

BAIN-DE-BRETAGNE
LA BOSSE-DE-BRETAGNE
CHANTELOUP
LA COUYÈRE
CREVIN
LA DOMINELAIS
ERCÉ-EN-LAMÉE
GRAND-FOUGERAY
LALLEU
LA NOË-BLANCHE
PANCÉ
LE PETIT-FOUGERAY
PLÉCHÂTEL
POLIGNÉ
SAULNIÈRES
SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE
SAINT-SULPICE-DES-LANDES
LE SEL-DE-BRETAGNE
TEILLAY
TRESBOEUF

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
Naturellement inspirée



PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

ANNEXES

ÉTUDES DE DÉROGATION À LA LOI BARNIER

PLUi-H approuvé le 12 mars 2020
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du 22 mars 2022 approuvant les
modifications n°1 et n°2 et la révision allégée n°1 du PLUi-H



PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

RÉVISION ALLÉGÉE N° 1

& ÉTUDE « LOI BARNIER »

NOTE EXPLICATIVE

SITE D'ENFOUISSEMENT DE
LA DOMINELAIS

SOMMAIRE

CONTEXTE TERRITORIAL / 3

CONTEXTE DE LA RÉVISION / 4

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET PROCÉDURE / 5

LOCALISATION DU SITE / 8

**DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT DU SITE / 10**

**PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT /
17**

**ANALYSE DU PROJET ET ÉVALUATION
ENVIRONNEMENTALE / 26**

ÉVOLUTION DES PIÈCES DU PLUI-H / 29

ÉTUDES D'INCIDENCES NATURA 2000 / 30

**COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-
COMMUNAUX / 32**

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 32

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE / 32

CONTEXTE TERRITORIAL

Située dans le département d'Ille-et-Vilaine, Bretagne porte de Loire Communauté (BPLC) regroupe 20 communes. En 2017, plus de 32 000 habitants y vivent, répartis sur 462 km².

La Communauté de communes appartient à la troisième couronne de l'aire urbaine de Rennes. Cette dernière a été la deuxième plus dynamique entre 2008 et 2013 en termes de croissance démographique après celle de Montpellier (avec celle de Toulouse, et devant celles de Bordeaux ou Nantes).

Le territoire est situé au sud de la métropole de Rennes et traversée par la RN 137, qui la relie à Nantes, sur un axe nord-sud. Cette situation géographique est déterminante pour comprendre son fonctionnement.

Ses habitants entretiennent des relations avec la ville centre de Rennes, en particulier en ce qui concerne l'emploi. En témoigne le trafic lié aux déplacements quotidiens entre domicile et lieu de travail.

Un cadre de vie synonyme de vie à la campagne, une proximité en distance temps à Rennes et à l'emploi et un prix du foncier abordable ont été les principales variables jouant en faveur de l'installation de nouveaux ménages depuis les années 2000.

Cela dit, il existe une grande variété de situations sur le territoire quant aux dynamiques d'urbanisation, en raison de plus ou moins grandes relations d'interdépendance avec la métropole.

S'il s'agit bien d'un territoire à dominante rurale, il se dégage des tendances à l'œuvre des communes ayant pris une apparence « périurbaine » au nord du territoire.

Le contexte administratif et géographique

Cartographie : Perspective

-  Aire urbaine de Rennes
-  Rennes Métropole
-  Territoires voisins
-  Bretagne porte de Loire Communauté
-  Périmètre du SCoT



De plus, tout ne relève pas de cette logique centre/périphérie. Le territoire possède une autonomie en matière d'offre en services et équipements, et progressivement de création d'emplois. Il possède son propre bassin de vie, celui de Bain-de-Bretagne, où s'organise la vie quotidienne des habitants de 12 des 20 communes. La Communauté de communes représente 43% de la population et 50% des emplois du Pays des Vallons de Vilaine, qu'elle forme avec Vallons de Haute Bretagne Communauté. Le Pays dispose d'un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 21 février 2019.

Les communes situées sur le pourtour interagissent également avec d'autres bassins de vie situés en dehors du territoire, par exemple : Derval pour Grand-Fougeray, Guipry-Messac pour La Noë-Blanche ainsi que Janzé pour Chanteloup, La Couyère, Lalleu, Le Petit-Fougeray, Saulnières et Tresboeuf.

CONTEXTE DE LA RÉVISION

Depuis un transfert de compétence volontaire, entériné par un arrêté préfectoral du 23 novembre 2015, BPLC est compétente en matière d'« élaboration, modification, révision et suivi du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, et gestion des documents d'urbanisme en tenant lieu et des cartes communales existantes sur le territoire des communes membres ».

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, BPLC a

prescrit l'élaboration d'un PLUi-H le 17 décembre 2015.

Cette démarche a trouvé sa motivation dans la volonté de réfléchir l'aménagement du territoire à une échelle plus adaptée aux modes de vie contemporains, les activités quotidiennes se déployant au-delà des limites communales. Il s'agit également de prendre en compte les tendances récentes (attractivité démographique, renforcement des équipements, développement économique...), d'harmoniser les règles s'appliquant sur le territoire, et également de prendre en compte le contexte législatif et réglementaire.

Approuvé le 12 mars 2020 et opposable depuis le 24 juillet 2020, le PLUi-H a de ce fait remplacé les 19 documents anciennement en vigueur sur le territoire.

Cela fait désormais près d'un an que le PLUi-H est en vigueur. L'arrivée de nouvelles équipes municipales lors des élections de mars 2020 avec l'émergence de nouveaux projets et le retour des services instructeurs sur l'application du règlement écrit nécessitent d'apporter quelques corrections et évolutions au document.

Ces sujets sont multiples et un d'entre eux rentre dans le cadre d'une procédure de révision allégée au sens des articles L. 153-31 et L. 153-34 du Code de l'urbanisme.

L'entreprise Séché Éco-Industries est autorisée depuis 2006, par arrêté préfectoral, à exploiter diverses installations classées dont une Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) au lieu-dit La Primaudais, sur la commune de La Dominelais. L'entreprise souhaite aménager la frange Ouest de son site située dans la bande des 100 mètres à l'Est de la route nationale RN 137.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET PROCÉDURE

CADRE JURIDIQUE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

La procédure de révision allégée est encadrée par les articles L. 153-31 à L. 153-35, R. 153-11 et R. 153-12 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-32 du Code de l'urbanisme, la révision est prescrite par délibération du Conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, le PLUi-H est révisé lorsque la collectivité décide notamment de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Selon l'article L. 153-34 du même code, lorsque le projet de révision porte uniquement sur ces points, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI compétent et des Personnes publiques associées (PPA).

Au regard de ces articles et de la révision présentée dans la présente note explicative, la procédure engagée est donc une révision allégée du PLUi-H. Il n'y a donc pas lieu de débattre de nouveau du PADD.

CADRE JURIDIQUE DE L'ÉTUDE DE DÉROGATION À LA LOI BARNIER

Les articles L111-6, L111-7 et L111-8 du Code de l'urbanisme viennent préciser l'article 52 de la loi « Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement. Ces articles visent à renforcer la protection des paysages des bords de routes à grande circulation (autoroutes ; voies express ; déviations et rocades) et des entrées de ville.

L'article L111-6 instaure le principe de marges de recul d'inconstructibilité :

- De 100 mètres pour les autoroutes, les routes express et les déviations.
- De 75 mètres pour les routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique à toute construction ou installation en dehors des espaces urbanisés. En outre, la circulaire du 13 mai 1996 précise l'application de cet article en visant tout type d'aménagement.

Des exceptions à cette interdiction sont toutefois prévues par l'article L111-7.

L'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 ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les aménagements envisagés par l'entreprise Séché éco-industries se situant dans la bande des 100 mètres, l'aménagement souhaité n'est en l'état pas réalisable. Il convient donc de réduire la marge de recul.

L'objectif de l'article 52 de la loi « Barnier » n'est pas de figer l'inconstructibilité ou l'aménagement de ces espaces mais d'inviter les collectivités à y développer un aménagement qualitatif.

Selon l'article L111-8, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 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.

L'entreprise Séché éco-industries a donc réalisé une étude présentant les aménagements souhaités qui est reprise de manière conforme dans le chapitre « Présentation du projet d'aménagement ». Le projet est ensuite analysé au regard des critères prévus dans l'article L111-8 du Code de l'urbanisme.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE

1/ Délibération de prescription par le Conseil communautaire pour engager la procédure, préciser les objectifs poursuivis et fixer les modalités de concertation (L. 153-32 CU). Celle-ci a été prise le 25 mai 2021. La délibération a été notifiée aux PPA mentionnés aux articles L.132-7 et L.123-9 du Code de l'urbanisme (L. 153-11 CU).

2/ Constitution du dossier de révision avec évaluation environnementale et étude de dérogation à la loi « Barnier ».

3/ Délibération d'arrêt du projet de révision par le Conseil communautaire et bilan de la concertation (L.153-14 et R.153-12 CU).

4/ Notification du projet arrêté :

- **Aux PPA** mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme pour avis et convocation pour examen conjoint du dossier.
- **A l'autorité environnementale pour avis** (avis sous 3 mois : R.104-25 CU).
- **Aux communes intéressées par la révision pour avis** (L. 153-33 CU) (avis sous 3 mois : R.153-11), et convocation pour examen conjoint du dossier (L. 153-34 CU).

5/ Organisation de la réunion d'examen conjoint (L. 153-34 CU).

6/ Arrêté du président de BPLC de mise à l'enquête publique du projet de révision allégée (durée 31 jours consécutifs minimum), menée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de

l'environnement (L.153-19 CU). Le commissaire enquêteur dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Les avis des PPA, de l'autorité environnementale, ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont joints au dossier soumis à l'enquête.

7/ Organisation d'une conférence

intercommunale rassemblant les maires pour présenter les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli (L. 153-21 CU).

8/ Délibération d'approbation de la révision allégée

par le Conseil communautaire après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

9/ Caractère exécutoire. Le PLUi-H devient exécutoire suivant sa réception en préfecture et après accomplissement des mesures de publicité et d'information (L. 153-23 CU).

10/ Versement des pièces du PLUi-H révisé sur le Géoportail de l'urbanisme.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La note explicative doit par ailleurs comporter une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-9 du Code de l'urbanisme puisque le territoire intercommunal comprend en partie le site Natura 2000 « Marais de Vilaine ».

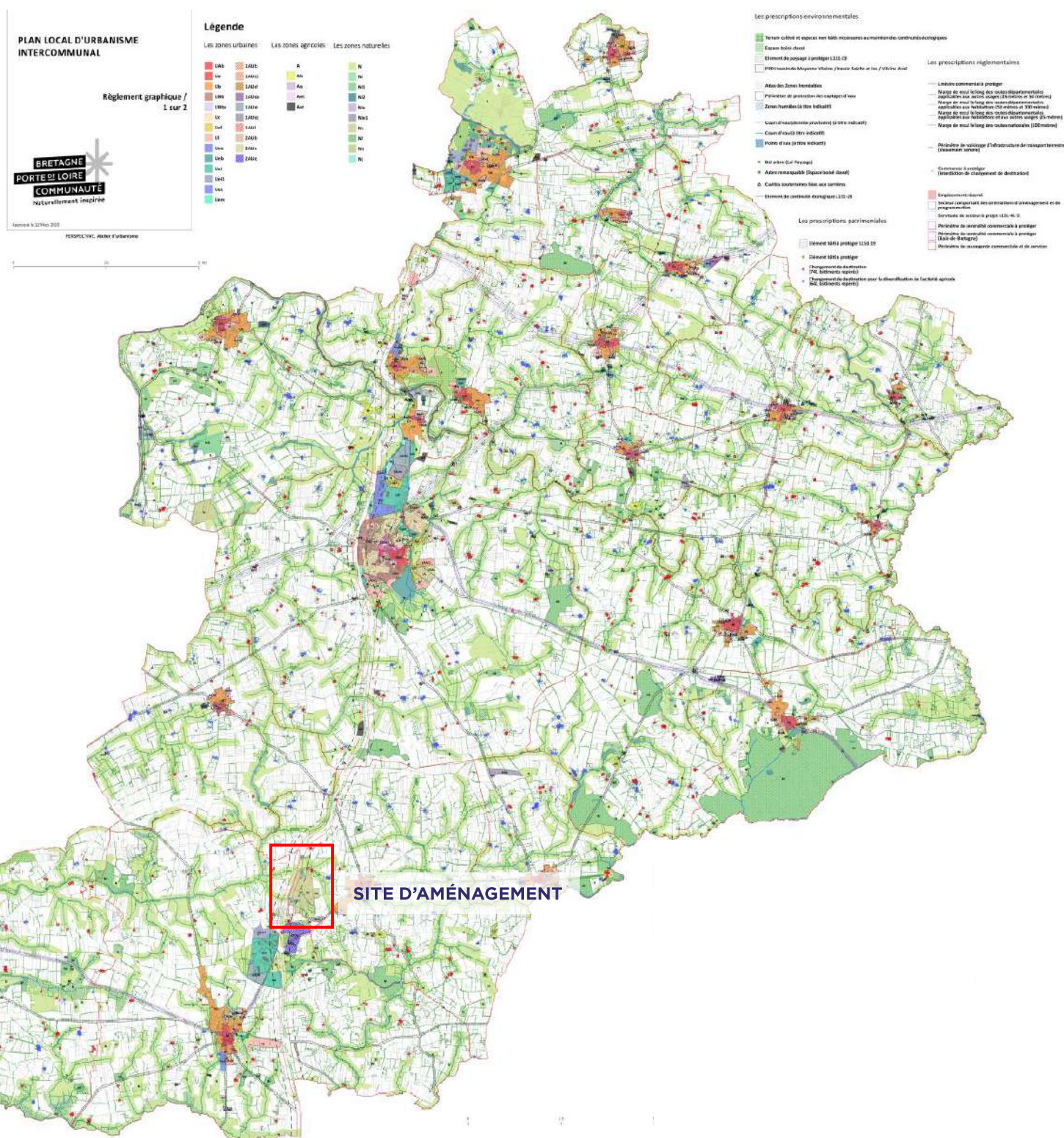
Conformément à l'article R.151-3 du même code, l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du PLU, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. L'évaluation :

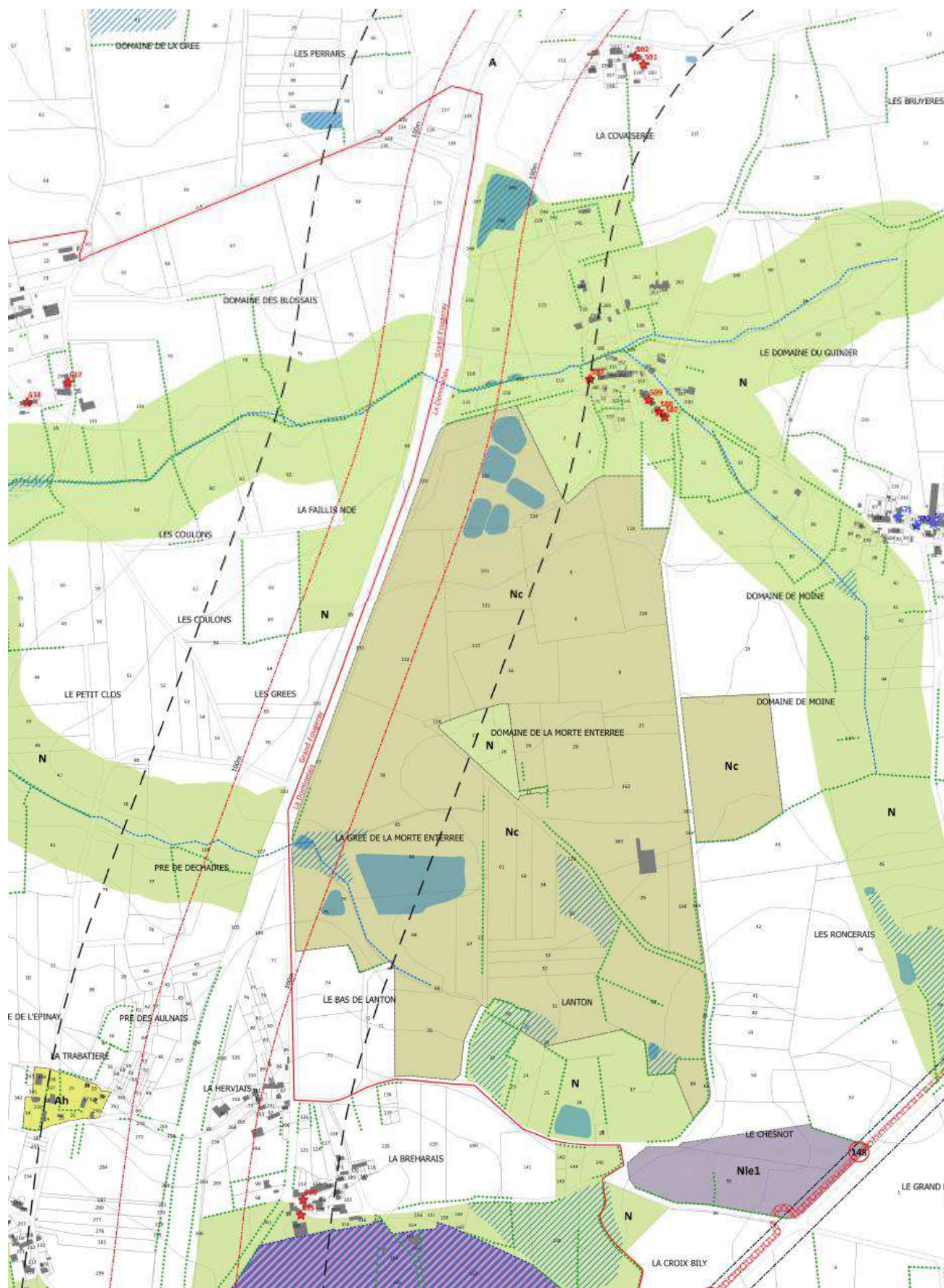
- Décrit l'articulation du plan avec les documents supra-communaux avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- Explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement ;
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan.
- Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description

de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

LOCALISATION DU SITE

Le site se trouve à 8,5 km au sud de Bain de Bretagne sur l'extrémité Ouest de la commune de La Dominelais. Il longe la RN 137, qui relie Nantes à Rennes.





DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE

PAYSAGE

On peut distinguer deux séquences paysagères (voir photographies suivantes).

Séquence 1 (vue 1)

Sur la moitié Nord, l'usager provenant de Rennes voit apparaître le site dans son champ visuel à la sortie du plissement Nord, dans une séquence en légère descente. L'angle de vue est assez ouvert et l'altitude suffisamment élevée (quoique ne dépassant pas les 45 m NGF) pour que le site se présente sous forme d'une succession de lignes verticales situées les unes au-dessus des autres : lignes parallèles de plantations d'arbres entre la route et le site, ligne de la base et ligne du sommet des digues, au relief abrupt.

Cette structure se détache assez nettement de celle des autres composantes du paysage local, où les linéarités sont certes présentes (limites parcellaires agricoles, maillage bocager, routes...), mais sans se succéder d'une manière aussi rapprochée dans le plan vertical.

Le sommet du plissement sud qui domine l'horizon à l'arrière-plan du site est rehaussé par la trame arborée, composée de bosquet et haies bocagères.

Séquence 2 (vues 2 et 3)

Sur la moitié Sud, dans les deux sens de circulation, l'usager est en léger contrebas du site. La vue est filtrée par les lignes de plantations d'arbres, mais ceux-ci ne sont pas encore suffisamment développés pour

agir comme un masque visuel efficace, y compris à la belle saison. La ligne d'horizon est basse et le regard ne porte pas au-delà du site. Sur celui-ci, les remblais dépassent ponctuellement des lignes d'arbres situées à l'avant-plan.

ENVIRONNEMENT

Topographie

La pente globale du site est Sud-Est/Nord-Ouest. Sur l'extrémité Sud-Est, le site culmine à près de 65 mètres d'altitude au niveau de la voie communale. L'altimétrie descend à 40 mètres à l'extrémité Nord du site qui se trouve au niveau du ruisseau de la Primaudais.

Cette topographie globalement douce n'empêche pas des ruptures légèrement plus abruptes notamment dues à la présence de digues. La figure suivante présente une coupe de l'état actuel entre le site et la RN 137, dans le sens Ouest-Est sur une distance de 116 mètres. Côté site, l'altimétrie est d'environ 51 mètres sur la digue pour une altimétrie de 42 mètres au niveau de la RN 137, soit une pente moyenne d'un peu moins de 8 %. Cet exemple ne constitue toutefois pas une généralité. Des pentes plus douces sont constatées plus au Sud.

Profil du dénivelé entre le site et la RN 137

Source : google earth



VUE 1



VUE 2



VUE 3



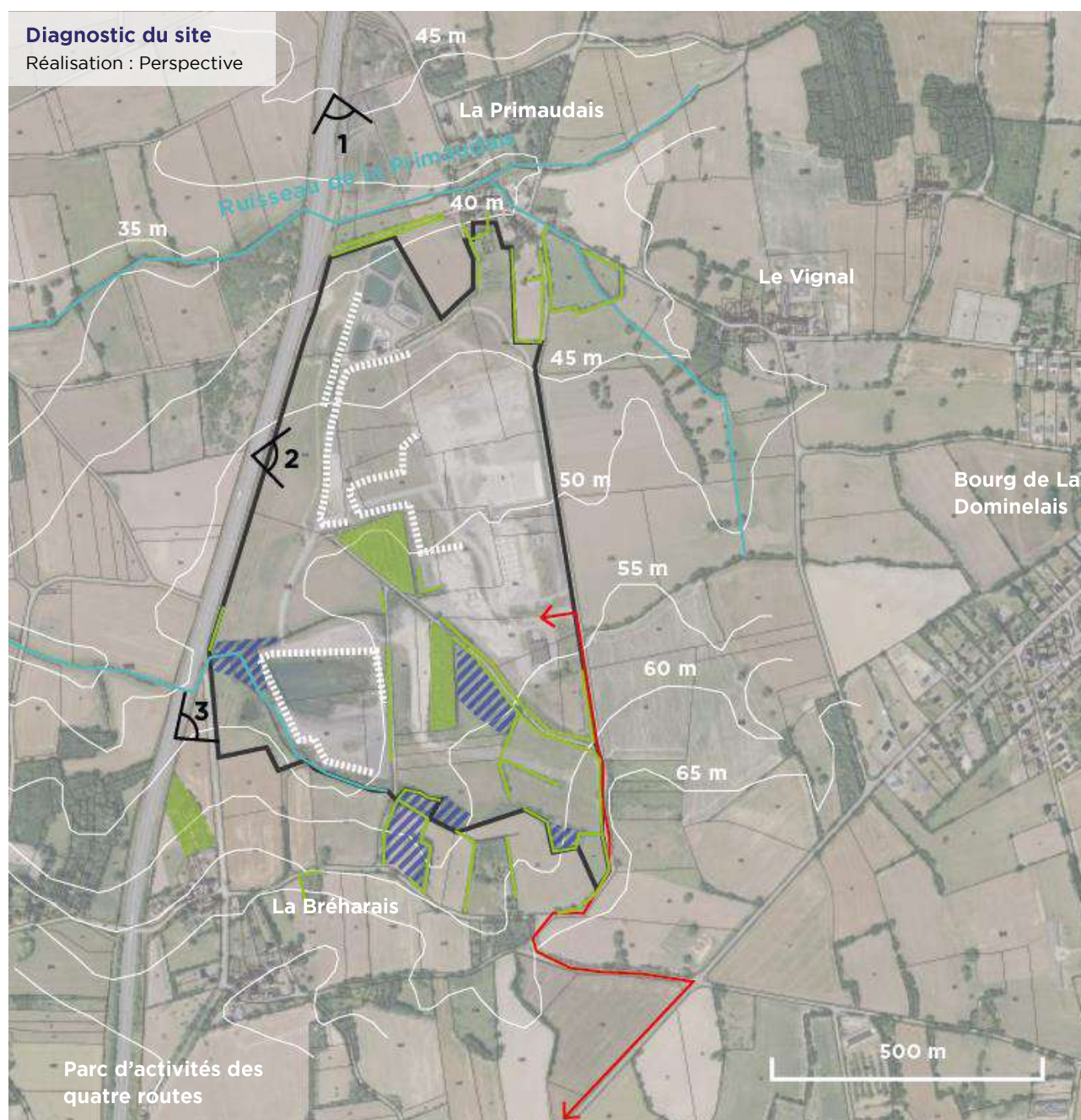
Biodiversité

Aucun périmètre de protection environnementale n'est inventorié dans le secteur. Le site Natura 2000 « Marais de Vilaine » le plus proche se situe à plus de 9 km au Sud-Ouest du site. La ZNIEFF « Bord du Painel à la Monnerais - Landes du Châtelier » la plus proche se situe à plus de 6 km à l'Ouest du site.

