement limitée à 70 km/h à hauteur du site de Kernilien). Une dimension plus urbaine sur ses abords et un retraitement éventuel de sa chaussée (avec création possible d'un giratoire à son intersection avec la RD 100) pourrait favoriser une limitation de la vitesse des véhicules.

La RD 100 en direction du bourg de Grâce doit maintenir son caractère plus rural. La création d'accès nouveaux doit y être limitée.

La pénétrante de l'agglomération de Guingamp que représente la RD 767 à hauteur du secteur d'étude assure la desserte du site qui reste néanmoins soumise à deux exigences majeures :

- **garantir la fluidité** de trafic la RD 767,
- **assurer la sécurité** du trafic sur cette voie, à hauteur du secteur d'activités et au droit de son intersection avec la RD 100,

Il conviendra à la fois :

- de privilégier la reprise des accès existants aux activités et d'interdire toute création d'accès nouveaux à l'approche du giratoire de Kernilien (interdiction de création d'accès pour l'entité Ouest de la zone d'activités) mais aussi à l'approche de l'intersection avec la RD 100 (sauf dans l'hypothèse de la réalisation d'un ouvrage de sécurisation type giratoire à cette intersection).
- d'éviter la multiplication d'accès nouveaux sur la RD 767 pour en assurer la sécurité et la fluidité du trafic routier,
- de permettre la création limitée d'accès pour la desserte de nouvelles constructions ou installations sur la zone d'activités à partir du moment où ces nouveaux aménagements apportent plus de dimension et de consistance urbaine au secteur et viennent conforter l'image d'espace d'activités.

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

36

COMMUNE DE
PLOUISY

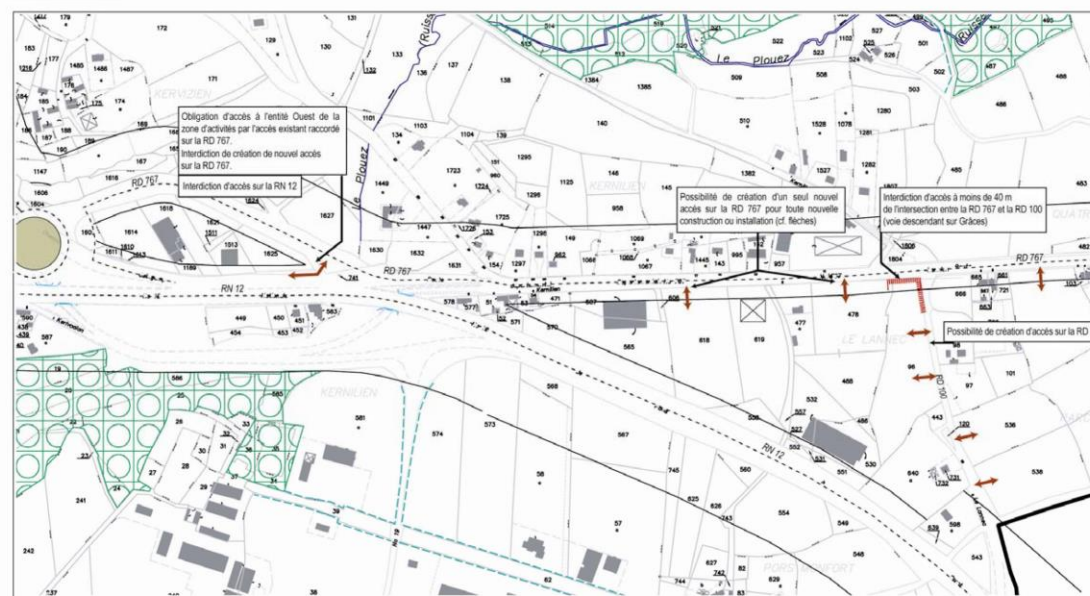


Principes d'aménagement

Projet urbain
au titre de la Loi Barnier
(art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme)

Zone d'activités de Kernilien
en bordure de la RN 12

Conditions de desserte de la zone d'activités et de sécurisation des flux



A+B

Périmètre du secteur d'étude

A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005

D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy

38

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

▪ **une atténuation des nuisances sonores :**

- par la conservation ou la création de talus végétalisés en façades Sud du secteur, en direction de la RN 12, principale source d'émission sonore liée au trafic routier,
- par le recul des constructions projetées par rapport aux voies mais aussi par rapport aux secteurs d'habitat riverains (atténuation du bruit par la distance) : à ce titre, il est préconisé la mise en place de marges de recul minimales de 5 m par rapport à des zones d'habitat, ce recul étant porté à 15 m pour toute construction à usage d'activité dont la hauteur excède 10 m au faîtage.

■ **Sécuriser le site contre toute intrusion et tout acte de malveillance :**

- par la mise en place d'une clôture grillagée ou de grilles soudées en panneaux en limite de propriété pouvant être doublées de haies vives arbustives (sur talus ou non); dans cette hypothèse, les grilles devraient être de préférence implantées à l'arrière des haies par rapport aux espaces riverains (pour des raisons de perception).

La réalisation de nouvelles constructions ou installations sur le secteur d'activités devra aussi s'accompagner d'un traitement paysager des aires de stationnement projetées qui seront implantées de préférence en dehors des marges de recul d'inconstructibilité retenues le long de la RN 12, de la RD 767 et de la RD 100.

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

37

II.2.3. Une trame végétale structurante

Les objectifs d'insertion paysagère et environnementale du secteur doivent guider la démarche de projet urbain et les principes d'aménagement du secteur d'activités de Kernilien. C'est pourquoi il convient de prendre en compte la morphologie physique du site - en particulier les talus - et la trame végétale existante aussi bien sur le site que sur ses abords pour structurer le projet. Le schéma joint synthétise les principes ainsi définis.

En regard du diagnostic paysager et de la qualité des milieux, le *maintien ou l'aménagement paysager des marges végétales du secteur* s'impose comme une priorité, recommandée afin de satisfaire aux intérêts suivants :

- Apporter un traitement paysager des abords du site positionnés en "vitrine" par rapport à la RD 767, à travers :
 - . la conservation complétée de la régénération de haies végétales sur talus en façades Nord (talus limité), Ouest et Est du site à partir d'essences arbustives adaptées au contexte local, des arbres à haute tige pouvant être plantés en alignements sur les façades Ouest et Est en cohérence avec ceux existants au Nord de la RD 712 et en bordure du chemin d'exploitation n° 55 (Est du site),
 - . l'aménagement paysager à dominante végétale des marges de recul d'inconstructibilité établies sur chaque façade du secteur.
- Eviter de générer des nuisances pour les milieux dits récepteurs, qu'ils soient naturels ou humains, à travers :
 - **une régulation des eaux pluviales par le maintien des franges naturelles du site faisant office d'espaces tampons :**
 - .. favoriser le maintien de zones tampons et d'infiltration des eaux météoriques sur les marges du site,
 - .. limiter les flux d'eaux de ruissellement liées à une imperméabilisation partielle du site, éviter notamment le risque de débordement des eaux sur les voies périmétrales ,
 - .. permettre la mise en place de fossés (paysagers) voire de bassins de rétention d'eaux pluviales à l'aval hydraulique du site (qui pourraient être paysagers), de manière à réguler les flux d'eaux pluviales s'évacuant depuis le secteur aménagé en respectant le cas échéant les débits évalués en l'état initial du secteur (disposition appliquée au titre de la loi sur l'eau).

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

39

COMMUNE DE
PLOUISY

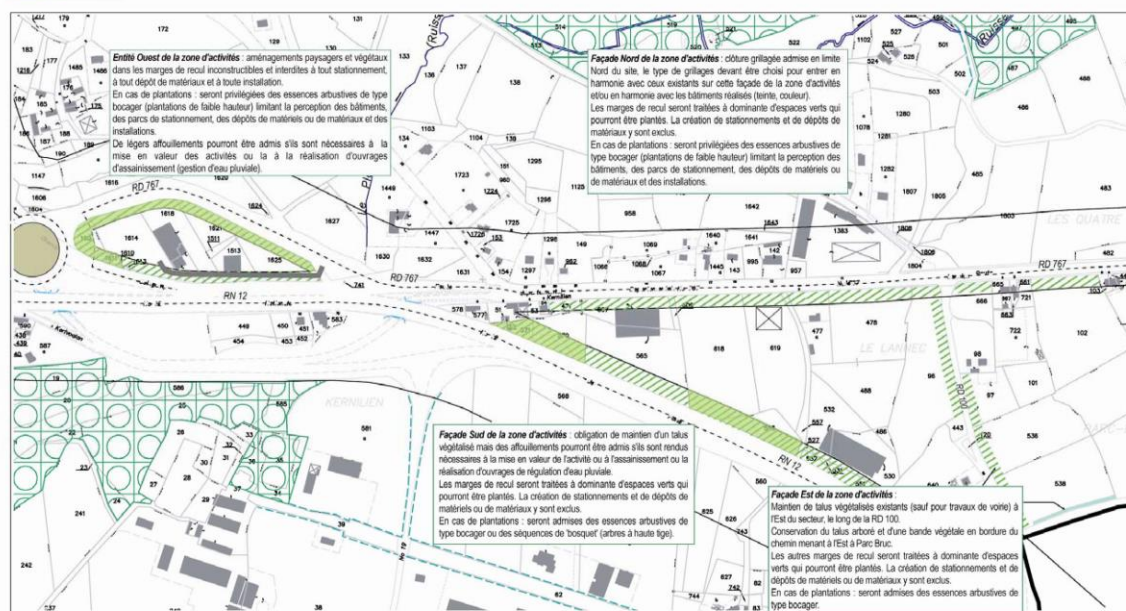


Principes d'aménagement

Projet urbain
au titre de la Loi Barnier
(art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme)

Zone d'activités de Kernilien
en bordure de la RN 12

Principes de traitement et d'agrément paysager



A+B

Périmètre du secteur d'étude

A+B Urbanisme & Environnement

octobre 2005
D:\U0508 Modif2 PLU Plouisy ZA Kernilien\Rapport Loi Barnier Kernilien\raploi Barnier Kernilien1005.doc

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

40

III. Traduction réglementaire du projet urbain

L'ensemble du secteur d'activités de Kernilien étant en grande partie urbanisé et déjà desservi par les réseaux, il est proposé de le classer de manière intégrale en **zone UY**.