Végétation

Le site est cadré par plusieurs linéaires bocagers au Nord et au Sud. Ces derniers sont protégés en tant qu'élément de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme dans le PLUi-H.

Sur sa partie Est, le paysage est très ouvert, avec très peu de bocage situé dans l'horizon immédiat.



Sur sa frange Ouest, (voir vue 2 ci-dessus), on observe 4 rangées plantées sur une distance de 500 mètres. Ces plantations ont été réalisées en 2007. Les arbustes sont donc encore de taille limitée. Ces haies sont composées :

- De baliveaux d'espèces suivantes : merisier (*Prunus avium*), chêne sessile (*Quercus sessiliflora*), châtaignier (*Castanea sativa*), charme commun (*Carpinus betulus*),
- D'une strate arbustive de plantation aléatoire d'espèces suivantes : aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), néflier (*Mespilus germanica*), prunellier (*Prunus spinosa*), houx (*Ilex aquifolium*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), noisetier (*Corylus avellana*), fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), ajonc (*Ulex europaeus*), troène commun (*Ligustrum vulgare*), sureau noir (*Sambucus nigra*).

Cette haie a été renforcée en 2017 sur 150 m (en limite de propriété au Sud, côté RN137) avec les espèces suivantes : néflier (*Mespilus germanica*), prunellier (*Prunus spinosa*) et églantier (*Rosa canina*).

Enfin, deux boisements de résineux d'une surface totale de 1,7 hectare sont présents au centre du site.

Hydrographie

Le ruisseau de La Primaudais passe au Nord du site. Un autre cours d'eau longe le site sur sa partie Sud-Ouest. Ce dernier est accompagné de plusieurs zones humides qui avaient été inventoriées dans le cadre de l'inventaire des zones humides réalisé lors de l'élaboration du PLUi-H en 2017. Ce secteur a été analysé sur critère relatif aux

plantes hygrophiles. Le site ne recouvre aucun périmètre de captage d'eau potable.

ENVIRONNEMENT BATI

Architecture

Il y a très peu de construction dans le secteur. L'emprise au sol du seul bâtiment du site est de 1 400m². Son architecture est simple et sobre.

Bâtiment du site

Source : google street view, 2010



Patrimoine

Aucun bâtiment ou site classé ou inscrit n'est situé dans un rayon de 500 mètres du site. Les 3 monuments classés du bourg du Grand-Fougeray se situent à plus 3,5 km au Sud-Ouest du site sans covisibilité. Le site ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique particulier.

À noter que les hameaux situés dans un rayon de 500 mètres (La Primaudais, Le Vignal, La Grande Herviais et La Bréharais) ne sont pas dénués d'intérêt patrimonial.

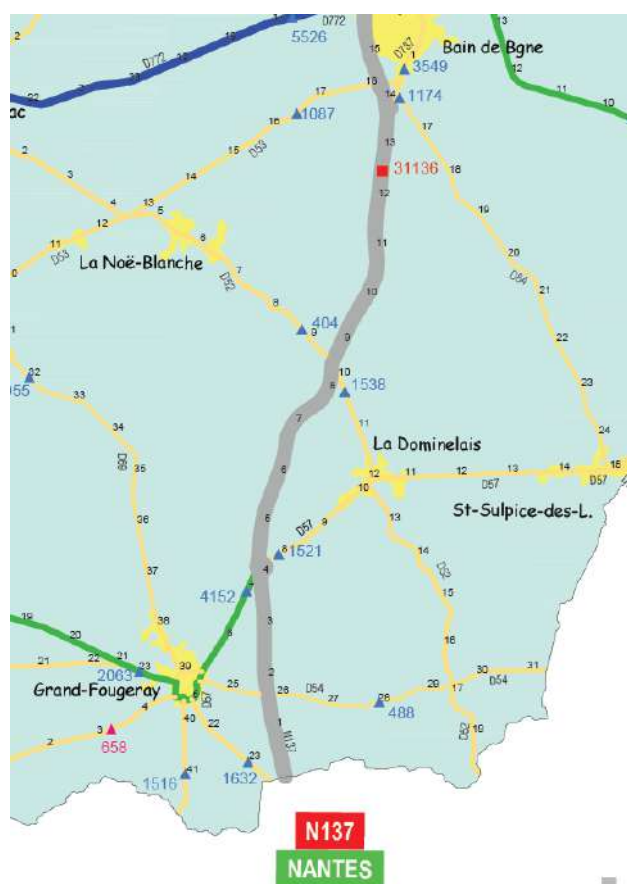
Habitat

Le hameau de La Primaudais se trouve à proximité immédiate de la limite Nord du site d'exploitation (moins de 50 mètres).

À noter que la partie Est du site se trouve à moins de 500 mètres de l'extrémité Sud du bourg de La Dominelais.

Trafics moyens journaliers en 2019

Source : CD35



N157

Réseau national

D34

Réseau de Rennes métropole

Réseau départemental :

D137

Catégorie A

D777

Catégorie B

D857

Catégorie C

D53

Catégorie D

Trafic estimé en 2019 : ▲

Trafic compté en 2019 : ■ Poste permanent

▲ Poste temporaire

INFRASTRUCTURES, NUISANCES ET RISQUES

Accès

L'entrée du site est accessible depuis l'échangeur du parc d'activités des quatre routes situé à 2,2 km via la RD 57 (sur 1,2 km) et une route communale (sur 1 km).

La vitesse est limitée à 80 km/h sur ces voies. La chaussée de la voie communale a été réhabilitée en 2010. Les accotements des deux chaussées ne sont pas aménagés. Le stationnement est implanté sur le site.

Traffic router

Avec un trafic moyen journalier annuel de 31 100 véhicules (données 2019 CD35), la RN 137 est un axe routier structurant au niveau national.

En 2019, plus de 1 500 véhicules/jour en moyenne ont été estimés sur la RD 57 à la sortie de l'échangeur. Le trafic est en augmentation depuis 2014 (1 300 v/j comptés). Ce trafic reste donc relativement modéré. Cela s'explique par le fait que ce tronçon de la RD 57 dessert principalement les communes de La Dominelais et de Saint-Sulpice-des-Landes dont les populations restent modérées, respectivement moins de 1 400 habitants et plus de 800 habitants en 2018.

Aucune donnée n'est disponible pour la voie communale mais cette dernière dessert uniquement le site et le hameau de La Primaudais.

Bruit

La RN 137 est classée en catégorie 2 des voies bruyantes au niveau du site (arrêté préfectoral du 17 novembre 2000). Toute la frange Ouest du site est incluse dans la

bande de 250 m soumise à des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles. La quasi-totalité du site est exposée à une moyenne journalière d'au moins 55 décibels. La frange Ouest du site est soumise à une moyenne journalière dépassant les 65 à 70 décibels.

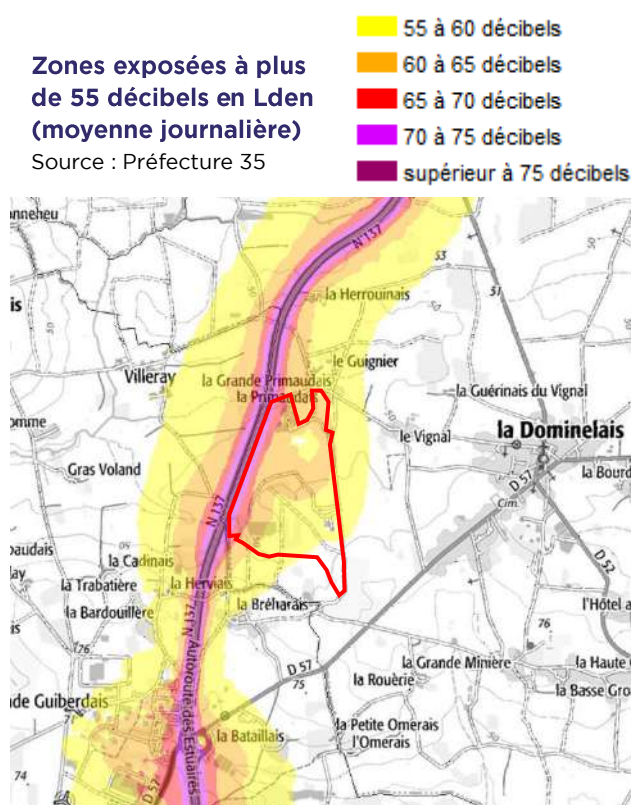
Servitudes

Le site fait l'objet d'une servitude relative aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique (PM2) (arrêté préfectoral du 18 juillet 2006). Ces servitudes portent sur les terrains situés à 200 mètres ou moins des limites de la zone d'exploitation.

L'article 3 de l'arrêté précise qu'à l'intérieur de ce périmètre, il est interdit : D'implanter des constructions à l'exception de celles qui sont nécessaires à la gestion de la circulation routière ou à l'exploitation du centre de tri et de stockage de déchet ; De créer des terrains de camping, de stationnement de caravanes ou d'habitations légères ; D'aménager des aires de sport, de jeux ou de loisir.

Aucune autre servitude ne se trouve à proximité du site.

et au Sud-Ouest du site. Sa proximité avec la RN 137 le soumet également au risque de transport et de matière dangereuse (TMD).



Réseaux

Le site n'est pas connecté au réseau d'assainissement collectif le plus proche qui est celui du parc d'activités des quatre routes et dont la station d'épuration se situe à proximité de l'échangeur (parcelle YK164).

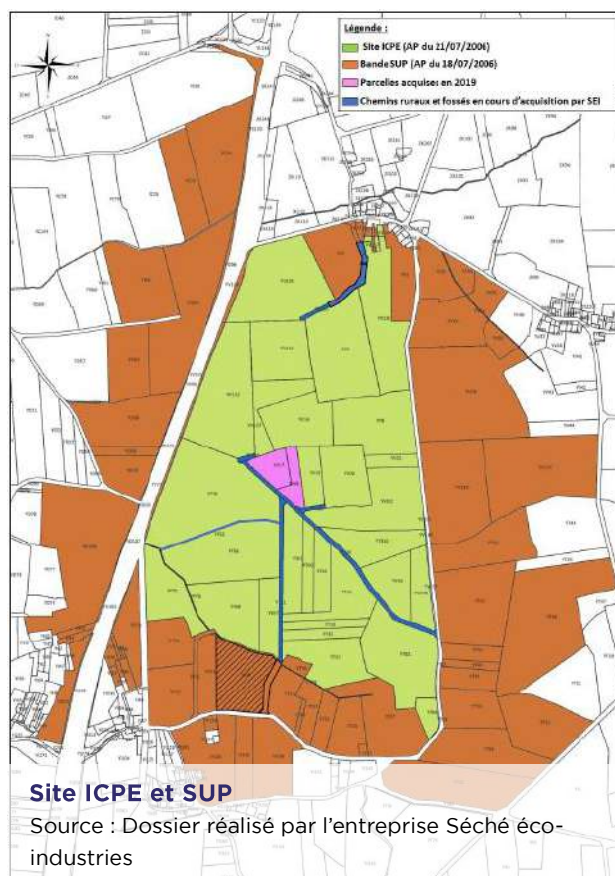
Risques

Le site est en partie concerné par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles dû à la présence des deux cours d'eau au Nord

FONCIER

Sur la cartographie ci-contre, les parcelles autorisées à être exploitées par l'arrêté du 21 juillet 2006 représentées en vert couvrent une surface totale de 53,91 hectares.

L'installations de stockage de déchets non dangereux ne couvre actuellement que 26 hectares. À noter que les parcelles YV 17 (6240m²) et YV 18 (5030m²) ont été acquises par le gestionnaire du site en 2019. Actuellement classées en zone N au PLUi-H, ce dernier fait l'objet d'une procédure de modification pour les intégrer au STECAL NC du site. Les parcelles indiquées en bleu, appartenant à la mairie de La Dominelais, sont en cours d'acquisition (avis favorable du conseil municipal).



PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

INTRODUCTION

L'entreprise Séché Éco-Industries souhaite aménager la frange Ouest du site dont une partie est comprise dans la bande des 100 mètres à l'Est de la route nationale RN 137.

L'entreprise a réalisé une étude complète présentant en détail les aménagements prévus. Ces principes sont repris de manière conforme ici.

PRINCIPE GENERAL DES AMENAGEMENT PREVUS

L'emprise située entre la zone de stockage des déchets et la RN 137 est destinée à recevoir une partie des matériaux de découverte (schistes) issus de l'exploitation du site. Le stockage sur site de ces matériaux permettra leur valorisation sous forme d'aménagements paysagers et écologiques, et évitera de les évacuer vers d'autres lieux de stockage, avec comme conséquence le trafic de camions lié à leur transport.

Ce volume de remblaiement, de l'ordre de 100 000 m³, viendra en appui de la digue limitant la zone de stockage des déchets.

Les aménagements prévus sont les suivants :

- Mise en place de remblais issus de l'exploitation du site. Le talus s'étendra sur un linéaire d'environ 600 m. Le pied du talus sera situé à dix mètres des limites clôturées du site,
- Création d'un enrochement en haut du remblai,

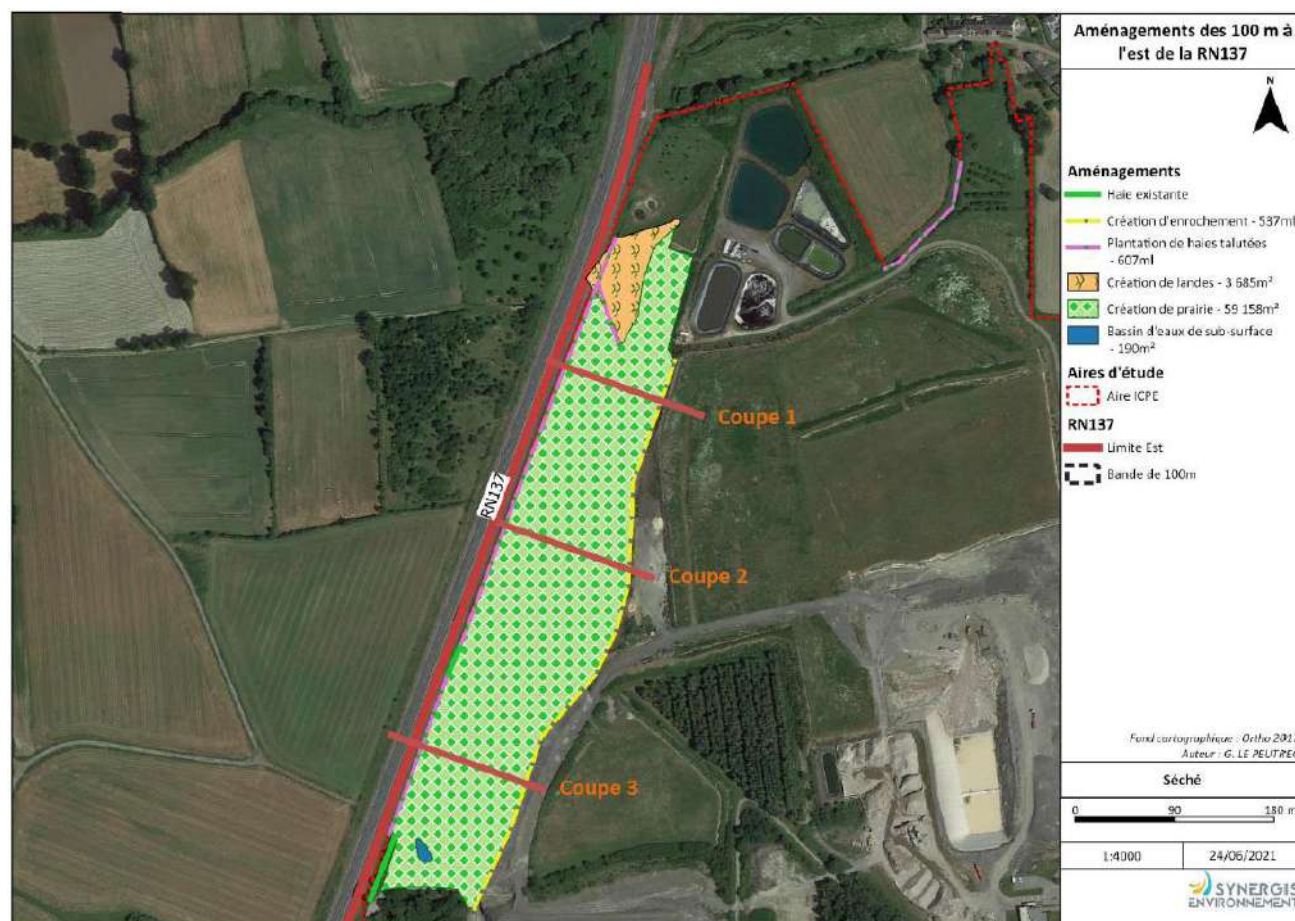
- Création d'une zone de prairies sur une surface d'environ 6 ha sur la partie Sud du réaménagement,
- Création d'une zone de landes sur une surface d'environ 3 700 m² sur la partie Nord du réaménagement,
- Plantation de haies talutées d'environ 50 m de long, qui constituera une séparation entre les zones de prairies et de landes,
- Plantation de haies talutées sur le linéaire du pied de talus (soit environ 600 m),
- Implantation d'un bassin de gestion d'eaux de sub-surface. Cet aménagement est induit par l'exploitation. Son objectif n'est pas de s'inscrire dans le réseau de zones humides locales, mais de recueillir des eaux potentiellement acides. Néanmoins, il gagnera à s'approcher de l'aspect d'une mare. Il s'appuiera sur la base du remblai.

À noter que le service Écologue de Séché Éco-Industries se chargera du suivi de la réalisation des aménagements prévus.

Concernant le mode opératoire, les arbres, plantés dans le cadre de l'aménagement paysager du site et se trouvant dans la zone de remblaiement, seront déplantés puis replantés sur le linéaire du pied de talus. Séché Éco-Industries a déjà réalisé avec succès ce type d'opération sur son site de Changé (53). Les figures suivantes présentent les aménagements prévus.

Principes des aménagements prévus

Source : Dossier réalisé par l'entreprise Séché éco-industries



Son modelage sera optimisé afin d'adoucir les pentes et d'apporter de légères ondulations (voir figure suivante).

Cet aménagement combinera deux objectifs : stocker une partie des volumes de découverte sur le site et améliorer l'intégration paysagère du site depuis la RN 137, ainsi que des autres secteurs en intervisibilité depuis l'Ouest. Il s'agira de

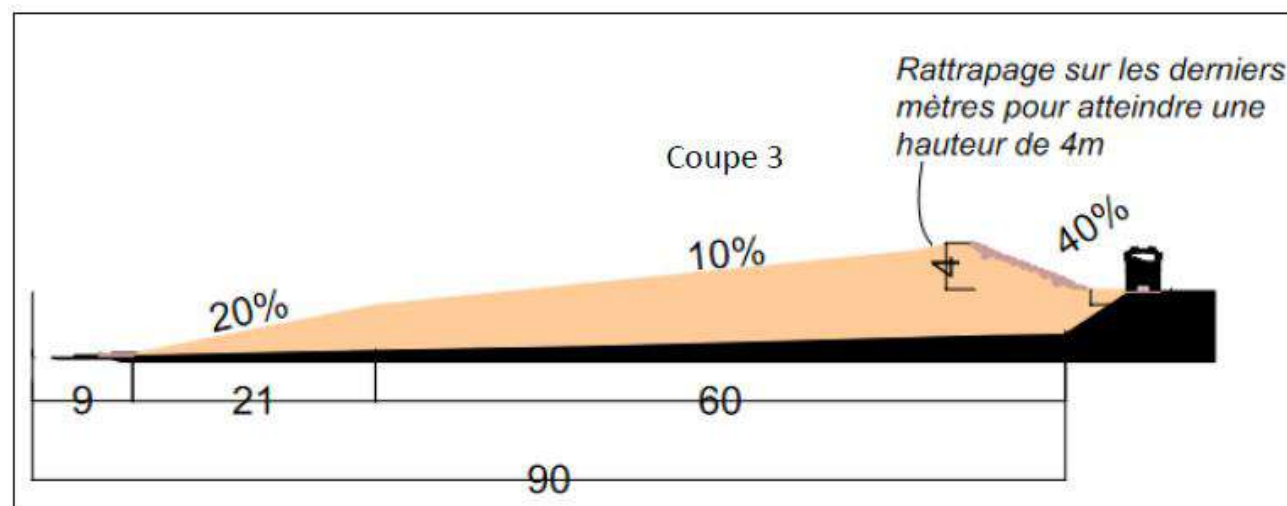
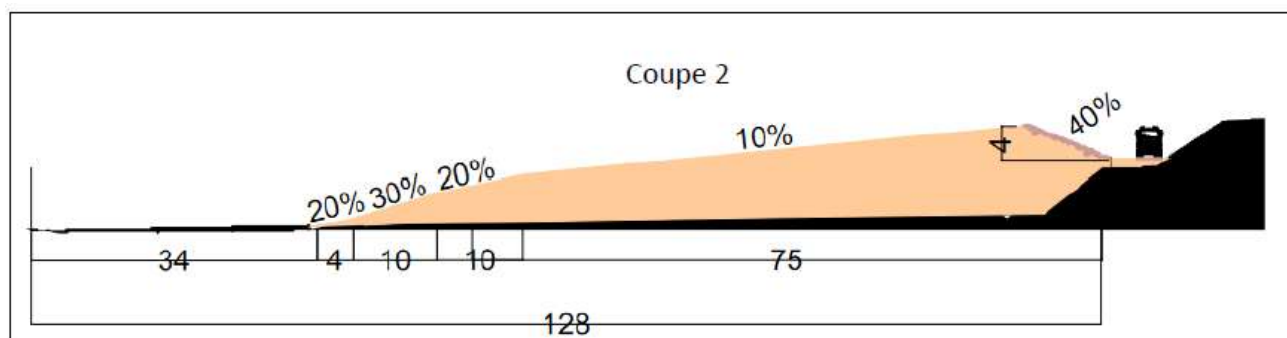
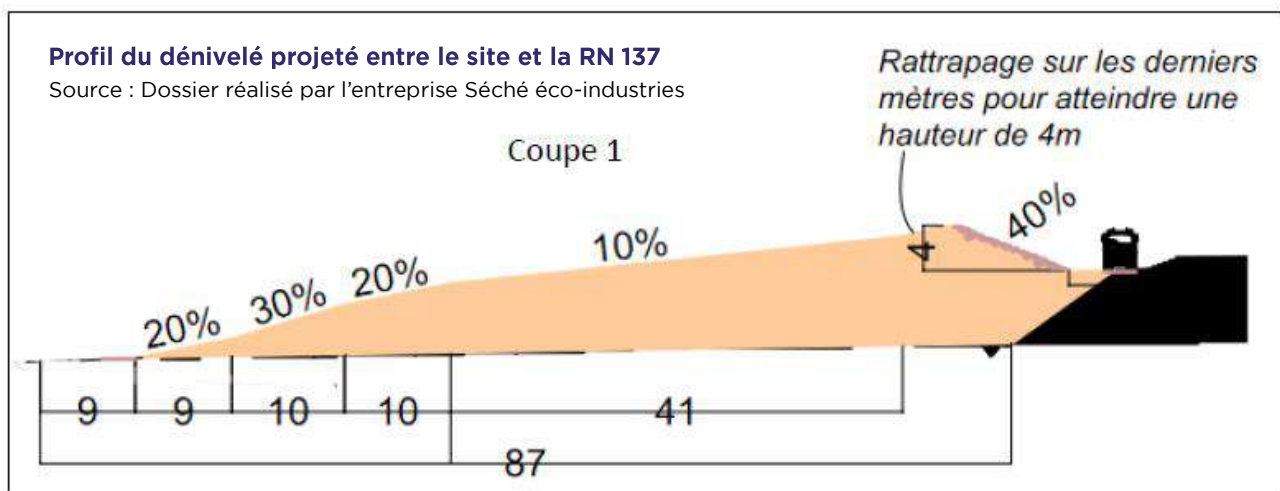
créer un nouveau relief très atténué et conservant une certaine souplesse, afin qu'il s'intègre dans la géomorphologie locale.

La piste périphérique au site sera également masquée par le remblai.

Les figures suivantes présentent les coupes 1 à 3 de la figure ci-avant dans le sens Est-Ouest avec les aménagements prévus. Côté site, l'altimétrie du remblai sera d'environ 57

Profil du dénivelé projeté entre le site et la RN 137

Source : Dossier réalisé par l'entreprise Séché éco-industries



m NGF pour une altimétrie au niveau de la RN137 de 47 m NGF avec des pentes variant, selon les coupes, entre 10 % et 30 %.

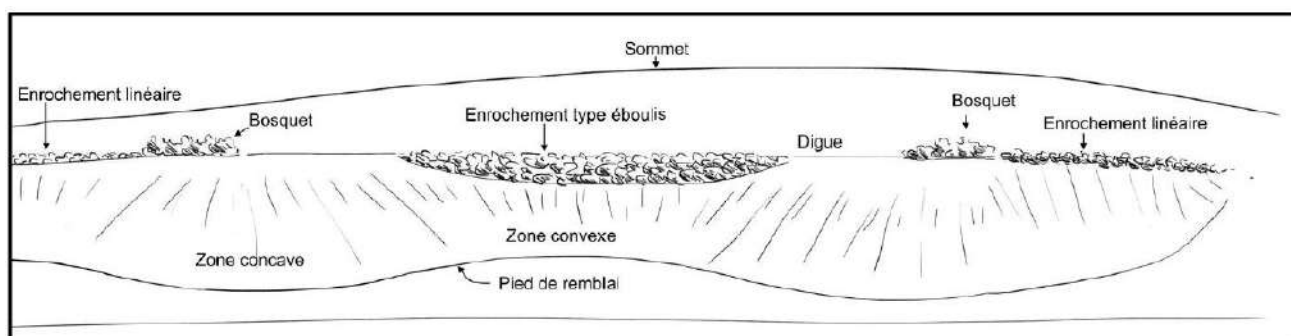
À titre de comparaison, les altimétries des alvéoles autorisées au titre de l'arrêté préfectoral n°35238-2 du 21 juillet 2006 varient, avec la prise en compte de la couverture finale, entre 58,5 m NGF et 68 m NGF.

Afin d'éviter un effet linéaire et homogène sur toute la longueur du remblai, celui-ci sera de largeur variable selon les secteurs (voir figure suivante, vue de face dans le sens Ouest-Est). Ainsi :

- En partie concave, là où la pente du remblai sera un peu plus accentuée, il pourra être plus large, afin de créer un effet d'éboulis,
- A contrario, sur les parties convexes, il s'affinera jusqu'à disparaître et, ponctuellement, laisser place à un bosquet. Ainsi, la présence du minéral enrichira l'ambiance paysagère.

Principe d'emplacement des enrochements selon la topographie du remblai (pentes accentuées, proportions non respectées)

Source : Dossier réalisé par l'entreprise Séché éco-industries



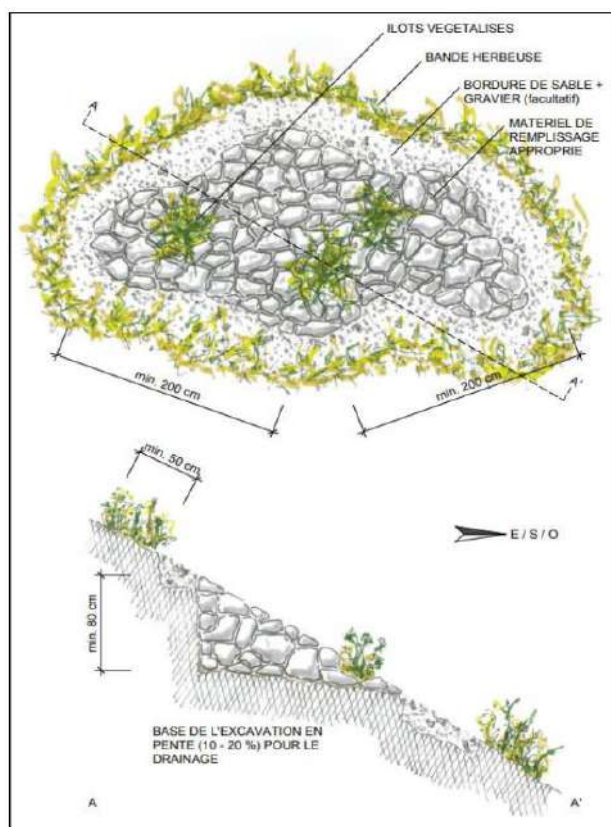
PRECISIONS CONCERNANT LES AMENAGEMENTS PREVUS

Enrochement

Cet aménagement permettra la réalisation intégrale du cycle biologique des reptiles. Ces enrochements individuels seront regroupés sur toute la longueur présentée ci-avant pour ne former qu'une seule et unique entité.

Ces enrochements seront constitués (voir figure suivante) des schistes de découverte avec de grosses pierres en fond de trou et de pierres petites et plates en surface.

Les photographies suivantes présentent des exemples d'enrochement.



Constitution et exemples d'enrochements

Source : Dossier réalisé par l'entreprise Séché éco-industries



Zone de prairies

Cette zone de prairies naturelles permettra d'améliorer la mosaïque d'habitats. Le but est d'offrir des espaces de vie fonctionnels aux animaux et végétaux qui fréquentent les milieux ouverts.

Aucune intervention directe (type ensemencement) ne sera réalisée.

Le but est de laisser s'exprimer la banque de graines contenue dans le sol. La colonisation des espèces prairiales se fera de manière spontanée et naturelle.

Les photographies suivantes présentent des exemples de zones de prairies.

Exemples de prairies naturelles

Source : Dossier réalisé par l'entreprise Séché éco-industries



Zone de landes

Aucune intervention directe (type ensemencement) ne sera réalisée.

Sa proximité avec des fourrés à Ulex et des genêts à balai à l'Est offrira un potentiel intéressant de la banque de graines dans le sol.

Cette surface sera laissée à l'enfrichement pendant plusieurs années, afin de laisser s'exprimer la banque de graines contenu dans le sol. La repousse est naturelle et spontanée.

Les photographies suivantes présentent des exemples de fourrés à Ulex et des zones de landes.

Exemples de fourrés à Ulex et de landes

Source : Dossier réalisé par l'entreprise Séché éco-industries



Haies et bosquets

Les haies talutées plantées dans la zone longeant la RN 137 permettront de séparer la route des habitats naturels créés. Les haies seront orientées de façon à créer des corridors écologiques entre différents milieux en cohérence avec le maillage bocager local.

La largeur d'emprise sera de 1 mètre. Les essences choisies seront des essences locales listées par le programme Breizh Bocage pour le bassin versant de Retenue d'Arzal, auquel appartient la commune de La Dominelais (voir tableau suivant).

Essences principales composant la plantation et la densification de haies	
Nom commun	Nom scientifique
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Châtaigner	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>

Essences associées composant la plantation et la densification de haies	
Nom commun	Nom scientifique
Alisier commun	<i>Sorbus torminalis</i>
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>
Bourdaïne	<i>Rhamnus frangula</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Charme	<i>Carpinus beulus</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If	<i>Taxus baccata</i>
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>
Noisetier sauvage	<i>Corylus avellana</i>
Poirier commun	<i>Pyrus pyraister</i>
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>

Selon leurs catégories (voir figure suivante), l'espacement entre les plants sera de 5 à 10 mètres pour les arbres de hauts jets, de 2 à 5 mètres pour les arbres de taillis et de 1 à 2 mètres entre les arbustes, le mieux étant d'alterner chacune de ces catégories en les espaçant d'au moins 1,5 m.

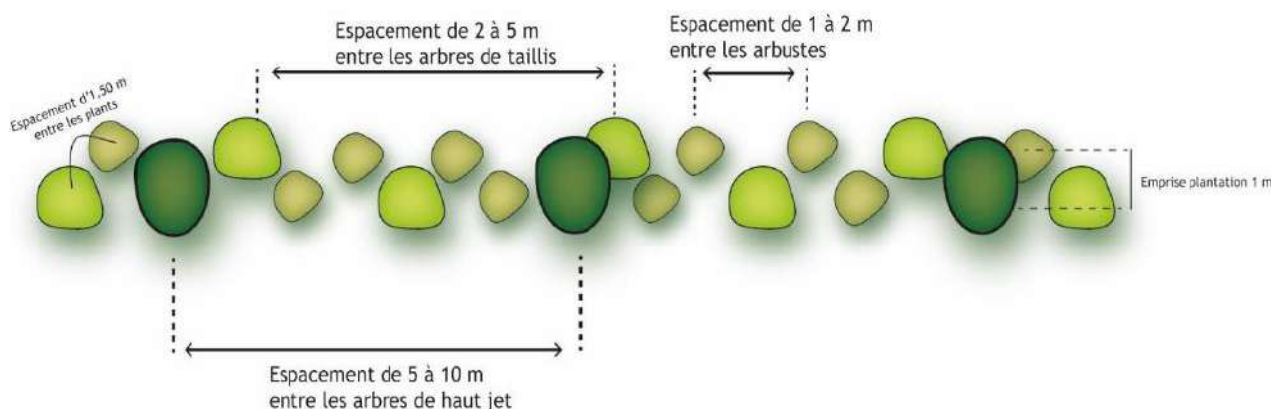
La plantation des haies aura lieu entre le 1er octobre et le 31 mars pour optimiser la reprise des végétaux.

Les bosquets présents en pied de remblai intégreront des végétaux qui seront conservés des plantations linéaires existantes. Quelques plantations complémentaires seront réalisées entre les rangs, sur la base des mêmes essences. Ces bosquets apporteront une ponctuation dans la prairie afin de moduler l'effet linéaire qui sera produit par la nouvelle haie bocagère longeant la RN 137.

Les bosquets prévus en sommet de remblai, dans la continuité des enrochements, seront davantage arbustifs afin de présenter un aspect de fourrés hauts : arbustes locaux et frugaux (prunelliers, cornouillers sanguins, églantiers, etc.) et présence ponctuelle de petits arbres (érables champêtres, poiriers sauvages, etc.).

Schéma de plantation d'une haie

Source : Dossier réalisé par l'entreprise Séché éco-industries



L'EVOLUTION DU PAYSAGE PERÇU DEPUIS LA RN 137

À l'heure actuelle, la RN 137 est implantée au niveau du terrain naturel à son passage au droit du site. Le remblai est en recul d'environ 80 m et le flanc de ce remblai est abrupt (digue). Le projet va rapprocher le remblai de la route et fortement en adoucir la topographie ; elle s'apparentera davantage aux reliefs alentours. Seuls les enrochements la distingueront en apportant ponctuellement un effet pittoresque.

Cet ancrage dans le paysage local sera renforcé par les travaux de végétalisation : haies sur talus, prairies, bosquets et landes.

Lors des travaux de remblaiement, l'impact paysager depuis la RN 137 sera fort, car la couleur des schistes attirera le regard et le

remblaiement sera orienté vers la route. Cependant, sitôt régénérée avec la terre végétale, la parcelle s'apparentera à une surface agricole exploitée en prairie plutôt qu'en culture du fait du relief. Une fois le remblaiement achevé, la digue sera totalement intégrée dans le nouveau relief du premier-plan de la séquence paysagère du passage au droit du site.

Au fur et à mesure de la croissance de la haie bocagère sur talus, la vue se filtrera jusqu'à se fermer à la belle saison, lorsque les végétaux auront suffisamment poussé.

Les figures suivantes présentent les vues du site (situations actuelle et finale depuis la RN 137).



ANALYSE DU PROJET ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

INTRODUCTION

En vue d'optimiser l'analyse du dossier, cette partie répond :

- D'une part à l'objectif d'analyser le projet d'aménagement au regard des spécificités locales, 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, conformément à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- D'autre part à l'objectif de présenter les incidences du projet d'aménagement sur l'environnement et les mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences, conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme.

NUISANCES

Bruit

L'aménagement envisagé va nécessairement générer du bruit mais celui-ci est à relativiser au regard de la présence de la RN 137 qui est classée en catégorie 2 (zone de protection sonore de 250 mètres). La frange Ouest du site concernée par l'aménagement est en effet soumise à une moyenne journalière dépassant les 65 à 70 décibels.

Par ailleurs, les habitations les plus proches se situent à plus de 250 mètres au Nord et à 430 mètres au Sud de l'aménagement envisagé. L'incidence peut donc être considérée comme nulle.

Qualité de l'air

L'aménagement envisagé va nécessairement générer des poussières localement, ce qui est d'ores et déjà le cas. Les habitations les plus proches sont suffisamment éloignées pour ne pas subir ces poussières.

L'incidence peut donc être considérée comme nulle.

Réseaux

Le projet d'aménagement n'envisage aucune construction ou voirie interne nouvelle.

L'incidence est donc nulle.

Risques

Les aménagements envisagés ne vont pas générer de risques particuliers. Ils sont en outre réalisés sur un foncier privé et clôturé. L'incidence est donc nulle.

SÉCURITÉ

Accès

Les aménagements envisagés ne remettent pas en cause le fonctionnement général du site et l'accès unique au site qui reste le même.

Trafic routier

Le projet d'aménagement vise en partie à optimiser les capacités d'accueil du site au cours des prochaines années. Au regard de la localisation du site entre 2 départements et métropoles les plus dynamiques de France et des déchets traités (activités économiques, industriels banals, ménagers, ...), le site pourrait continuer à accroître son activité ce qui générera des flux de camions supplémentaires sur la voie communale et la RD 57.

Le projet d'aménagement de la frange Ouest est destiné à recevoir une partie des matériaux de découverte (schistes) issus de l'exploitation du site. Le stockage sur site de ces matériaux dont le volume est de l'ordre de 100 000m³, évitera de les évacuer vers d'autres lieux de stockage, avec comme conséquence le trafic de camions lié à leur transport.

ARCHITECTURE

Architecture

Le projet d'aménagement n'envisage aucune construction nouvelle. L'incidence est donc nulle.

Patrimoine

L'absence d'enjeu patrimonial spécifique sur le site et à proximité induit une absence d'incidence.

URBANISME

Règlementation du PLUi-H

Le site reste classé en zone NC au PLUi-H, dont les destinations et sous-destinations autorisées sont listées à l'article 1.1 de la zone NC : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et industrie.

L'article 1.2 autorise par ailleurs les affouillements et exhaussements du sol et l'ouverture, l'extension et l'exploitation du centre de tri et de stockage de déchets non dangereux.

Aménagement et implantation

Les aménagements envisagés ne remettent pas en cause le fonctionnement général du site et son lien fonctionnel avec son environnement (accès, réseaux, ...).

PAYSAGE

L'étude réalisée par l'entreprise détaille de manière relativement précise les aménagements paysagers envisagés qui vont dans le sens d'une intégration paysagère cohérente du site dans son environnement et depuis la RN 137. Malgré l'ampleur du remblai envisagé, les mesures compensatoires présentées dans l'étude réduisent les incidences sur le paysage.

ENVIRONNEMENT

Biodiversité

Les aménagements envisagés présentés dans le chapitre « Présentation du projet d'aménagement » mettront en place les conditions pour une amélioration de la biodiversité locale. L'incidence est de ce point de vue positive.

Hydrographie

Le projet prévoit une prairie au niveau du terrain naturel en limite Sud de la parcelle YT 78, ce qui permettra de créer une zone tampon avec la zone humide et le cours situés légèrement plus au Sud.

L'aménagement d'un bassin de gestion d'eaux de sub-surface pouvant accueillir des eaux potentiellement acides à proximité pourrait avoir des incidences sur le cours d'eau et les zones humides en cas de débordement du bassin. Le porteur de projet devra donc être particulièrement vigilant à l'aménagement de ce bassin.

Occupation de l'espace et agriculture

Les parcelles concernées par l'aménagement ne sont pas cultivées. Elles sont la propriété de l'entreprise Séché Éco-Industries.

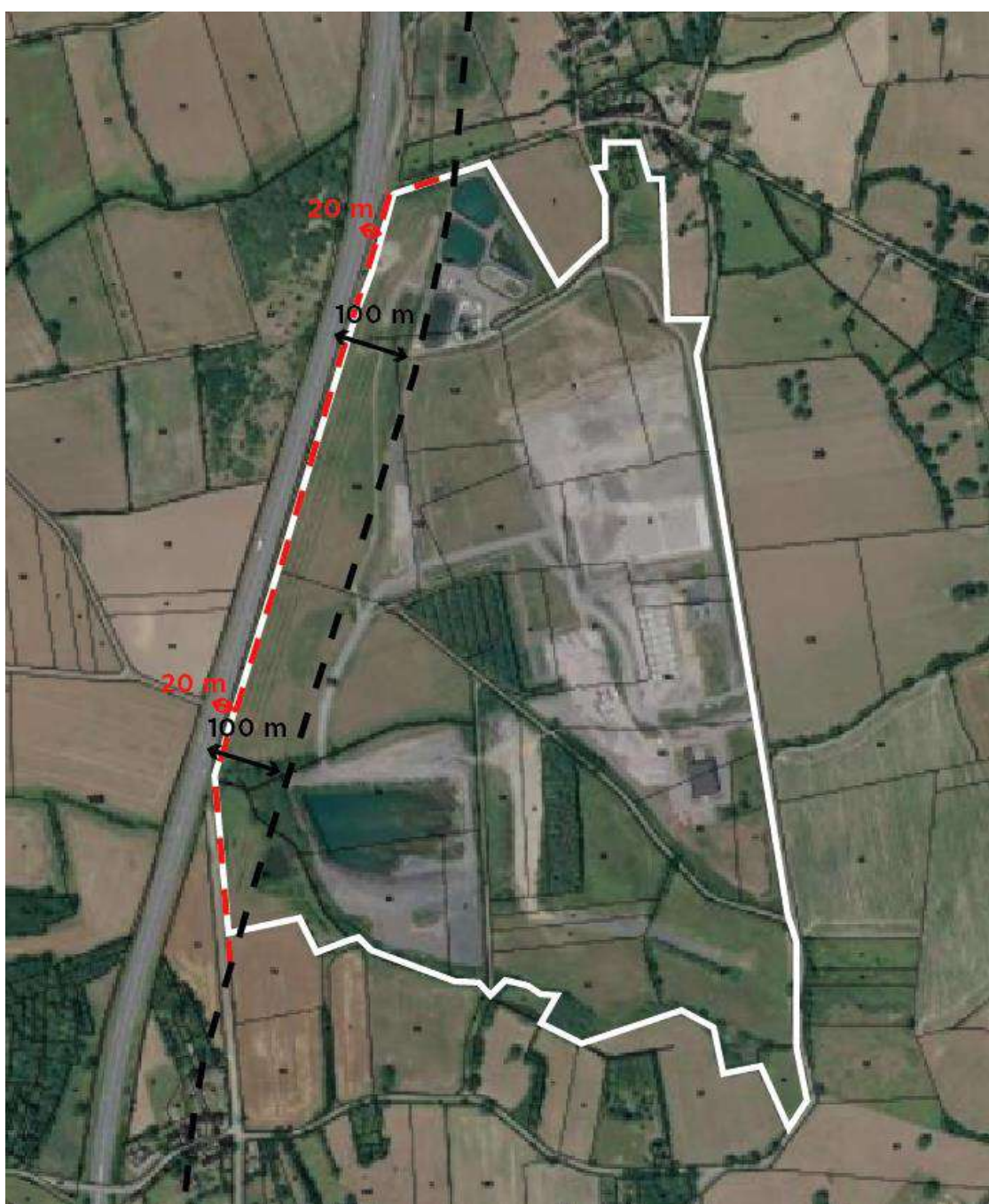
Le projet d'aménagement n'a donc aucun impact sur la surface agricole utile de la commune. Il permet à contrario d'optimiser le site existant et d'éviter l'extension du site sur les parcelles agricoles voisines.

Aucune exploitation agricole se situe à proximité du projet d'aménagement.

ÉVOLUTION DES PIÈCES DU PLUI-H

Cette révision implique des ajustements du règlement graphique. Afin de permettre les aménagements présentés, il est proposé de réduire la marge de recul de 100 m à 20 m de l'axe central de la RN 137.

L'étude de dérogation à la loi « Barnier » sera également ajoutée à l'annexe 6i « Etudes loi Barnier ».



ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000

Le territoire de Bretagne porte de Loire Communauté est concerné par une Zone Spéciale de Conservation (ZSC), site Natura 2000 au titre de la Directive Européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite "Directive Habitats" : "Marais de Vilaine" d'une superficie de 10 891 hectares. Sur BPLC, seule la commune de Sainte-Anne-sur-Vilaine est concernée par cette zone protégée situées au Sud-Ouest du territoire.

Milieux : Cette zone est composée de paysages variés : étangs, marais, tourbières, prairies semi-naturelles humides ou encore prairies mésophiles améliorées. Se trouvant en plaine inondable, cette ZSC concentre à la fois des milieux secs et humides.