Articles	Propositions de dispositions réglementaires complémentaires pour la zone UY
Zone UY	<u>Caractère dominant de cette zone</u> : <i>inchangé</i>
Art. UY 3	<u>Accès et voirie</u> : <i>Les dispositions en vigueur à l'article NAYr sont transposées au règlement de la zone UY. La disposition suivante est ajoutée à l'article UY 3 :</i> La création d'accès direct à la RN 12 est interdite. La création de nouvel accès à la RD 767 desservant l'entité Ouest de la zone d'activités de Kernilien est interdite. Toute nouvelle construction s'implantant sur l'entité Est de la zone d'activités de Kernilien peut être desservie depuis la RD 767 dans la limite d'un seul accès créé depuis cette voie. Aucun accès ne peut être autorisé sur un recul de 40 m de part et d'autre de l'intersection entre la RD 100 et la RD 767 sauf dans le cas de la réalisation d'un ouvrage de sécurisation de flux tel que giratoire à cette intersection qui pourrait recevoir le branchement d'une voie nouvelle, sous réserve de l'accord par le gestionnaire de la voirie concernée.
Art. UY 6	Les constructions et installations doivent respecter au minimum les marges de recul suivantes : - 50 m au moins de l'axe de la RN °12 pour les constructions à usage d'habitation, 40 m au moins pour les autres constructions. (<i>suppression de la mention de la chaussée la plus proche</i>). - 35 m au moins de l'axe de la RD 767 pour les constructions à usage d'habitation, 25 m au moins pour les autres constructions, - 35 m au moins de l'axe de la chaussée du giratoire, - 35 m au moins de l'axe de la bretelle de l'échangeur de Kernilien (bretelle de sortie de la RN 12) pour toute construction, ce recul est porté à 20 m de l'axe de la bretelle pour toute installation directement liée à la vocation de la zone (abris de jardin, chalets, local d'exposition) à condition qu'elle justifie d'un caractère démontable, - 15 m au moins de l'axe de la RD °100, ce recul est porté à 25 m pour toute construction de plus de 10 m de hauteur au faîtage, - en bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et places existantes. Le reste de l'article UY 6 est inchangé.

Commune de Plouisy

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

41

.../...

Articles	Propositions de dispositions réglementaires complémentaires pour la zone UY
Art. UY 7	[...] <i>Disposition complétant l'article UY 7 :</i> <i>Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.</i> Les constructions à usage d'activité devront respecter un recul minimal de 15 m des limites séparatives de zones à usage principal d'habitation conformément aux dispositions graphiques du présent P.L.U. relatives à la zone d'activités de Kernilien.
Art. UY 10	La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage.
Art. UY 11	Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. 2) Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Des couleurs neutres devront être privilégiées. Les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade seront exclues. L'emploi de matériau brillant galvanisé en façade de construction est interdit. 3) <u>Clôtures</u> : Les talus existants doivent être conservés, sauf lorsqu'une partie de leur arasement est imposée pour travaux liés à la voirie, à l'accès au site ou aux réseaux. Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie ou en parpaings apparents est interdite. Sur les secteurs UY de Kernilien, les clôtures seront réalisées à l'alignement et de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire par des grilles ou grillages soudé(e)s en panneaux doublé(e)s ou non de plantations basses ou d'une haie arbustive vive ou d'un talus végétal sous réserve de respecter les dispositions suivantes : La haie arbustive devra être composée d'essences locales de type bocager. L'emploi de résineux en clôture est exclu. Les talus (végétaux) éventuellement créés en bordure de la RD 767 ne pourront excéder une hauteur de 0,8 m.

Commune de Plouisy
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

42

Articles	Propositions de dispositions réglementaires complémentaires pour la zone UY
Art. UY 13	Les marges de reculement des constructions et installations devront être traitées de façon paysagère, les espaces verts et paysagers devant représenter au minimum 20 % du terrain d'assiette du projet de construction. A l'intérieur de ces espaces, toute construction est interdite, à l'exception des installations nécessaires au réseau d'eaux pluviales (regard, bassin de rétention...). Ces espaces ne pourront accueillir ni aire de stationnement, ni aire de dépôts de matériaux. Toutefois, une exposition de matériels peut être admise dans la marge de recul définie par rapport à la RD 767 à condition de s'accompagner d'un traitement paysager et de respecter un recul minimal de 3 m de l'emprise publique qui sera traité en espaces verts.



Route du Temple – Bel Air – 44270 Saint-Même-le-Tenu

Tél : 02 40 78 56 65 - Fax : 02 40 02 29 85 E-mail: AplusB-UrbaEnv@wanadoo.fr