Flore : Cette diversité environnementale permet à de nombreuses espèces de se développer. C'est notamment le cas des *Ranunculus ophioglossifolius* (renoncule à feuilles d'Ophioglosse) ou des *Comarum palustre* (potentille des marais). Espèces inscrites à l'annexe II « Habitats-Faune-Flore » : *Luronium natans*

Faune : On y trouve plusieurs espèces de libellules et de poissons, comme l'*Alosa alosa* (alose vraie) et le saumon atlantique, mais aussi des loutres d'Europe. Espèces inscrites à l'annexe II « Habitats-Faune-Flore » : *Rhinolophus hipposideros*, *Rhinolophus ferrumequinum*, *Barbastella barbastellus*, *Myotis emarginatus*, *Myotis bechsteinii*, *Myotis myotis*, *Lutra lutra*, *Petromyzon marinus*, *Lampetra planeri*, *Alosa alosa*, *Alosa fallax*, *Salmo salar*, *Cottus gobio*, *Oxygastra curtisii*, *Coenagrion mercuriale*, *Osmoderma eremita*, *Cerambyx cerdo*.

L'emprise des aménagements envisagés se situe à plus de 9 km du site « Marais de Vilaine ».

Le projet de révision allégée est donc compatible avec la conservation du site Natura 2000 « Marais de Vilaine » mais également avec la conservation du site Natura 2000 « Vallée du Canut » situé sur le territoire de Vallons de Haute-Bretagne Communauté à 25 km du site d'exploitation.

Localisation du site d'aménagement au regard des espaces naturels protégés et inventoriés

Source : Géobretagne

Cartographie : Perspective

● ZNIEFF de type 2

- 1 Forêt de Teillay
- 2 Bois de Pouez et Ferchaud
- 3 Bois de la Griffais

● ZNIEFF de type 1

- 4 Bord du Painel à la Monnerais - Landes du Châtelier
- 5 Etang des Messiers
- 6 Etang de la Jarillais
- 7 Bois de Ferchaud
- 8 Lande de Bagaron

Espaces Naturels Sensibles

- ◆ Le parc de la tour Duguesclin
- ◆ La vallée des Corbinières

● Site classé

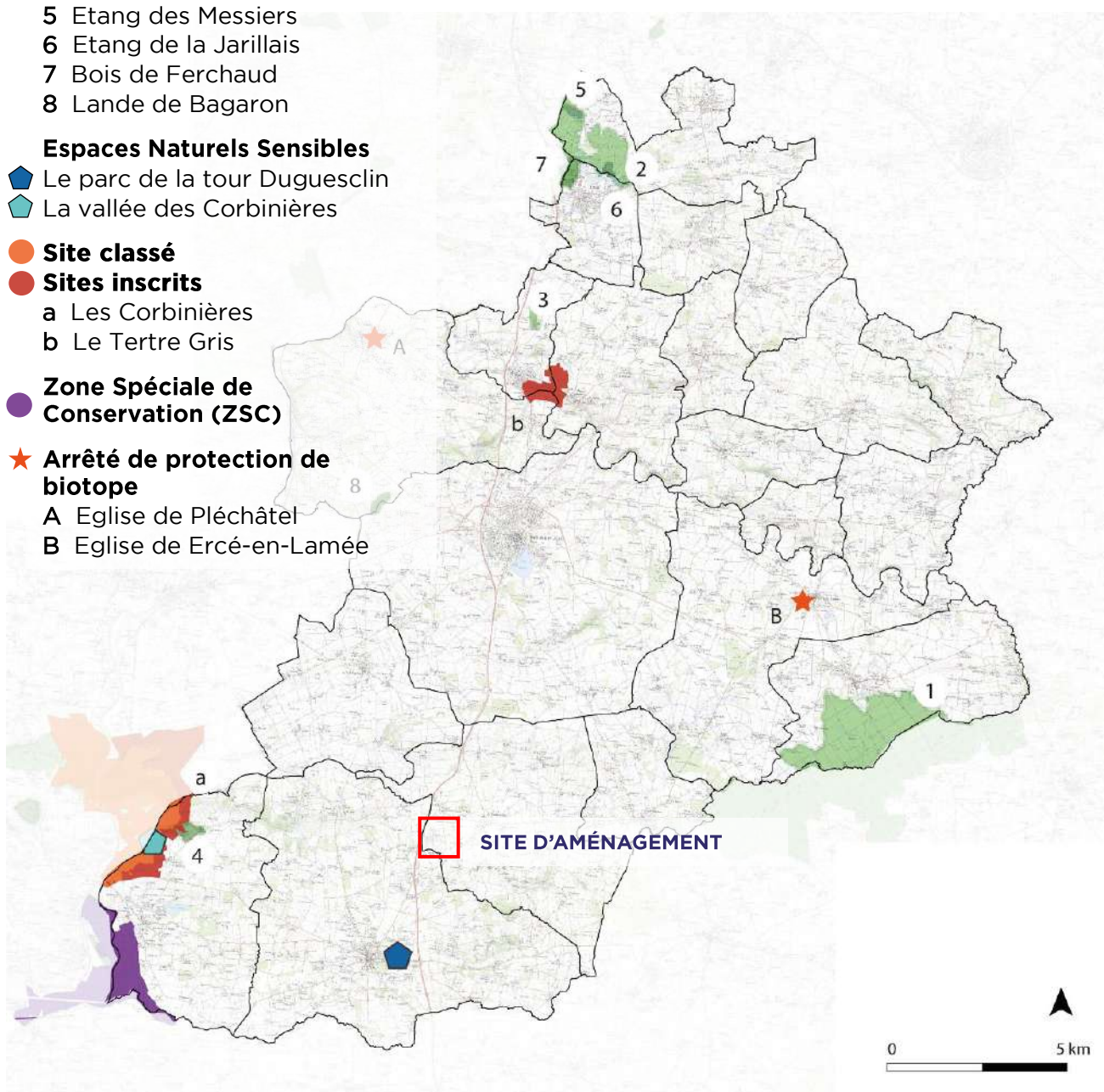
● Sites inscrits

- a Les Corbinières
- b Le Tertre Gris

● Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

★ Arrêté de protection de biotope

- A Eglise de Pléchâtel
- B Eglise de Ercé-en-Lamée



COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne (SDAGE) en vigueur pour la période 2016-2021 a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2015.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Vilaine (SAGE) en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 2015.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne en vigueur couvre la période 2016-2021. La Communauté de communes est intégralement comprise dans le périmètre du PGRI.

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de Bretagne a été adopté par le Conseil régional le 18 décembre 2020.

Au regard des caractéristiques raisonnables du projet de révision allégée, l'analyse de la compatibilité avec ces documents supra-communaux présentés pages 3 à 23 du Tome 3 du rapport de présentation du PLUi-H en vigueur n'est pas remise en cause. Le projet de révision allégée ne va pas à l'encontre des objectifs fixés par ces documents.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

Le projet de révision présenté ici ne remet pas en question les critères, indicateurs et modalités de suivi exposés pages 155, 156 et 157 du Tome 4 du rapport de présentation du PLUi-H en vigueur. Les modalités d'évaluation du PLUi-H restent donc les mêmes.

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

La procédure de révision allégée du PLUi-H de Bretagne porte de Loire Communauté a pour objectif de permettre l'aménagement de la frange Ouest du site de valorisation et de traitement de déchets non dangereux géré par l'entreprise Séché Éco-Industries. L'aménagement se situe dans la bande des 100 mètres à l'Est de la RN 137, ce qui induit la réalisation d'une étude spécifique dite « loi Barnier ». L'entreprise a réalisé une étude relativement détaillée des aménagements envisagés qui est reprise de manière conforme dans le chapitre « Présentation du projet d'aménagement ».

L'évaluation environnementale a porté sur une analyse multithématique des enjeux environnementaux présents sur le territoire (paysage, site Natura 2000, zones humides, ...). Au regard des caractéristiques raisonnables du motif de la révision allégée, ce dernier ne va pas à l'encontre des objectifs fixés dans le PADD et dans les documents d'ordre supérieur, et notamment les orientations visant à la protection des paysages, des espaces naturels et agricoles.

La présente révision allégée n'engendre pas par conséquent d'incidence supplémentaire notable sur l'environnement par rapport au PLUi-H en vigueur.



ÉTUDE DE DEROGATION A LA LOI BARNIER – RN 137 FRANGE OUEST DE L’AIRE AGGLOMEREES DE BAIN-DE-BRETAGNE

MAITRISE D’OUVRAGE
BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE
CONTEXTE DE L’ETUDE
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	# 3
Présentation de la commune	
Cadre réglementaire de l'étude	
Le projet	
2. DIAGNOSTIC	# 5
Localisation des sites	
Présentation du projet urbain	
Diagnostic par site	
Séquences paysagères de la RN137	
3. PRESENTATION DES PROJETS PAR SITE	# 36
4. ANALYSE DES PROJETS	# 41
5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	# 47
6. PROPOSITION D'ALIGNEMENT DES MARGES DE REcul	# 49

1. INTRODUCTION

PRESENTATION DE LA COMMUNE

Étendue sur près de 65 km², Bain de Bretagne, se situe à 30 km au sud de Rennes (moins de 25 min en voiture) et à 70 km au nord de Nantes (moins de 50 min en voiture).

La commune accueille plus de 7 300 habitants en 2015.

À l'instar du Pays des Vallons de Vilaine dont elle est l'un des principaux pôles de bassin de vie, le paysage se caractérise par son vallonement et son bocage encore dense sur certaines parties du territoire.

La ville est desservie par plusieurs axes routiers, ce qui lui assure une excellente desserte :

- La RN 137 (Rennes/Nantes) longeant l'Ouest de l'aire agglomérée, et qui constitue l'axe majeur de desserte de la ville. Cette voie longe directement les sites d'études dont il est question dans ce dossier,
- La RD 777 (Bain de Bretagne/Janzé), qui est connectée à la RN137 via l'échangeur de Bain de Bretagne,
- La RD 772 (Châteaubriant/Guipry), également connectée à la RN137 via le même échangeur,
- La RD 737 qui relie Poligné.

CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉTUDE

La présente étude s'inscrit dans le cadre des articles L111-6, L111-7 et L111-8 du code de l'urbanisme qui viennent préciser l'article 52 de la loi « Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement. Ces articles visent à renforcer la protection des paysages des bords de routes à grande circulation (autoroutes ; voies express ; déviations et rocade) et des entrées de ville.

L'article L111-6 instaure le principe de marges de recul d'inconstructibilité :

- ❖ De 100 mètres pour les autoroutes, les routes express et les déviations.
- ❖ De 75 mètres pour les routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique à toute construction ou installation en dehors des espaces urbanisés.

Des exceptions à cette interdiction sont prévues par l'article L111-7. L'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 ;
- ❖ À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

L'objectif de l'article 52 de la loi « Barnier » n'est pas de maintenir l'inconstructibilité de ces espaces mais d'inviter les collectivités à y développer une urbanisation qualitative.

Selon l'article L111-8, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 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.

Les études à réaliser n'ont pas vocation à définir un programme d'aménagement précis. Elles constituent une réflexion avancée sur le site assortie de prescriptions fournissant un cadre aux aménagements futurs.

LE PROJET

Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal, Bretagne porte de Loire Communauté s'est fixée comme objectif de limiter la consommation des espaces.

Afin de limiter la consommation des grands ensembles agricoles situés à l'Est de l'aire agglomérée de Bain de Bretagne, il semble aujourd'hui opportun d'optimiser le foncier disponible sur la frange Ouest, en partie « gelé » par l'application de la marge de recul de la RN 137.

Cinq sites d'études ont ainsi été identifiés, dont un fait l'objet d'un projet :

- Site 1 / La parcelle ZT 113 à Pléchâtel à la limite administrative avec Bain de Bretagne dans le cadre d'un projet d'hôtellerie-restauration,
- Site 2 / La parcelle WE 262 dans la zone commerciale du parc de Château Gaillard afin d'optimiser 5000m² de foncier.
- Site 3 / À l'Ouest du Lycée général et technique Jean Brito afin d'optimiser 3,4 hectares de foncier.
- Site 4 / Au Sud de la zone d'activités des Sentes et de la rue du Général John Wood afin d'optimiser 5000m² de foncier.
- Site 5 / À l'Ouest du complexe sportif de la Basse Bodais dans l'objectif de conforter ce pôle d'équipements.

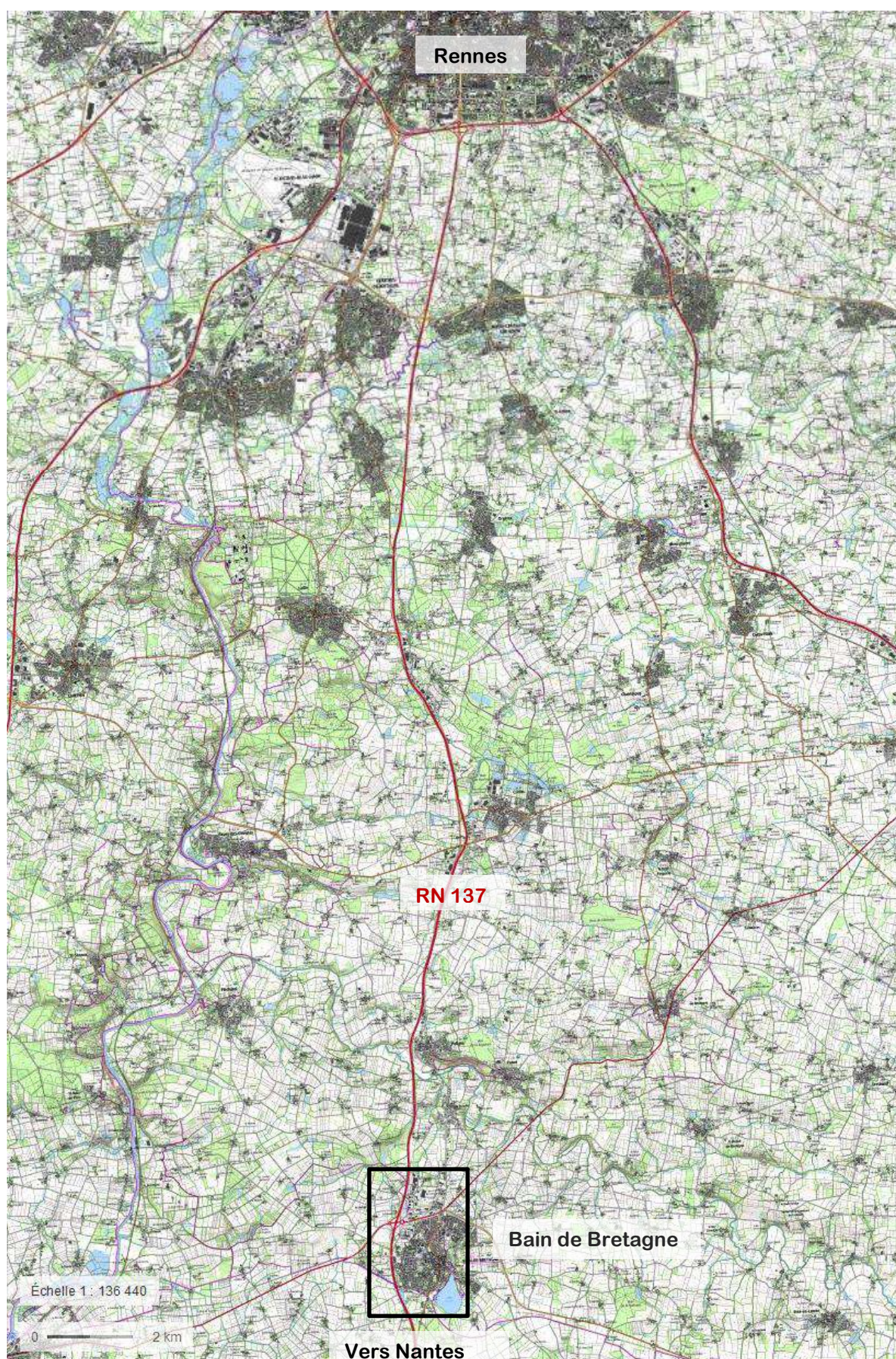
Ces secteurs sont directement concernés par l'application de la loi Barnier, puisque la RN 137 est classée route express et, en l'absence d'étude spécifique, doit supporter une marge de recul de 100 mètres à compter de l'axe de la voie.

Deux études de ce type ont été réalisées au niveau du parc de Château Gaillard, au niveau de la zone commerciale (réduction de la marge de recul à 75m) et sur le site de l'ex Super U (actuellement E.Leclerc) en 2014 (réduction de la

marge de recul à 50m). L'analyse des sites 1 et 2 s'est logiquement appuyée en partie sur cette dernière étude afin de proposer des aménagements cohérents avec ce secteur.

2. DIAGNOSTIC

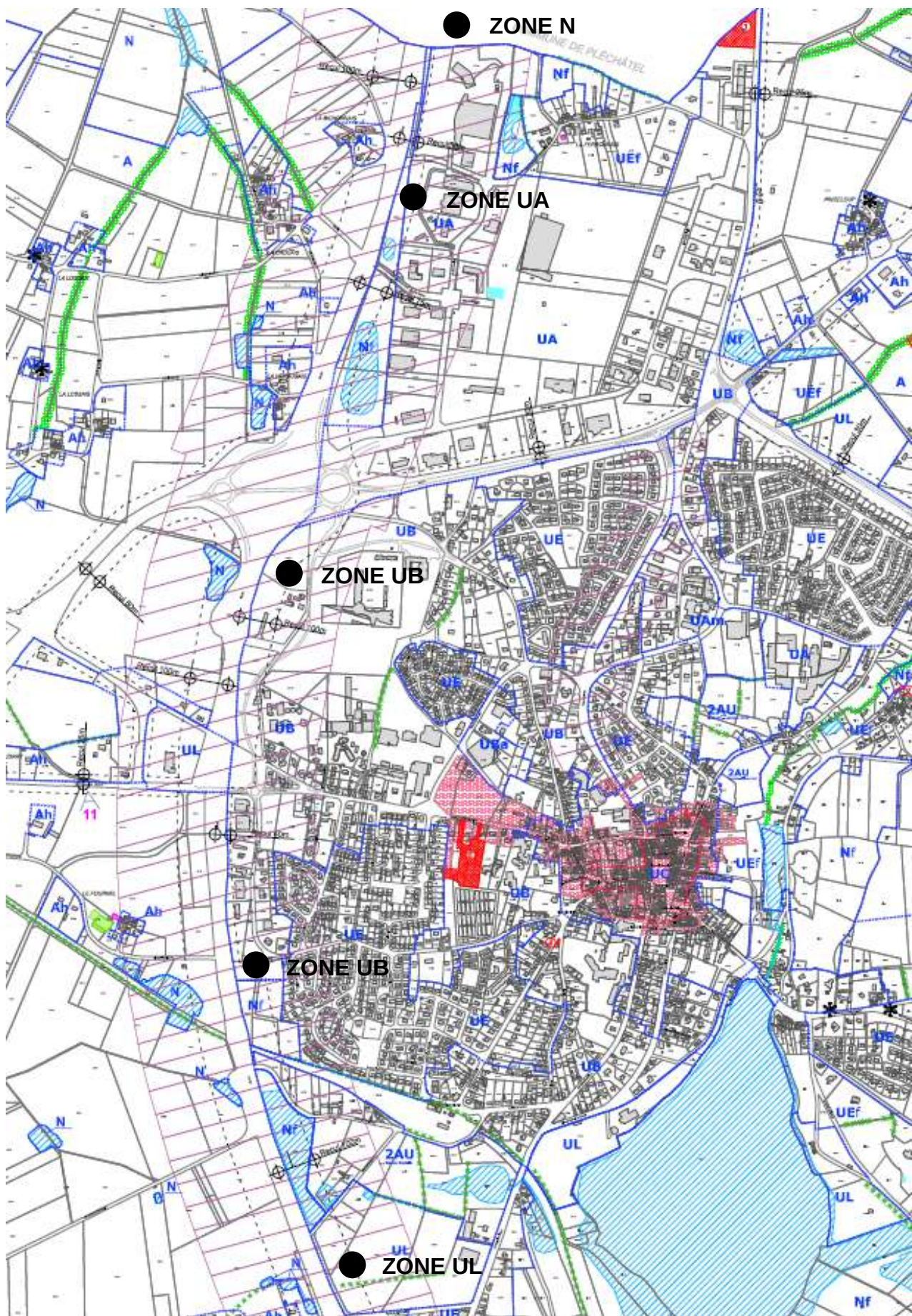
LOCALISATION DES SITES



LES SITES DANS L'AIRE AGGLOMÉRÉE



LES SITES DANS LE PLU EXISTANT



PRESENTATION DU PROJET URBAIN DE BAIN DE BRETAGNE

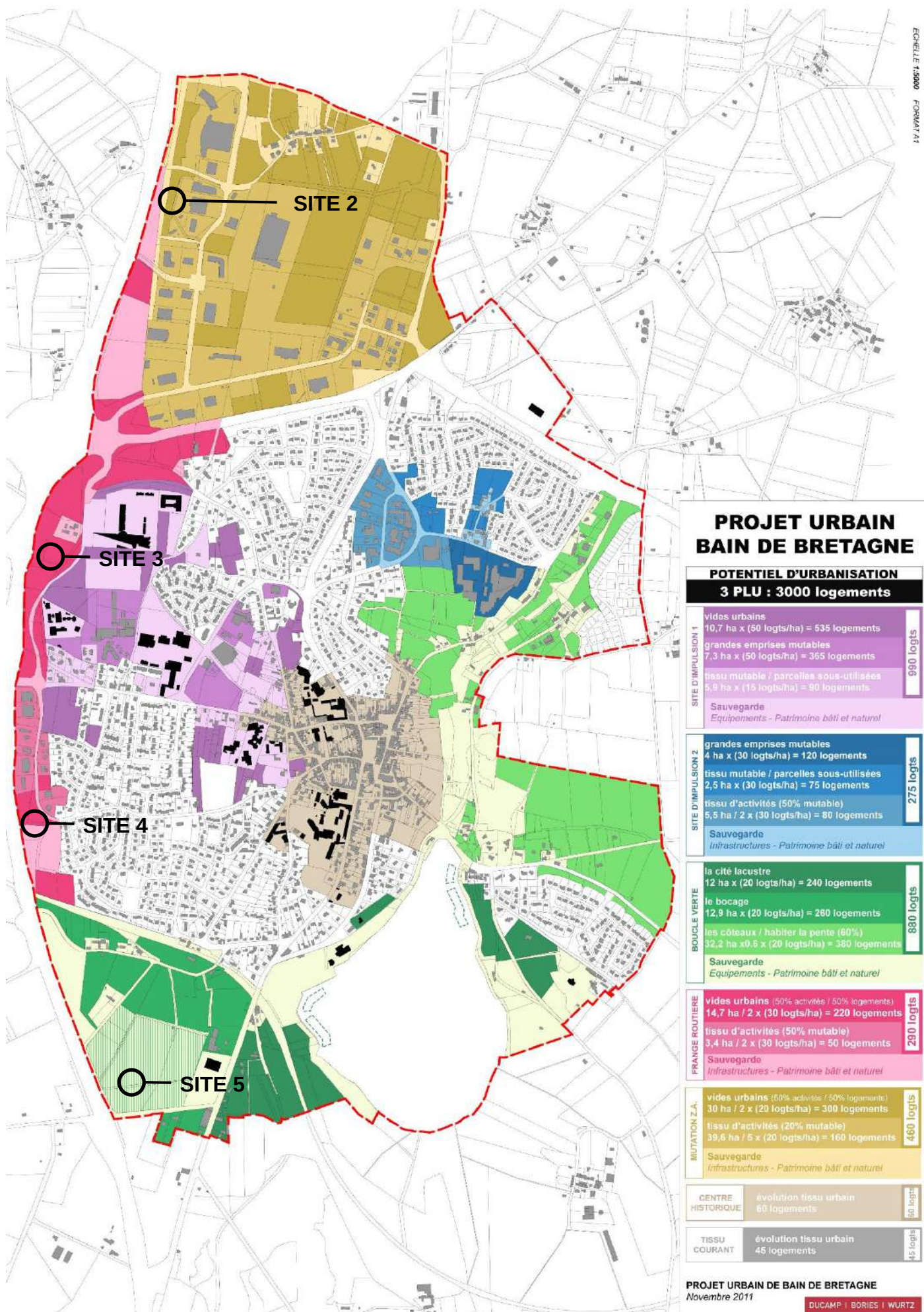
La commune de Bain de Bretagne a élaboré en 2011 un plan guide pour son développement urbain à horizon 2050. L'objectif était d'anticiper les grandes orientations d'aménagement de l'aire agglomérée pour les 3 prochains PLU. Le PLU réalisé en 2014 et toujours en vigueur a été conçu sur la base de ce plan guide. Le PLUi-H en cours d'élaboration réintègre ces orientations en approfondissant certains points.

Le pôle urbain a été divisé en plusieurs secteurs dans lesquels sont identifiés les vides, les parcelles densifiables, les grandes emprises et les tissus mutables ainsi que les espaces à sauvegarder.

4 des 5 sites présentés ici s'inscrivent dans les secteurs de développement du plan guide :

- Site 2 / Mutation ZA / Vides urbains
- Site 3 / Frange routière / Vides urbains
- Site 4 / Frange routière / À la limite entre vides urbains et secteurs de sauvegarde
- Site 5 / Boucle verte / Secteur mixte équipement – bocage

L'élaboration du PLUi est l'occasion de poursuivre la réflexion sur ces secteurs afin d'optimiser ce potentiel et de proposer des marges de reculs différentes.



DIAGNOSTIC PAR SITE

SITE 1

Le site est localisé au Nord du parc d'activités de Château-Gaillard. Il se trouve sur la commune de Pléchâtel et borde la limite administrative avec Bain de Bretagne. Le secteur est distant d'environ 3,5 km du centre-ville de Bain de Bretagne.

Le périmètre est bordé, à l'Ouest par la RN 137, au Nord par un bois et un plan d'eau, à l'Est par le secteur de développement de la ZA de Château Gaillard, au Sud par un bois et l'hypermarché E.Leclerc.

Le site d'étude, d'une superficie de près de 2 hectares, concerne la parcelle ZT 113.

La marge d'inconstructibilité de 100 mètres concerne la partie Ouest du site. La totalité de la parcelle est classée en zone N dans le PLU en vigueur de Pléchâtel.

SITE 2

Le site est localisé dans le parc d'activités de Château-Gaillard. Le secteur est distant d'environ 3 km du centre-ville.

Le périmètre est bordé, à l'Ouest par la RN 137, au Nord par l'hypermarché E.Leclerc, et à l'Est et au Sud par plusieurs enseignes commerciales.

Le site d'étude, d'une superficie de près de 1,2 hectare, concerne la parcelle WE 262.

Une marge d'inconstructibilité de 75 mètres s'applique sur la partie Ouest du site. La totalité de la parcelle est classée en zone UA dans le PLU en vigueur.

SITE 3

Le site est localisé à l'Ouest de l'aire agglomérée de Bain de Bretagne à environ 1 km du centre-ville.

Le périmètre est bordé au Nord par l'échangeur de la RN 137, à l'Ouest par la RN 137, à l'Est par le

Lycée général et technique Jean Brito et l'Institut Medico-Educatif de Bain de Bretagne et au Sud par la ZA des Sentes.

Le site d'étude, d'une superficie d'environ 6,1 hectares, concerne notamment, les parcelles WD 152, 154, 81, 214, 83 et 204.

Une marge d'inconstructibilité de 100 mètres s'applique sur la partie Ouest du site. La totalité du site est classé en zone UB dans le PLU en vigueur.

SITE 4

Le site est localisé au Sud de la zone d'activités des Sentes. Le secteur est distant d'environ 1 km du centre-ville.

Le site d'étude, d'une superficie d'environ 7000m², concerne les parcelles WB139, 141, 142, AH 329, 332, 333, 334, AE 01.

Le périmètre est bordé, à l'Ouest par la RN 137, au Nord par la ZA des Sentes, à l'Est par une zone pavillonnaire et au Sud par la voie verte (chateaubriant-messac) et par le hameau de la Bodais.

Une marge d'inconstructibilité de 100 mètres s'applique sur la partie Ouest du site. La totalité de la parcelle est classée en zone UB dans le PLU en vigueur.

SITE 5

Le site est localisé à l'Ouest du complexe sportif de la Bodais. Le secteur est distant d'environ 1,5 km du centre-ville.

Le périmètre est bordé, à l'Ouest par la RN 137, au Nord par une zone naturelle et une zone de développement « habitat », et à l'Est par le complexe sportif.

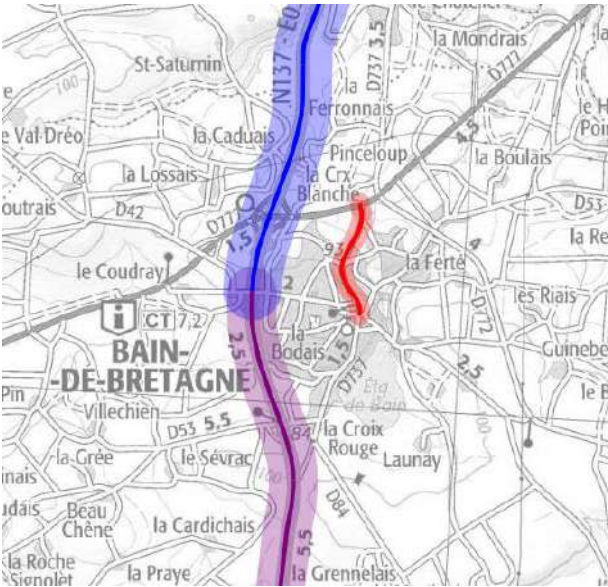
Le site d'étude, d'une superficie d'environ 2,1 hectares, concerne les parcelles WB 44, 45 et 47.

Une marge d'inconstructibilité de 100 mètres s'applique sur la partie Ouest du site. La totalité de la parcelle est classée en zone UL.

Extrait de la carte du classement des voies bruyantes en
Ille et Vilaine

Source : Services de l'Etat Ille et Vilaine

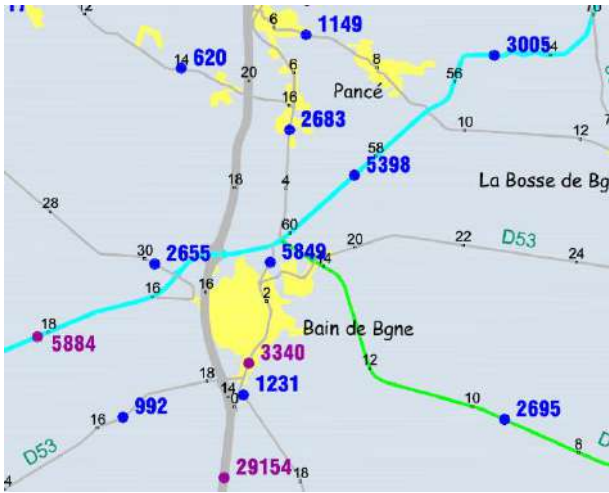
- Catégorie 1 / 300m
- Catégorie 2 / 250m
- Catégorie 3 / 100m



Trafic moyen journalier en 2014

Source : CD35

- 3108 Trafic compté en 2014
- 3108 Trafic estimé
- Catégorie A
- Catégorie B
- Catégorie C
- Catégorie D





1



2



3



4



5



6



7



8



DIAGNOSTIC SITE 1	
ENVIRONNEMENT BÂTI	Architecture / Complexe commercial (Hypermarché E.Leclerc, sport 2000...) implanté au Sud du site. Formes architecturales simples : en majorité rectangulaires sauf la façade arrondie du E.Leclerc. La grande majorité des revêtements utilisés correspond à du bardage métallisé. La présence d'auvents et de volumes secondaires en entrée sur les bâtis en façade de la RN137, assure une cohérence d'ensemble et donne un aspect moins « cubique » aux divers volumes. Le bâti de l'E.Leclerc est implanté en parallèle de la RN 137. Patrimoine / Aucun bâtiment classé ou inscrit n'est situé dans un rayon de 500 mètres du site. À noter la présence du site inscrit du « Tertre Gris et du Bois de la Saudrais » à 2,2 km au Nord du site et du monument historique classé « Sépulture mégalithique et tertre » à 1,4 km au Nord du site. Le site ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique particulier. À noter toutefois le site archéologique de la hersonnais situé à 600 m au nord du site. Habitat / Premières habitations situées à plus de 200 mètres au lieu-dit « La Ferronnais » disposant de belles qualités patrimoniales. Hameau non visible depuis le site.
INFRASTRUCTURES ET NUISANCES	Accès / Accès routier via la rue des Estuaires, voie interne et principale du parc d'activités de Château Gaillard. Accès unique et sécurisé au Sud-Est du site situé à 70 m du rond-point existant. Rond-point et rue des Estuaires calibrés pour un trafic relativement important (liaison en cours avec l'extension de la ZA Château Gaillard à partir du rond-point). Vitesse limitée à 50 km/h sur la rue des Estuaires. Accès piéton sur la partie Ouest du site en lien avec le cheminement doux qui relie Bain de Bretagne et la Ferronnais. Présence d'un beau chemin creux au Sud du site. Trafic routier / En 2014, plus de 29 150 véhicules/jour en moyenne ont été comptabilisés sur la RN 137. Le trafic est en augmentation depuis 2011 (27 750 v/j). Toujours en 2014, près de 2 700 v/j ont été comptabilisés sur la RD 737 qui relie le parc à Poligné (2 500 v/j en 2011). Ce trafic devrait continuer à augmenter avec le développement du parc d'activités sur sa partie Nord. Bruit / Tronçon voisin de la RN137 classé en catégorie 1 des voies bruyantes (arrêté préfectoral du 17 novembre 2000). Site inclus en totalité dans la bande de 300m soumise à des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles. Servitudes / Secteur soumis à la servitude PT2 pour laquelle une altitude maximale est définie de 120m NGF. Cette servitude désigne une zone spéciale de dégagement, avec une interdiction de réaliser des constructions ou des obstacles au-dessus d'une altitude définie. Réseaux / Réseau d'assainissement collectif présent à proximité immédiate du site.
ENVIRONNEMENT	Biodiversité / Aucun périmètre de protection environnementale n'est inventorié sur le secteur. L'environnement du site ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique particulier, en dehors des espèces communes. Le premier site Natura 2000 se situe à plus de 17 km. Végétation / Site actuellement occupé par un jeune boisement de chênes plantés par la communauté de communes dans le cadre de boisements compensatoires obligatoires. Boisements de conifères (limite Sud du secteur) et de conifères et peupliers (limite Nord du secteur) qui ferment une partie des perspectives depuis la RN 137. Ils ne sont pas protégés dans les PLU en vigueur. Au niveau botanique, ils ne présentent pas d'intérêt particulier mais ils participent à « l'ambiance » boisée du secteur. Présence d'un bocage résiduel sur la partie Nord et Est du site qui contribue à « protéger » le hameau de la Ferronnais. Il est composé de feuillus (chênes, châtaigniers, aulnes et saules en ripisylve le long du cours d'eau à l'Est). Topographie / Site au même niveau que la RN 137. Le parc d'activités de Château Gaillard décline en pente douce vers le Nord. La surface du site d'étude est relativement plane, elle oscille entre 55 mètres sur sa partie Sud-Ouest et 50 mètres sur sa partie Nord-Est. Hydrographie / Bassin de rétention et cours d'eau présents sur la partie Est du site. Présence d'une mare au Nord-Est du site. Aucune zone humide n'est recensée sur le site. Le site ne recouvre aucun périmètre de captage d'eau potable.

1



2



3



4



5



6



7



8 / Hors plan : Vue depuis la rue de la Seine vers le Nord



DIAGNOSTIC SITE 2	
ENVIRONNEMENT BÂTI	Architecture / Complexe commercial (Mr. Bricolage, Hypermarché E.Leclerc, Nauroto ...) implanté à l'Est du site (voir diagnostic site 1). Les enseignes commerciales sont implantées en parallèle de la RN 137. Station-service au Sud du site. Patrimoine / Aucun bâtiment classé ou inscrit n'est situé dans un rayon de 500 mètres du site (voir diagnostic site 1). Le site ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique particulier. Habitat / Premières habitations situées entre 200 et 300 mètres aux lieux-dits « La Bichonnais » et « La Caduais », situés de l'autre côté de la RN 137. Hameaux visibles depuis le site. Lieu-dit de la Ferronnais non visible depuis le site.
INFRASTRUCTURES ET NUISANCES	Accès / Accès routier via la rue des Estuaires, voie interne et principale du parc d'activités Château Gaillard. Entrée unique et sécurisé au Nord-Est du site via deux ronds-points existants. Sortie possible par le Sud. Rond-point et rue des Estuaires calibrés pour un trafic relativement important. Vitesse limitée à 50 km/h sur la rue des Estuaires. Accès piéton sur la partie Ouest du site en lien avec le cheminement doux qui relie Bain de Bretagne et la Ferronnais. Trafic routier / Voir diagnostic site 1. Bruit / Voir diagnostic site 1. Servitudes / Voir diagnostic site 1. Passage d'une ligne à haute tension (servitude I4) au niveau de la sortie Sud du site. Réseaux / Réseau d'assainissement collectif présent à proximité immédiate du site.
ENVIRONNEMENT	Biodiversité / Voir diagnostic site 1. Végétation / Espace enherbé dépourvu de végétation et totalement dégagé. À noter toutefois la présence de deux bosquets paysager sur sa frange Ouest. Le stationnement se trouve pour partie encaissé et donc invisible depuis la RN137. Topographie / Site en hauteur par rapport à la RN 137. La surface du site est très plane, elle oscille entre 63 et 64 mètres. Hydrographie / Aucune zone humide n'est recensée sur le site. Le site ne recouvre aucun périmètre de captage d'eau potable. À noter toutefois la présence d'un « bassin-bosquet » paysager sur sa partie Sud-Ouest.





DIAGNOSTIC SITE 3	
ENVIRONNEMENT BÂTI	Architecture / Sur la partie Nord du site, Lycée Jean Brito implanté à l'Est du site sur environ 4,5 hectares. Bâtiment moderne et imposant qui marque l'entrée de Bain de Bretagne depuis l'échangeur de la RN 137. Sur la partie Sud, présence de l'Institut médico éducatif du Bois Greffier aux bâtiments de taille modérée et de forme simple. Patrimoine / Aucun bâtiment classé ou inscrit n'est situé dans un rayon de 500 mètres du site. À noter la présence du monument classé « Croix du cimetière en pierre du XV^{ème} siècle » à 1,4 km au Sud-Est du site sans co-visibilité. Le site ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique particulier. Habitat / Présence d'un hameau d'habitations (« Le Bois Greffier ») aux belles qualités patrimoniales (ancienne ferme et manoir) sur le site en face du Lycée. Un lotissement est en cours de construction au Nord-Est du site. Sur la partie Sud, présence de quelques maisons pavillonnaires à l'Est du site.
INFRASTRUCTURES ET NUISANCES	Accès / Accès routier via l'Avenue du Bois Greffier qui est connectée au Sud à l'Avenue du Général Patton par un rond-point et au Nord au rond-point principal de l'échangeur de la RN 137 (en lien avec la RD 777 qui relie Guipry-Messac et Janzé). Ronds-points et Avenue du Bois Greffier calibrés pour un trafic relativement important. Vitesse limitée à 50 km/h. Présence d'une voie cyclable et d'un chemin piéton le long de l'Avenue du Bois Greffier. Présence d'un accès sous la RN 137 pour accéder au plan d'eau situé de l'autre côté de la voie. Trafic routier / Voir diagnostic site 1 pour la RN 137. En 2014, près de 5 400 véhicules/jour en moyenne ont été estimés sur la RD 777. Le trafic est en augmentation depuis 2011 (5 100 v/j). Ce trafic devrait continuer à augmenter avec le développement du parc d'activités de Château Gaillard. Bruit / Tronçon voisin de la RN137 classé en catégorie 2 des voies bruyantes (arrêté préfectoral du 17 novembre 2000). Site inclus en totalité dans la bande de 250m soumise à des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles. Servitudes / Aucune servitude n'est répertoriée sur le site ou à proximité. Réseaux / Réseau d'assainissement collectif présent à proximité du site.
ENVIRONNEMENT	Biodiversité / Aucun périmètre de protection environnementale n'est inventorié sur le secteur. L'environnement du site ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique particulier, en dehors des espèces communes. Le premier site Natura 2000 se situe à près de 17km. Agriculture / La dominante culturale au titre des ilots PAC recensés dans le Registre Parcelle Graphique (2017) est « maïs grain » sur la parcelle WD 152 et « prairie permanente » pour la parcelle WD 154. Végétation / Plusieurs éléments végétaux intéressants structurent le site. Au Nord, haies bocagères implantées sur la partie Est de la parcelle WD 152 (environ 170 mètres), la partie Ouest (environ 140 mètres) et Sud-Est (environ 100 mètres) de la parcelle WD 154. Linaires bocagers protégés dans le projet de PLUi-H (cf document graphique et dispositions générales du règlement). Plusieurs chênes et châtaigniers isolés complètent l'harmonie paysagère de l'ensemble de la partie Nord du site. Partie Sud du site moins intéressante d'un point de vue paysager. Espace enherbé à l'étroit entre deux alignements de conifère imposant qui ferme l'espace. Ils ne présentent pas d'intérêt botanique particulier et ne sont pas protégés dans le projet de PLUi-H. Topographie / Topographie relativement accidentée et variation du niveau par rapport à la RN 137 selon l'endroit. Sur sa pointe Sud, l'altitude atteint 109 mètres (nettement au-dessus de la RN) et descend progressivement jusqu'au niveau du passage sous la RN137 à environ 89 mètres (en dessous de la RN). Ce secteur situé au centre du site forme une dépression topographique. L'altitude remonte ensuite autour de 93 mètres au niveau du hameau pour redescendre à 86 mètres à la pointe Nord du site (au dessus de la RN). Hydrographie / Cours d'eau et zone humide d'environ 2500m² recensés sur la partie Sud de la parcelle WD 154. Plan d'eau présent de l'autre côté de la RN 137. Le site ne recouvre aucun périmètre de captage d'eau potable.



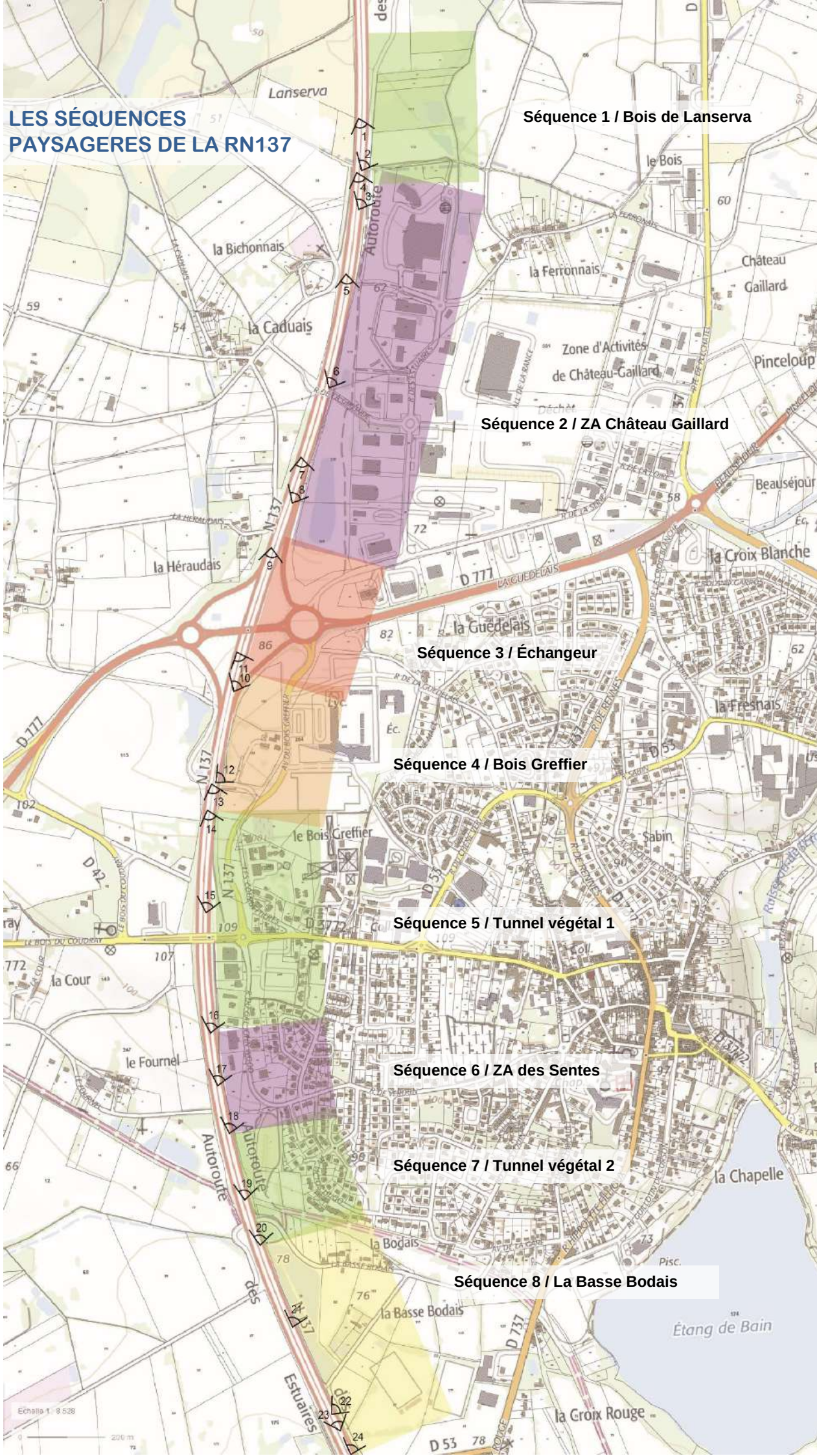


DIAGNOSTIC SITE 4	
ENVIRONNEMENT BÂTI	Architecture / Sur la partie Nord du site, présence de la zone d'activités des Sentes aux bâtiments de taille modérée et de forme simple (vétérinaire, concessionnaire Renault, bureau d'études, industries...). Patrimoine / Aucun bâtiment classé ou inscrit n'est situé dans un rayon de 500 mètres du site. À noter la présence du monument classé « Croix du cimetière en pierre du XV^{ème} siècle » à 1,2 km à l'Est du site sans covisibilité. Le site ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique particulier. Habitat / Sur la partie Est du site, présence d'un secteur pavillonnaire à proximité immédiate.
INFRASTRUCTURES ET NUISANCES	Accès / Accès routier unique via la rue du Général John Wood qui est connectée au Nord à l'Avenue du Général Patton par un rond-point et qui rejoint le centre-ville (moins d'un kilomètre) via la rue de Verdun. Vitesse limitée à 50 km/h. Présence d'un chemin piéton scindé en trois tronçons (le long du secteur pavillonnaire, sur la butte paysagère, et à l'Ouest de la butte) qui rejoint la voie verte et le hameau de la Bodais au Sud. Trafic routier / Voir diagnostic site 1 pour la RN 137. Le trafic sur la rue du Général John Wood est limité. Bruit / Voir diagnostic site 3. Servitudes / Aucune servitude n'est répertoriée sur le site ou à proximité. Réseaux / Réseau d'assainissement collectif présent à proximité immédiate du site.
ENVIRONNEMENT	Biodiversité / Aucun périmètre de protection environnementale n'est inventorié sur le secteur. L'environnement du site ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique particulier, en dehors des espèces communes. Le premier site Natura 2000 se situe à moins de 16km. Végétation / Hormis la présence de trois chênes sur la partie Nord du site, la végétation est pauvre. Une végétation de « friche » s'est développée sur les buttes paysagères qui marquent la limite Sud du secteur et qui ferme une partie des perspectives depuis la RN 137. Topographie / Surface du site légèrement pentue. Elle oscille entre 95 mètres sur sa partie Nord et 87 mètres sur sa partie Sud. La butte Est atteint 100 mètres d'altitude. Hydrographie / Aucune zone humide n'est recensée sur le site. Le site ne recouvre aucun périmètre de captage d'eau potable.



DIAGNOSTIC SITE 5	
ENVIRONNEMENT BÂTI	Architecture / Très faible présence de construction dans le secteur. Présence de vestiaires sportifs à l'Est du site. Plus éloignée du site, on trouve la salle des fêtes à l'architecture simple et sobre. Patrimoine / Aucun bâtiment classé ou inscrit n'est situé dans un rayon de 500 mètres du site. À noter la présence du monument classé « Croix du cimetière en pierre du XVème siècle » à 1,2 km au Nord-Est du site sans covisibilité. Le site ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique particulier. Habitat / Présence d'une habitation au Nord du site à environ 70 mètres. Le secteur Nord du site (environ 100 mètres) est un secteur de développement à destination habitat dans le projet de PLUi-H.
INFRASTRUCTURES ET NUISANCES	Accès / Accès routier via la RD 737 qui relie le centre-ville (à 1,2 km) puis la RD 53. Vitesse limitée à 50 km/h. Accotements des chaussées non aménagées. Stationnement important et mutualisé avec la salle de fêtes. Trafic routier / Voir diagnostic site 1 pour la RN 137. En 2014, plus de 3 300 véhicules/jour en moyenne ont été comptabilisés sur la RD 737 au niveau de la salle polyvalente. Le trafic est en augmentation depuis 2011 (2 600 v/j). Ce trafic relativement élevé s'explique par le fait que cette voie est l'entrée Sud de Bain de Bretagne depuis la RN 137. La RD 53 est beaucoup moins fréquentée (moins de 1000 v/j en moyenne). Bruit / Voir diagnostic site 3. Servitudes / Passage d'une canalisation souterraine de télécommunication (servitude PT3) au Sud du site le long de la RD 53. Réseaux / Réseau d'assainissement collectif présent à proximité du site.
ENVIRONNEMENT	Biodiversité / Aucun périmètre de protection environnementale n'est inventorié sur le secteur. L'environnement du site ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique particulier, en dehors des espèces communes. Le premier site Natura 2000 se situe à plus de 15 km. Les parcelles appartiennent à la commune. Une convention d'exploitation agricole précaire a été mise en place dans l'attente de la mise en œuvre du projet. Végétation / Présence de deux belles haies bocagères sur le site. L'aménagement du complexe sportif n'a pas détérioré les qualités paysagères du site en conservant les principales haies. Topographie / Niveau du site nettement inférieur à celui de la RN 137. La surface du site est plane. Elle oscille entre 77 mètres sur sa partie Nord-Est et 79 mètres sur sa partie Sud-Ouest. Hydrographie / Plan d'eau d'environ 2 hectares situé au Nord du site. Une zone humide d'une surface d'environ 7000m² est recensée sur le site. Le site ne recouvre aucun périmètre de captage d'eau potable.

LES SÉQUENCES PAYSAGERES DE LA RN137



ANALYSE DES SÉQUENCES PAYSAGÈRES DEPUIS LA RN 137	
1S	Vue 1 : Le site 1 et la ZA de Château Gaillard sont peu perceptibles depuis le bois de Lanserva. Vue 2 : Le site 1 se laisse découvrir entre les deux ensembles boisés constitués de conifères une fois arrivé à son niveau. Il est au même niveau que la RN 137. Vue 3 : Depuis Nantes, le site 1 est peu perceptible. Cela est renforcé par la différence de niveau entre la RN 137 et le « plateau » de la ZA de Château Gaillard.
2S	Vue 4 : L'hypermarché E.Leclerc est perceptible malgré la différence de niveau avec la RN 137. Il marque l'entrée dans l'aire agglomérée de Bain-de-Bretagne. Vue 5 : Depuis Rennes, de l'hypermarché jusqu'au niveau du magasin Mr. Bricolage, la différence de niveau et l'alignement de certains végétaux masquent les bâtiments. Le site 2 est peu perceptible. Vue 6 : Depuis Nantes, au niveau du drive E.Leclerc, les bâtiments sont plus visibles. La différence de niveau est moins marquée et la végétation moins présente. Le site 2 est nettement perceptible. Vues 7 et 8 : La vue est dégagée sur le plan d'eau et l'aménagement paysager qui l'accompagne jusqu'à l'échangeur. Les bâtiments de la ZA sont nettement visibles.
3S	Vues 9 et 10 : Au niveau de l'échangeur, le paysage est dominé par des étendues d'herbes coupées.
4S	Vue 11 : Depuis Rennes, dès le passage du pont de l'échangeur, la partie Nord du site 3 (parcelle agricole WD152) se laisse découvrir. Le site est dégagé et propose un ensemble paysager intéressant avec les haies et le hameau du Bois Greffier implantés sur sa hauteur. Vue 12 : Depuis Nantes, au niveau du passage sous la RN 137, le site du Bois Greffier est nettement perceptible. Là encore, il propose un ensemble paysager harmonieux renforcé par son vallonnement particulièrement marqué à ce niveau. Vue 13 : Depuis Rennes, au même niveau, les bâtiments de l'Institut médico éducatif sont nettement perceptibles en arrière-plan. On prend la mesure de la topographie du site qui monte fortement jusqu'à l'Avenue du Général Patton.
5S	Vue 14 : Depuis Rennes, au niveau de l'Institut, on rentre dans un tunnel végétal qui n'offre plus aucune perspective sur le site. Vues 15 et 16 : Depuis Nantes, le tunnel végétal commence au niveau de l'ex bâtiment Biomarché de la ZA des Sentes. La différence de niveau entre la RN 137 et la ZA masquent complètement les bâtiments de la zone.
6S	Vue 17 : Depuis Nantes, les premiers bâtiments de la ZA des Sentes qui sont implantés à 40m de la RN137 sont nettement visibles. Vue 18 : Le site 4 est perceptible depuis Nantes. La perspective est en partie obstruée par un merlon d'environ 2m de hauteur implanté le long de la RN 137 sur 115m de longueur. En arrière-plan, on aperçoit la silhouette des premiers bâtiments de la ZA des Sentes et les toits du secteur pavillonnaire avoisinant. L'ensemble marque l'entrée de la zone agglomérée de Bain-de-Bretagne.
7S	Vues 19 et 20 : Depuis Nantes, un tunnel végétal couplé à deux buttes paysagères ne laissent pas percevoir l'entrée imminente dans l'aire agglomérée.
8S	Vue 21 : Depuis Nantes, la séquence paysagère de la Bodais offre un beau paysage avec un plan d'eau au premier plan, un joli hameau au second plan et une frange boisée au dernier plan. L'aire agglomérée de Bain-de-Bretagne située à l'arrière de la frange boisée n'est pas encore perceptible. Vues 22 et 23 : Toujours depuis Nantes, le site 5 est nettement perceptible au milieu des belles haies bocagères. On aperçoit au second plan, le complexe sportif de la Basse Bodais qui s'intègre bien au paysage. Vue 24 : Au niveau de la RD 53, une belle haie bocagère masque le site 5.

1



2



3



4



| Hypermarché E.Leclerc

5



| SITE 2

6



| SITE 2

7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



3. PRESENTATION DES PROJETS PAR SITE

SITE 1

La commune et l'intercommunalité souhaitent permettre l'implantation d'un ensemble hôtelier-restauration porté par le groupe Jeulin. La programmation envisagée est un complexe de 60 chambres en R+3, de 3 zones de restauration de 400m² de surface de plancher chacune et de 119 places de stationnement. L'emprise total du projet (hors aménagements paysager et voie d'accès d'entrée) est d'environ 5400m².

Le territoire ne dispose pas d'un ensemble hôtelier-restauration de ce type et la zone d'activités de Château Gaillard ne peut actuellement accueillir le projet. Dans ce cadre, Bretagne porte de Loire Communauté, compétente en matière de développement et d'aménagement économique souhaite prolonger la zone d'activités en continuité de l'hypermarché E.Leclerc sur du foncier qui est déjà la propriété de la communauté de communes.

Ce projet implique une réduction de la marge de recul existante, soit de 100m à 50m à partir de l'axe de la RN 137, dans la continuité de la marge de recul de l'hypermarché E.Leclerc.

Le zonage au projet de PLUi-H « UEb » correspond aux secteurs des parcs d'activités de Bel-Air-Ferchaud (Crevin) et de Château-Gaillard destinés à recevoir des activités mixtes (restauration, hébergement hôtelier et touristique, activités du secteur tertiaire, activités de services sous condition).

SITE 2

Il est envisagé d'optimiser le foncier d'une partie de la parcelle WE 262 située devant l'enseigne Mr bricolage (environ 5000m²).

Un projet de restaurant a été étudié en 2014 mais il n'a pas abouti. L'avant projet sommaire (APS) montre toutefois qu'il est envisageable d'y implanter une enseigne de type restauration.

Ce projet implique une réduction de la marge de recul existante, soit de 100m à 50m à partir de l'axe de la RN137, dans la continuité de la marge de recul de l'hypermarché E.Leclerc.

Le zonage au projet de PLUi-H « UEc » correspond aux secteurs du parc d'activités de Château-Gaillard destinés à recevoir des activités mixtes et où les activités de commerce et de service sont autorisées sous conditions.

SITE 3

L'objectif est ici d'optimiser un foncier aujourd'hui non exploité d'environ 3,4 hectares. Bien qu'aucun projet ne soit encore abouti, la commune et l'intercommunalité souhaiteraient pouvoir permettre la réalisation d'un programme mixte équipements/activités tertiaires/logements, en cohérence avec le plan guide du projet urbain.

Ce projet implique une réduction de la marge de recul existante, soit de 100m à 40m à partir de l'axe de la RN 137, dans la continuité de la marge de recul de la ZA des Sentes.

Le zonage au projet de PLUi-H « UBb » correspond aux secteurs d'intensification et de recomposition urbaine des abords du centre historique et des entrées de ville de Bain-de-Bretagne.

SITE 4

L'objectif est ici d'optimiser un foncier aujourd'hui non exploité d'environ 5000m² en cohérence avec le plan guide du projet urbain et dans la continuité Sud de la zone d'activités des Sentes. Une ou plusieurs activités pourraient y prendre place. Un projet d'équipement communautaire à vocation sociale regroupant l'épicerie sociale, les restaurants du cœur, le secours catholique... a également été évoqué mais sans projet concret pour le moment.

Ce projet implique un recul de la marge de recul existante, soit de 100m à 40m à partir de l'axe de la RN137, dans la continuité de la marge de recul de la ZA des Sentes.

Le zonage au projet de PLUi-H « UBb » correspond aux secteurs d'intensification et de recomposition urbaine des abords du centre historique et des entrées de ville de Bain-de-Bretagne.

SITE 5

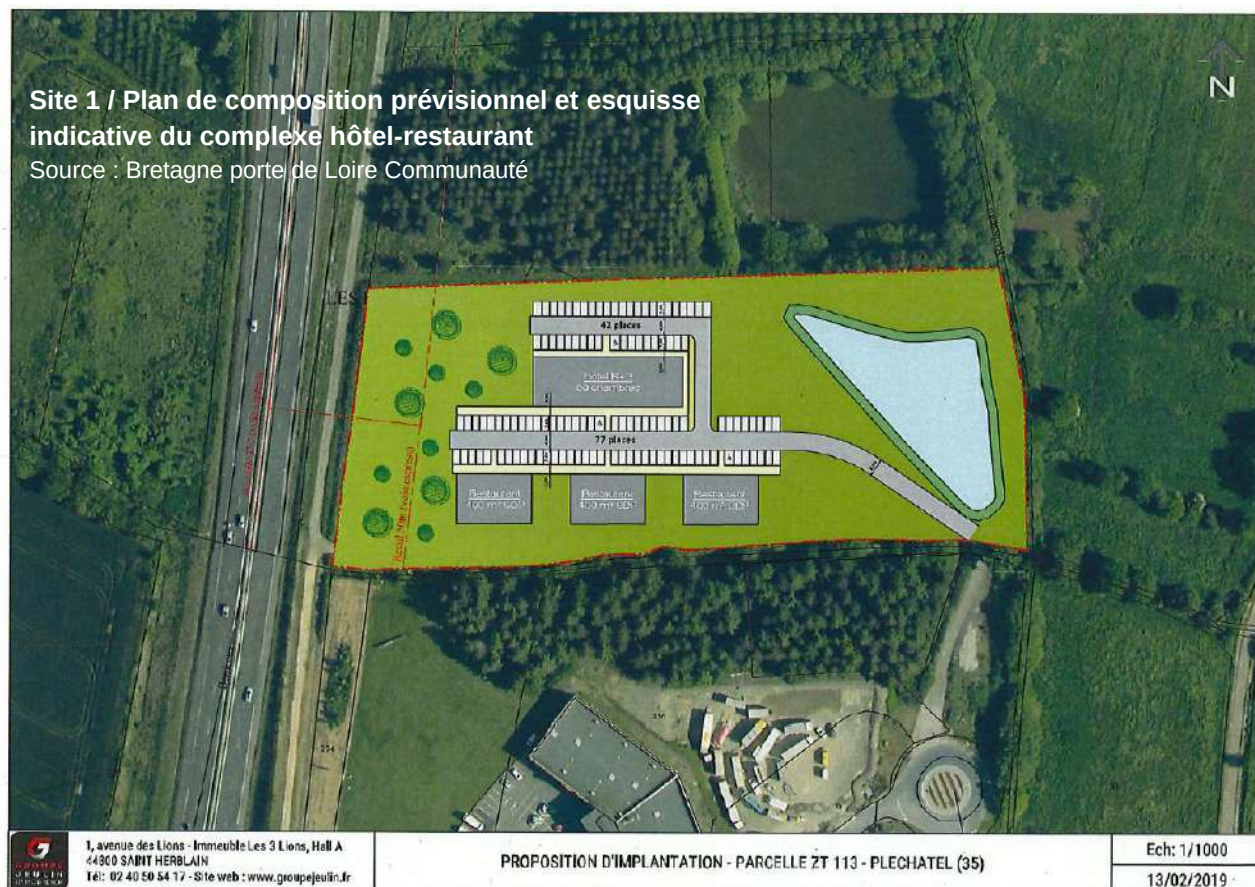
La commune a élaboré au début des années 2010 un projet d'ensemble pour l'aménagement d'un complexe sportif à côté de la salle polyvalente de la Bodais. Le projet comprenait trois terrains de sport et une piste d'athlétisme. Les deux premiers terrains de sports ont depuis été aménagés et inaugurés en 2015. Bien que la commune ne soit aujourd'hui plus certaine d'aménager la piste d'athlétisme, elle souhaite permettre l'éventuel aménagement de cette piste ou tout autre équipement sportif qui prendrait place entre la RN 137 et un des deux stades.

Ce projet implique un recul de la marge de recul existante, soit de 100m à 30m à partir de l'axe de la RN 137.

Le zonage au projet de PLUi-H « UL » correspond aux secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif. La zone est principalement destinée aux sports, aux loisirs, ainsi qu'au tourisme, aux hébergements de plein air et à l'accueil des gens du voyage, ainsi qu'à tout autre équipement nécessaire au fonctionnement du territoire.

Site 1 / Plan de composition prévisionnel et esquisse indicative du complexe hôtel-restaurant

Source : Bretagne porte de Loire Communauté



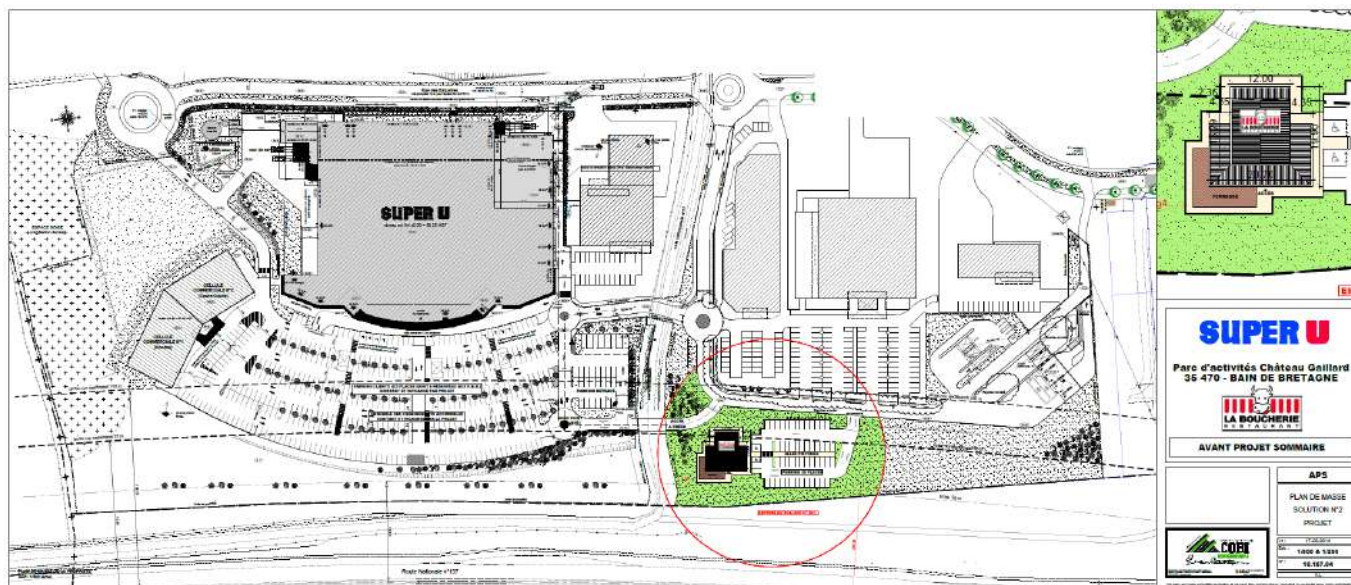
1, avenue des Lions - Immeuble Les 3 Lions, Hall A
44300 SAINT HERBLAIN
Tel: 02 40 50 54 17 - Site web: www.groupejeulin.fr

PROPOSITION D'IMPLANTATION - PARCELLE ZT 113 - PLECHATEL (35)

Ech: 1/1000

13/02/2019

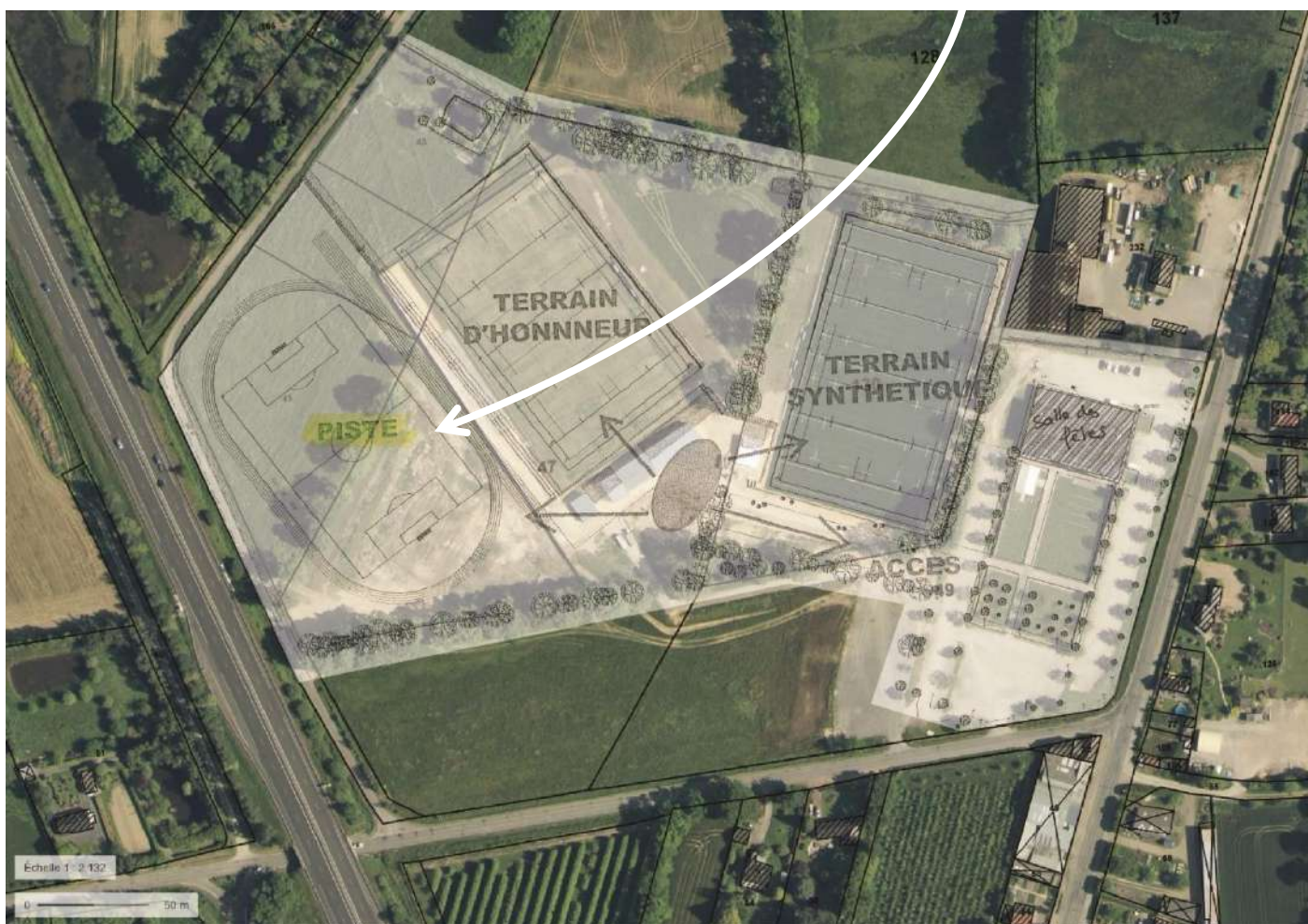




Site 2 / Avant-projet sommaire du projet de restauration

Source : Bretagne porte de Loire Communauté, 2014





4. ANALYSE DES PROJETS

ENJEUX

L'ouverture à l'urbanisation de ces sites va permettre d'optimiser la frange routière identifiée dans le plan guide du projet urbain de Bain de Bretagne. Pour les sites 1, 2, 3 et 4, l'enjeu réside dans la mise en cohérence de l'aménagement paysager de ces sites en assurant un effet vitrine sur cet axe très fréquenté. L'image qu'une entreprise renvoie vient en premier lieu de son image extérieure. La qualité architecturale, le traitement des abords, l'accueil du personnel, l'accueil de la clientèle..., sont autant de critères qui peuvent traduire la qualité professionnelle de l'entreprise. Il s'agit par conséquent d' :

- Être particulièrement vigilant sur la qualité architecturale des bâtiments.
- Assurer une cohérence paysagère d'ensemble.
- Optimiser l'utilisation du foncier.

PREAMBULE

La présente étude invite la collectivité à travailler en collaboration étroite avec le Conseil en architecture et urbanisme d'Ile et Vilaine et le Conseil en urbanisme partagé du Pays des Vallons de Vilaine pour l'instruction des permis d'aménager et de construire déposés sur ces sites.

L'ensemble des permis de construire ou d'aménager sera accompagné d'une notice définissant notamment, l'aménagement des abords. Un plan des plantations précisant l'organisation générale ainsi que le choix des végétations devra également être joint.

Les sites d'étude sont classés en UEb, UEc, UBb et UL dans le projet de PLUi-H. L'analyse des sites présentées ici s'appuie en grande partie sur les dispositions de ce règlement qui s'appliqueront dans les années à venir.

ANALYSE SITE 1	
NUISANCES	Bruit / Respect d'un niveau d'isolement acoustique de façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant conforme à la réglementation en vigueur en particulier vis à vis de l'usage projeté "hôtellerie". Zone de protection sonore de 300 mètres annexée au projet de PLUi-H. Protection des riverains / Potentielles nuisances sonores générées par l'hôtel et les restaurants très limitée au regard des nuisances sonores relativement importantes générées par la RN 137. Site éloigné des habitations. Qualité de l'air / En termes d'émissions de gaz d'échappement, l'impact du trafic lié à l'implantation de l'hôtel sera négligeable par rapport à celui induit par le trafic existant de la RN 137. Réseaux / Site facilement raccordable au réseau d'assainissement collectif au niveau du rond-point d'entrée. Dispositions relatives à la desserte par les réseaux régies par l'article UEb 3.2 « Desserte par les réseaux » (se reporter au règlement).
SÉCURITÉ	Accès / Accès routier unique et sécurisé au Sud-Est du site situé à 70m du rond-point existant. Rond-point et rue des Estuaires calibrés pour un trafic relativement important (liaison en cours avec l'extension de la ZA Château Gaillard à partir du rond-point). Objectifs de poursuivre l'accès piéton sur la partie Ouest du site en lien avec le sentier existant et de préserver le chemin creux situé au Sud du site. Accès régis par les dispositions réglementaires de l'article UEb 3.1 « Desserte par les voies publiques ou privées » (se reporter au règlement). Le trafic généré par l'hôtel et les restaurants devrait être globalement limité par rapport à celui actuellement généré par les enseignes commerciales implantées le long de la rue des Estuaires et notamment l'hypermarché E.Leclerc. Stationnement / Programmation prévisionnelle de 119 stationnements à même le site.
PAYSAGE	Espaces non-bâti et végétation / Aménagement paysager et implantation de plusieurs arbres prévus sur la partie Ouest du site et aménagement d'un plan d'eau sur la partie Est en s'appuyant sur le bassin de rétention existant (voir plan de composition). Dispositions réglementaires des articles UEb 2.3.2 « Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs » et UEb 2.4.1 « stationnement » (se reporter au règlement). Protection des haies bocagères Sud et Est au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Objectif de conserver les deux ensembles boisés voisins. Objectif de prolonger la bande paysagère de la ZA de Château Gaillard (zonage Nj inscrit au projet de PLUi-H). Objectif de masquer les stationnements par le filtre végétal implanté. Objectif de s'appuyer sur le guide « Conception et gestion des aménagements paysagers » des Parcs d'activités d'Ille-et-Vilaine (Idea35). Clôtures / Objectif de ne pas implanter de clôture sur la frange paysagère de la RN 137. Dispositions réglementaires de l'article UEb 2.3.5 « Clôtures ». Publicités, enseignes et pré-enseignes / Objectif de s'appuyer sur le guide pratique « La réglementation de la publicité extérieure » (MEDDE), qui rappelle les points essentiels de la loi et illustre les différents cas de figure.
URBANISME	Destinations / Destinations et sous-destinations autorisées listées à l'article 1.1 de la zone UEb : activités mixtes (restauration, hébergement hôtelier et touristique, activités du secteur tertiaire, activités de services sous condition). Règles d'implantation / Dispositions réglementaires de l'article 2.1 de la zone UEb « Volumétrie et implantation des constructions » (se reporter au règlement). Consommation du foncier / Optimisation d'environ 5000m² (surface située entre 50 et 100m de l'axe de la RN 137). Dispositions réglementaires de l'article UEb 2.2.5 : Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief : • La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières. • La possibilité de créer un accès indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.
ARCHITECTURE	Hauteur / Hauteur du complexe hôtelier limitée à R+2. Dispositions réglementaires applicables en matière de hauteur régies par l'article 2.1.3 UEb (se reporter au règlement). Architecture / Dispositions réglementaires applicables en matière de qualité architecturale et paysagère et d'insertion des constructions dans le milieu environnant régies par l'article 2.2.1 UEb (se reporter au règlement).

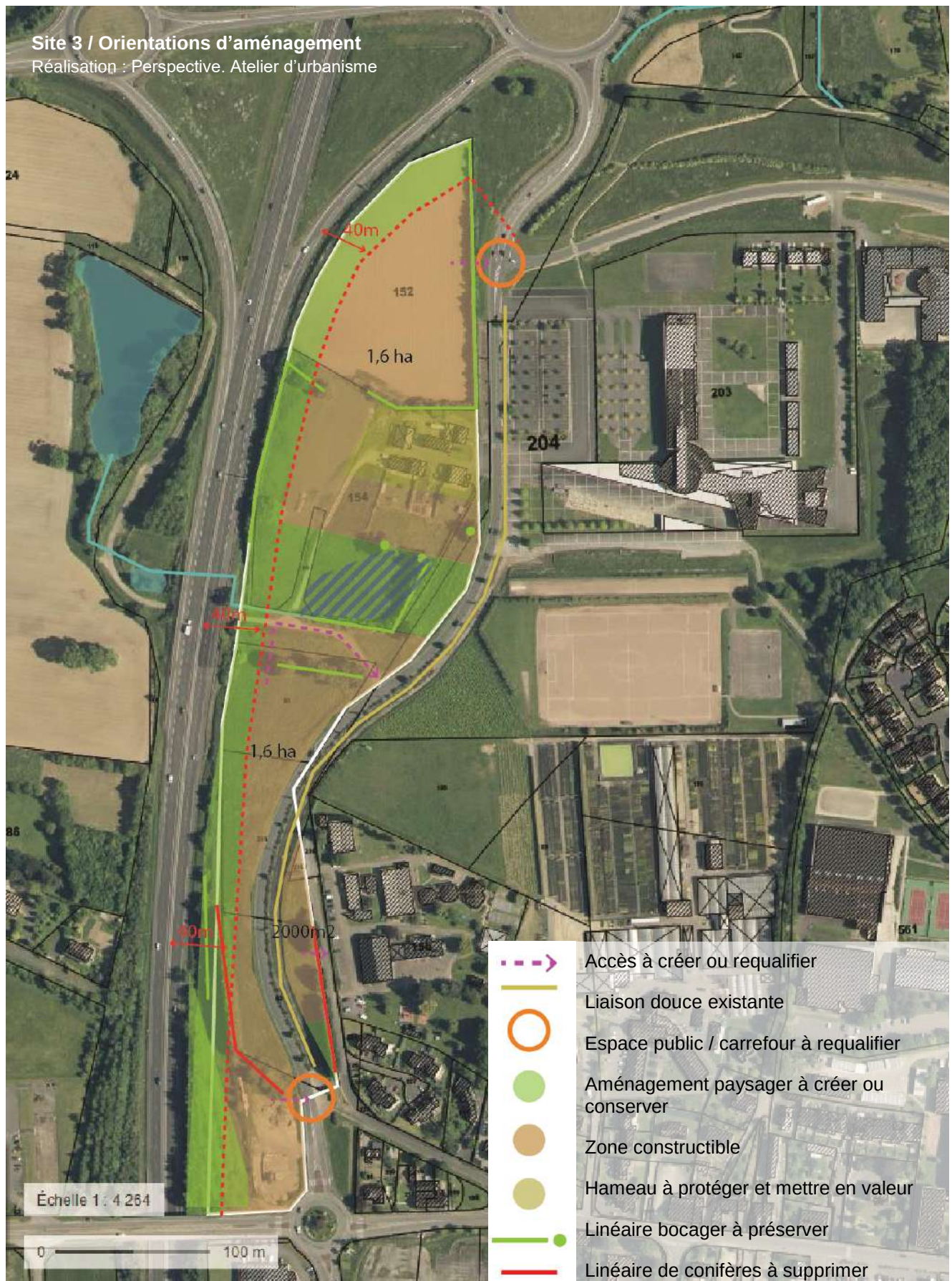
ANALYSE SITE 2	
NUISANCES	Bruit / Même analyse site 1. Protection des riverains / Potentielles nuisances sonores générées par les activités très limitée au regard des nuisances sonores relativement importantes générées par la RN137. Site éloigné des habitations. Qualité de l'air / En termes d'émissions de gaz d'échappement, l'impact du trafic lié à l'implantation de nouvelles activités sera négligeable par rapport à celui induit par le trafic existant de la RN137. Réseaux / Site facilement raccordable au réseau d'assainissement collectif implanté le long de la rue des Estuaires. Dispositions relatives à la desserte par les réseaux régies par l'article UEc 3.2 « Desserte par les réseaux » (se reporter au règlement).
SÉCURITÉ	Accès / Deux accès au site possibles (voir plan APS). Un accès au Nord-Est du site via deux ronds-points existants. Un accès pourrait être créé en lien avec l'hypermarché E.Leclerc. Sortie par le sud. Rond-point et rue des Estuaires calibrés pour un trafic relativement important. Accès régis par les dispositions règlementaires de l'article UEc 3.1 « Desserte par les voies publiques ou privées » (se reporter au règlement). Objectif de travailler les accès piétons avec ceux existants. Au regard de la surface et du potentiel d'implantation relativement limités du secteur (environ 5000m², soit 1 ou 2 activités supplémentaires maximum), le trafic généré par les nouvelles activités devrait être limité par rapport à celui actuellement généré par les enseignes existantes. Stationnement / Possibilité de créer du stationnement à même le site (voir plan APS – 55 places). En fonction du type d'activité, une mutualisation des stationnements avec ceux des enseignes existantes est à étudier.
PAYSAGE	Espaces non-bâti et végétation / Dispositions règlementaires des articles UEc 2.3.2 « Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs » et UEc 2.4.1 « stationnement » (se reporter au règlement). Objectif de préserver la bande paysagère de la ZA de Château Gaillard (zonage Nj inscrit au projet de PLUi-H). Objectif de masquer les stationnements. Objectif de s'appuyer sur le guide « Conception et gestion des aménagements paysagers » des Parcs d'activités d'Ille-et-Vilaine (Idea35). Clôtures / Objectif de ne pas implanter de clôture sur la frange paysagère de la RN137. Dispositions règlementaires de l'article UEc 2.3.5 « Clôtures ». Publicités, enseignes et pré-enseignes / Objectif de s'appuyer sur le guide pratique « La réglementation de la publicité extérieure » (MEDDE), qui rappelle les points essentiels de la loi et illustre les différents cas de figure.
URBANISME	Destinations / Destinations et sous-destinations autorisées listées à l'article 1.1 de la zone UEc : activités mixtes (activités de commerce et de service autorisées sous conditions). Règles d'implantation / Dispositions règlementaires de l'article 2.1 de la zone UEc « Volumétrie et implantation des constructions » (se reporter au règlement). Consommation du foncier / Optimisation d'environ 5000m² (surface située entre 50 et 100m de l'axe de la RN137). Dispositions règlementaires de l'article UEc 2.2.5 : Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief : • La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières. • La possibilité de créer un accès indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.
ARCHITECTURE	Hauteur / Dispositions règlementaires applicables en matière de hauteur régies par l'article 2.1.3 UEc (se reporter au règlement). Objectif de s'inscrire dans les hauteurs des enseignes voisines afin de conserver une homogénéité. Architecture / Dispositions règlementaires applicables en matière de qualité architecturale et paysagère et d'insertion des constructions dans le milieu environnant régies par l'article 2.2.1 UEc (se reporter au règlement).

ANALYSE SITE 3	
NUISANCES	Bruit / Respect d'un niveau d'isolement acoustique de façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant conforme à la réglementation en vigueur. Zone de protection sonore de 250 mètres annexée au projet de PLUi-H. Protection des riverains / Potentielles nuisances sonores générées par les activités très limitées au regard des nuisances sonores relativement importantes générées par la RN137. Qualité de l'air / En termes d'émissions de gaz d'échappement, l'impact du trafic lié à l'implantation des activités sera négligeable par rapport à celui induit par le trafic existant de la RN137. Réseaux / Site raccordable au réseau d'assainissement collectif implanté au Nord le long de la rue de la Guedelais et au Sud (Avenue du Général Patton et lotissement Les Courbettières). Dispositions relatives à la desserte par les réseaux régies par l'article UBb 3.2 « Desserte par les réseaux » (se reporter au règlement).
SÉCURITÉ	Accès / Deux accès véhicule à créer, au Nord au niveau du carrefour entre l'Avenue du Bois Greffier et de la rue de la Guédalais, au Sud au niveau du rapprochement entre l'Avenue du Bois Greffier et de la rue des Courbettières. Les deux accès créés sont accompagnés d'une requalification du carrefour. Accès du passage de la RN 137 à requalifier (se reporter aux orientations d'aménagement présentées page 47). L'accès immédiat du site sur l'Avenue du Bois Greffier favorisera la convergence du trafic sur cet axe calibré pour un trafic relativement important. L'accès à la RN 137 est immédiat avec le rond-point de l'échangeur situé au Nord du site. Les futures activités participeront à l'augmentation du trafic sur l'Avenue du Bois Greffier. L'augmentation des flux devrait toutefois être limitée sur les voies menant au centre-ville. Accès régis par les dispositions réglementaires de l'article UBb 3.1 « Desserte par les voies publiques ou privées » (se reporter au règlement). Stationnement / Dispositions réglementaires de l'article UBb 2.4.1 « stationnement » (se reporter au règlement).
PAYSAGE	Espaces non-bâti et végétation / Maintien des haies bocagères, haies vives et arbres isolés (également protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme). Suppression des linéaires de conifères situés de part et d'autre du Sud de l'Avenue du Bois Greffier. Traitement paysager de l'interface RN137 (plantations de haies, etc.). Préservation de l'espace paysager situé au Sud du hameau. Protection et mise en valeur du hameau (se reporter aux orientations d'aménagement présentées page 47). Dispositions réglementaires des articles UBb 2.3.2 « Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs » et UBb 2.4.1 « stationnement » (se reporter au règlement). Objectif de s'appuyer sur le guide « Conception et gestion des aménagements paysagers » des Parcs d'activités d'Ille-et-Vilaine (Idea35). Clôtures / Dispositions réglementaires de l'article UBb 2.3.5 « Clôtures ». Publicités, enseignes et pré-enseignes / Objectif de s'appuyer sur le guide pratique « La réglementation de la publicité extérieure » (MEDDE), qui rappelle les points essentiels de la loi et illustre les différents cas de figure. Environnement / Préservation de la zone humide situé au Sud du hameau.
URBANISME	Destinations / Destinations et sous-destinations autorisées listées à l'article 1.1 de la zone UBb : mixte (logements, équipements publics, activités tertiaires sous conditions). Objectif d'implanter un programme mixte d'activités tertiaires/équipements publics/logements. Aménagement / Dispositions réglementaires de l'article 1.2 de la zone UBb. Se reporter aux orientations d'aménagement présentées page 47. Règles d'implantation / Dispositions réglementaires de l'article 2.1 de la zone UBb « Volumétrie et implantation des constructions » (se reporter au règlement). Consommation du foncier / Optimisation de 3,4 hectares de zones constructibles (se reporter aux orientations d'aménagement présentées page 47).
ARCHITECTURE	Hauteur / Dispositions réglementaires applicables en matière de hauteur régies par l'article 2.1.3 UBb (se reporter au règlement). Architecture / Dispositions réglementaires applicables en matière de qualité architecturale et paysagère et d'insertion des constructions dans le milieu environnant régies par l'article 2.2.1 UBb (se reporter au règlement).

ANALYSE SITE 4	
NUISANCES	Bruit / Même analyse site 3. Protection des riverains / Même analyse site 3. Qualité de l'air / Même analyse site 3. Réseaux / Site facilement raccordable au réseau d'assainissement collectif qui passe sur le site. Dispositions relatives à la desserte par les réseaux régies par l'article UBb 3.2 « Desserte par les réseaux » (se reporter au règlement).
SÉCURITÉ	Accès / Accès unique et sécurisé via la rue du Général John Wood. Accès régis par les dispositions réglementaires de l'article UBb 3.1 « Desserte par les voies publiques ou privées » (se reporter au règlement). Objectif de maintenir l'accès piéton en direction du hameau de la Bodais. Au regard de la surface et du potentiel d'implantation relativement limités du secteur (environ 5000m², soit 2 ou 3 activités ou équipements supplémentaires maximum), le trafic généré par les nouvelles activités devrait être limité par rapport à celui actuellement généré par les activités de la ZA des Sentes. Stationnement / Dispositions réglementaires de l'article UBb 2.4.1 « stationnement » (se reporter au règlement).
PAYSAGE	Espaces non-bâtis et végétation / Dispositions réglementaires des articles UBb 2.3.2 « Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs » et UBb 2.4.1 « stationnement » (se reporter au règlement). Haie Nord protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Objectif de préserver le merlon et d'y planter des arbustes d'essences locales. Objectif de creuser la partie Nord de la butte paysagère. Objectif de masquer les stationnements et les dépôts. Objectif de s'appuyer sur le guide « Conception et gestion des aménagements paysagers » des Parcs d'activités d'Ille-et-Vilaine (Idea35). Clôtures / Dispositions réglementaires de l'article UBb 2.3.5 « Clôtures ». Publicités, enseignes et pré-enseignes / Objectif de s'appuyer sur le guide pratique « La réglementation de la publicité extérieure » (MEDDE), qui rappelle les points essentiels de la loi et illustre les différents cas de figure.
URBANISME	Destinations / Destinations et sous-destinations autorisées listées à l'article 1.1 de la zone UBb : mixte (logements, équipements publics, activités tertiaires sous conditions). Objectif d'implanter des activités et/ou équipements dans le prolongement de la ZA des Sentes et non du logement. Règles d'implantation / Dispositions réglementaires de l'article 2.1 de la zone UBb « Volumétrie et implantation des constructions » (se reporter au règlement). Consommation du foncier / Optimisation d'environ 5000m² (surface située entre 40 et 100m de l'axe de la RN137). Dispositions réglementaires de l'article UBb 2.2.5 : Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief : • La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières. • La possibilité de créer un accès indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.
ARCHITECTURE	Hauteur / Dispositions réglementaires applicables en matière de hauteur régies par l'article 2.1.3 UBb (se reporter au règlement). Objectif de s'inscrire dans les hauteurs des bâtiments voisins de la ZA des Sentes. Architecture / Dispositions réglementaires applicables en matière de qualité architecturale et paysagère et d'insertion des constructions dans le milieu environnant régies par l'article 2.2.1 UBb (se reporter au règlement).

ANALYSE SITE 5	
NUISANCES	Bruit / Même analyse site 3. Protection des riverains / Potentielles nuisances sonores générées par le projet d'équipement sportif très limitée au regard des nuisances sonores relativement importantes générées par la RN 137. Site éloigné des habitations. Qualité de l'air / En termes d'émissions de gaz d'échappement, l'impact du trafic lié à l'implantation du projet sera négligeable par rapport à celui induit par le trafic existant de la RN137. Réseaux / Site raccordable au réseau d'assainissement collectif qui dessert le carrefour entre la RD53 et la RD737. Dispositions relatives à la desserte par les réseaux régies par l'article UL 3.2 « Desserte par les réseaux » (se reporter au règlement).
SÉCURITÉ	Accès / Accès unique et sécurisé via la RD53 au niveau du parking de la salle polyvalente et du complexe sportif. Accès régis par les dispositions règlementaires de l'article UL 3.1 « Desserte par les voies publiques ou privées » (se reporter au règlement). Le trafic routier induit par l'extension du complexe sportif devrait être limité par rapport à celui actuellement généré par ce dernier et la salle polyvalente. Stationnement / Objectif de mutualiser le stationnement avec ceux du complexe sportif et de la salle polyvalente. Pratique sportive / En cas de pratique d'un sport avec ballon, objectif d'implanter un filet de sécurité sur la limite Ouest du site.
PAYSAGE	Espaces non-bâtis et végétation / Haies du secteur protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (se reporter à l'OAP thématique « bocage » en cas de destruction). Dispositions règlementaires des articles UL 2.3.2 « Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs » et UL 2.4.1 « stationnement » (se reporter au règlement). Clôtures / Objectif d'aménager des clôtures en bois semblables à celles du complexe sportif existant (voir photos 1 et 2 du site). Environnement / Compensation de la destruction de la zone humide à prévoir (se reporter à la disposition 2 du PAGD et à l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine).
URBANISME	Destinations / Destinations et sous-destinations autorisées listées à l'article 1.1 de la zone UL : équipements d'intérêt collectif et services publics (notamment sports et loisirs). Objectif de conforter le complexe sportif dans son prolongement. Règles d'implantation / Dispositions règlementaires de l'article 2.1 de la zone UL « Volumétrie et implantation des constructions » (se reporter au règlement). Consommation du foncier / Optimisation d'environ 1,3 hectare (surface située entre 30 et 100m de l'axe de la RN137).
ARCHITECTURE	Hauteur / Dispositions règlementaires applicables en matière de hauteur régies par l'article 2.1.3 UL (se reporter au règlement). Architecture / Dispositions règlementaires applicables en matière de qualité architecturale et paysagère et d'insertion des constructions dans le milieu environnant régies par l'article 2.2.1 UL (se reporter au règlement). Objectif de s'inscrire dans l'architecture des bâtiments du complexe sportif existant.

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Site 4 / Préconisations d'intégration paysagère

Réalisation : Perspective. Atelier d'urbanisme



6. PROPOSITION D'ALIGNEMENT DES MARGES DE REcul









DOSSIER LOI BARNIER

Version en date du 22 janvier 2015



COMMUNE DE POLIGNÉ



SOMMAIRE

1 Diagnostic	Page 2
1.1 Etat des lieux	Page 2
1.2 Contexte règlementaire	Page 6
1.3 Les enjeux du secteur et les perspectives d'évolution	Page 7
1.4 Bilan	Page 19
 2 Détermination du projet urbain	 Page 20
2.1 Formulation du parti d'aménagement	Page 21
2.2 Exemple d'implantation du bâti	Page 24
 Conclusion	 Page 25

La Route Nationale 137, qui relie Rennes à Nantes, est classée voie à grande circulation.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L 111-1-4, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de la voie sur une profondeur de 100 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en œuvre, dans les documents d'urbanisme, des outils garantissant une qualité des projets aussi bien du point de vue de l'architecture, du paysage, des accès que de la sécurité.

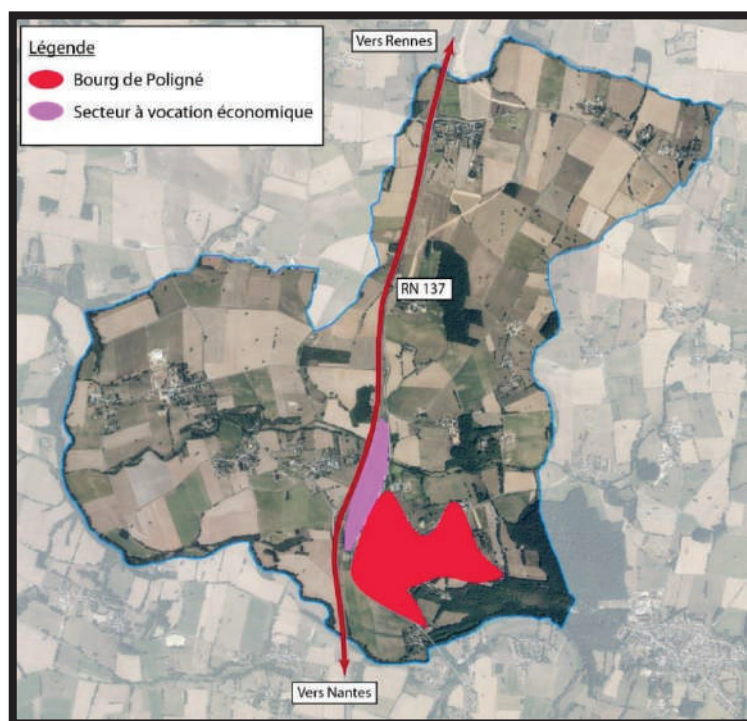
Cette étude vise à analyser un périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L 111-1-4. Ce secteur situé dans la zone d'activités du Choisel est actuellement impacté sur une profondeur de 75 mètres. Il conviendra de définir un parti d'aménagement global et réduire ainsi l'inconstructibilité aux abords de la RN 137 pour ce secteur.

L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.

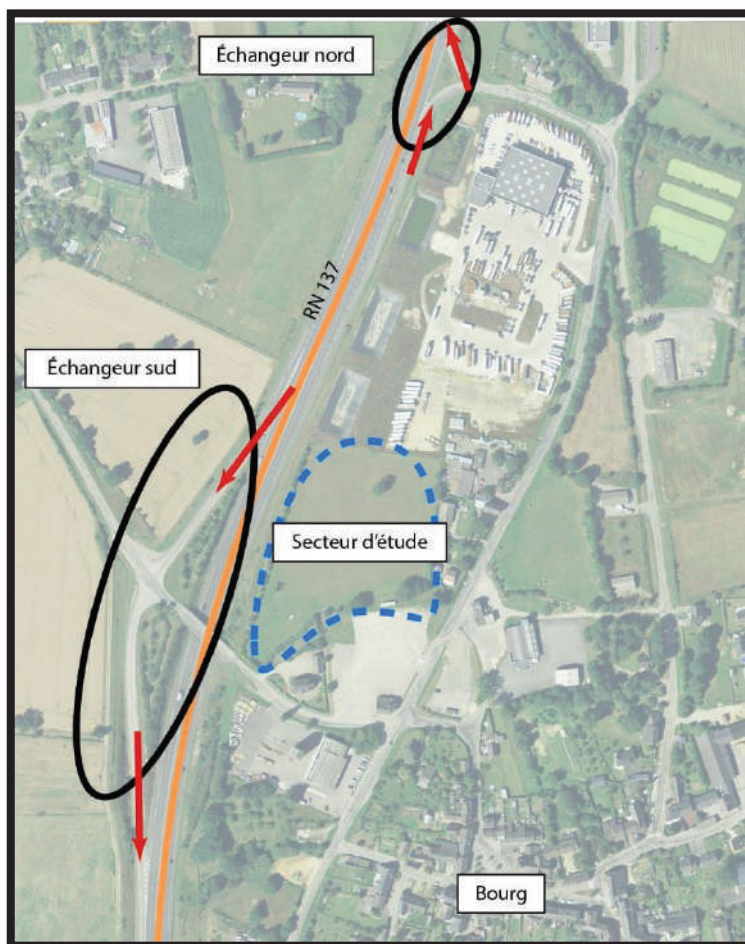
1. Diagnostic

1.1. Etat des lieux

1.1.1. Caractéristiques de l'axe routier



La Route Nationale 137, qui relie Rennes à Nantes, traverse du nord au sud la commune de POLIGNÉ sur environ 4 km. Cet axe relativement fréquenté, 34 323 véhicules/jour en 2013, longe la partie ouest du bourg de POLIGNÉ sur environ 1 km.



Deux échangeurs permettent de connecter le bourg de POLIGNÉ à cet axe majeur. Le premier, situé au nord de la zone d'activités du Choisel, ne permet qu'un accès en direction de Rennes et une sortie en provenance de Nantes.

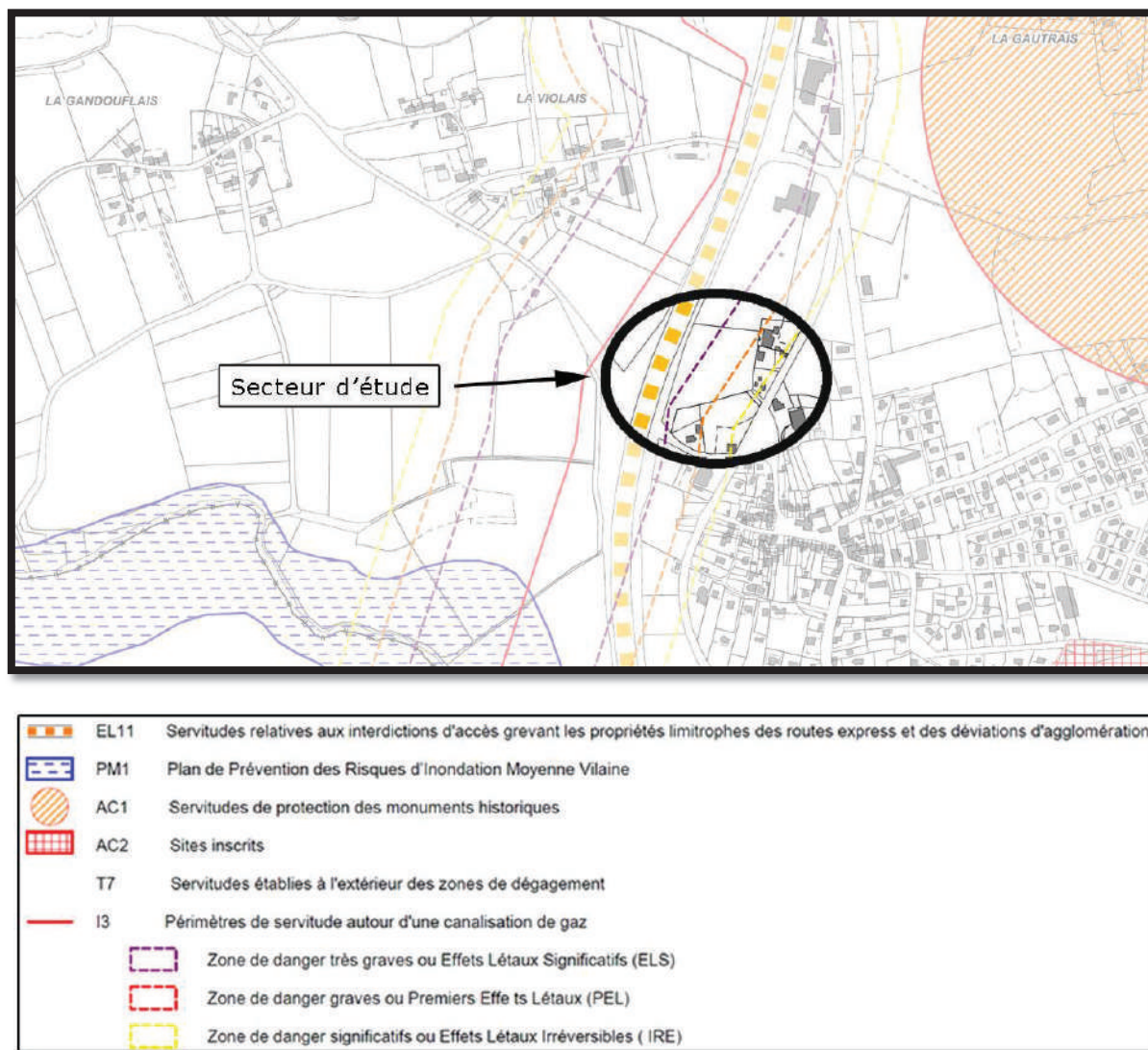
Le second, situé au sud-ouest de la ZA, ne permet qu'un accès en direction de Nantes et une sortie en provenance de Rennes.

1.1.2. Les servitudes d'utilité publique

Le secteur est astreint à deux servitudes :

- ✓ Servitude EL11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération.
- ✓ Servitude I3 autour d'une canalisation de gaz.

Il convient de signaler que l'extension projetée n'aura aucun accès direct sur la RN 137. De plus, concernant la servitude I3, aucun ERP de plus de 100 personnes ne pourra s'implanter à moins de 140 mètres de la canalisation (effets létaux significatifs) et aucun ERP de plus de 300 personnes à moins de 195 mètres de la canalisation (premiers effets létaux). Enfin, aucun immeuble de grande hauteur et/ou installation nucléaire ne pourra s'implanter sur le site.

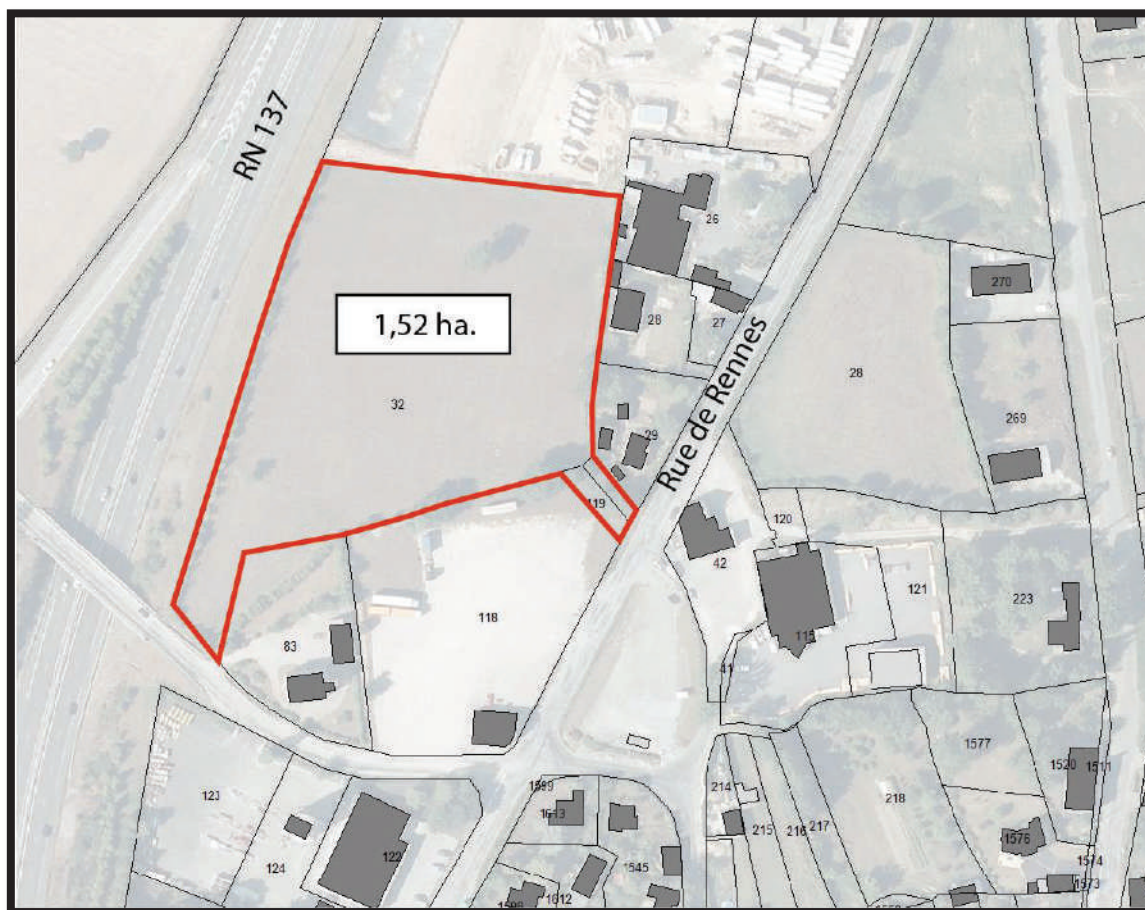


1.1.3. Le secteur concerné par l'étude Loi Barnier

Le secteur concerné par cette étude va au-delà du périmètre d'inconstructibilité porté actuellement à 75 mètres.

En effet, c'est un secteur de plus d'1,5 hectare qu'il convient d'étudier. Il est composé de deux parcelles non exploitées situées au cœur de la zone d'activités du Choisel :

- ✓ Parcelle cadastrée ZP n°32 d'une surface de 14 970 m².
- ✓ Parcelle cadastrée ZP n°119 d'une surface de 198 m².



Comme indiqué précédemment, le secteur d'étude est actuellement impacté par une marge de recul de 75 mètres. Ainsi, près de 7 400 m² sont actuellement inconstructibles (environ 49% de sa surface totale).

La réduction de la marge à 50 mètres permettrait de dégager environ 3 800 m² de terrain constructible. Cette augmentation non négligeable permettrait de répondre aux dispositions réglementaires en vigueur (grenelle de l'environnement, loi ALUR) qui prônent, entre autres, la modération de la consommation des espaces agricoles ainsi que la densification.

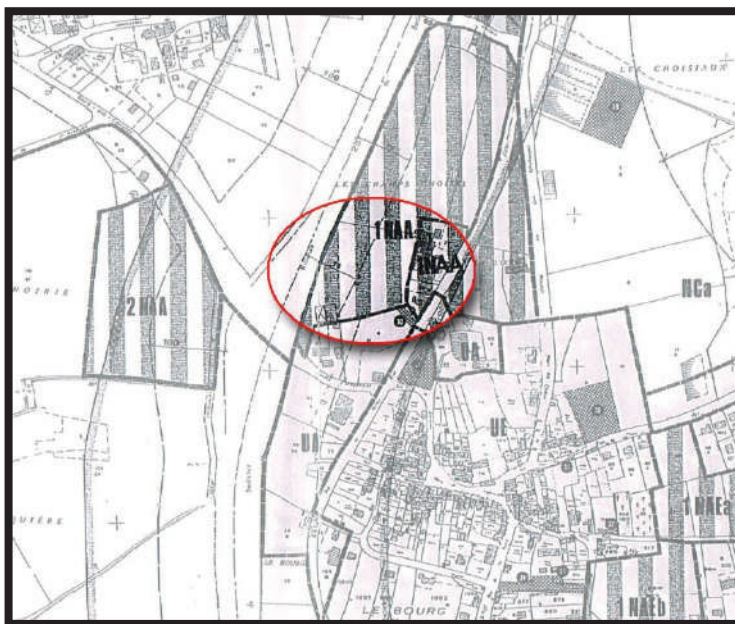


Projection d'une marge de 75 mètres



Projection d'une marge de 50 mètres

1.2. Contexte réglementaire



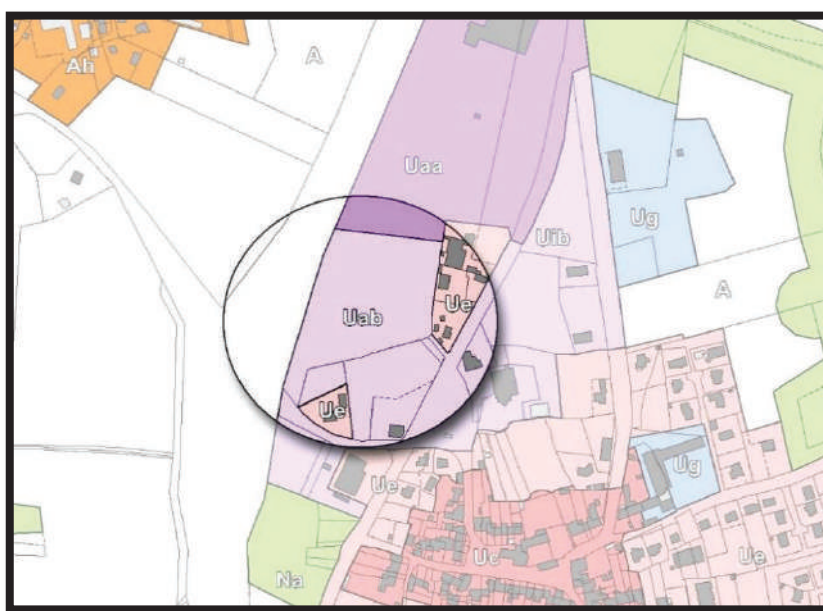
Extrait du POS

La commune de POLIGNÉ est actuellement couverte par un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 4 décembre 1987.

Dans ce document, le secteur d'étude est classé en zone 1NAA (zone d'extension à court et moyen terme – pour activité économique).

La municipalité a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme le 1^{er} octobre 2010.

Le projet de PLU envisage de garder la même affectation pour ce secteur. Dans ce futur document, il est classé en zone Uab (zone à vocation économique).



Extrait du PLU

1.3. Les enjeux du secteur et les perspectives d'évolution

1.3.1. L'intérêt urbain, paysager et architectural sur le secteur

Cette étude permet d'anticiper l'impact paysager des futures opérations, et de penser en amont leur intégration. Trois échelles de perception sont ici répertoriées : le grand paysage, la relation du site avec la route nationale, et les composantes paysagères du site.

On constate que le périmètre choisi pour l'implantation du futur projet se trouve le long de la RN 137, au cœur de la zone d'activités du Choisel. Il n'en constitue pas une extension.

Atouts du site :

- ✓ Situation au cœur de la zone d'activités permettant de centraliser la majeure partie de l'activité économique de POLIGNÉ sur un seul pôle.
- ✓ Proximité de la RN 137, axe très fréquenté (34 000 véhicules/jour), et connexion aisée au réseau routier local.
- ✓ Proximité de l'agglomération Rennaise (10 min de la rocade sud).
- ✓ Desserte par deux échangeurs situés à 350 mètres pour le plus proche et à 500 mètres pour le second.

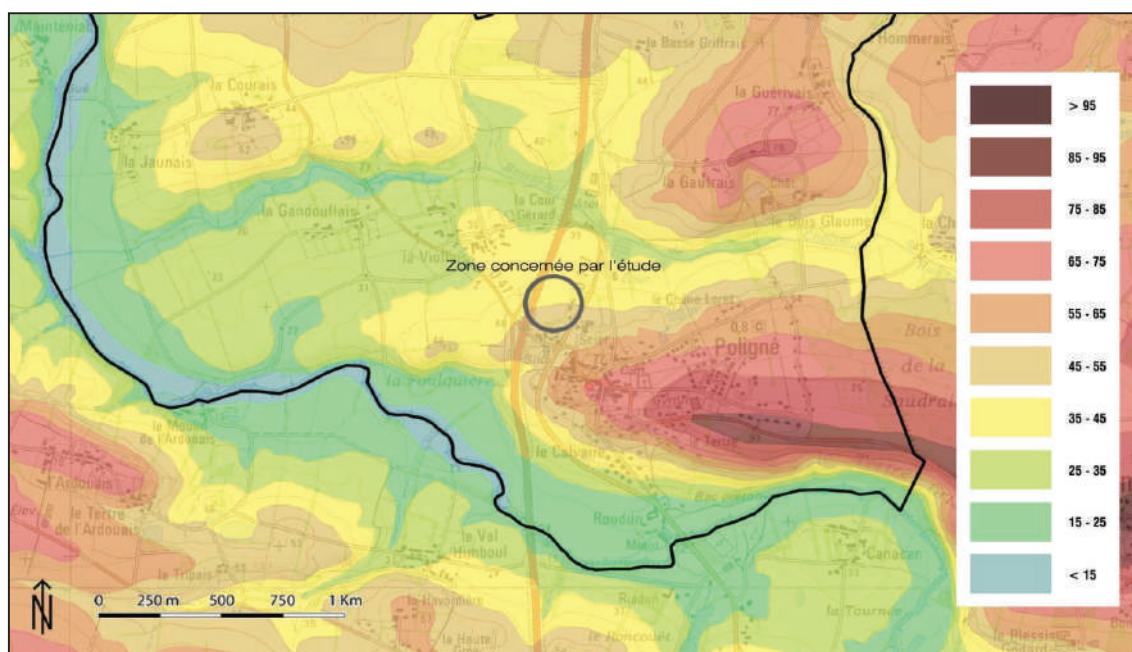
Contraintes du site :

- ✓ Proximité d'une bande habitée à l'est.
- ✓ Vues depuis la RN 137.

Le grand paysage :



Localisation de la parcelle



Localisation de la parcelle

Le site prend place au pied de la face nord-ouest du Tertre Gris. Les vues depuis ce dernier sont lointaines, mais l'urbanisation occupant son flanc ouest empêche toute connexion visuelle sur le site depuis le sud et l'est.

Depuis l'ouest et le nord, la succession de haies bocagères compose un horizon boisé, et la présence de hameaux n'offre pas de vue directe sur l'intégralité du site.



Coupe NO/SE sur le site



Localisation de la coupe



Vue depuis l'ouest du site

Le positionnement du secteur sur une partie relativement calme du relief, ne pouvant engendrer de véritable impact visuel au sein du paysage communal, constitue un atout.

La relation au site depuis la RN 137 :



Vue sur le site depuis la RN 137

La mise en parallèle de la photo aérienne (qui permet d'identifier l'occupation des surfaces et les obstacles à la vue) et du plan hypsométrique (qui met en évidence le relief) permet de comprendre la relation visuelle sur le site depuis la route nationale. Les vues sur la parcelle du futur projet sont dépendantes de son propre relief, du nivellement que suit la route, mais également des structures boisées et urbanisées limitrophes.

Au-delà d'une distance d'1 km (représentée sur les cartes ci-dessus), le site est perceptible en direction de Nantes, mais apparaît comme un arrière-plan et ne constitue pas un motif de paysage clair.

En direction de Rennes le site n'est pas visible depuis la RN 137.



Vue sur le site en direction de Rennes

On peut seulement identifier des séquences de relations visuelles différentes entre la RN 137 et le site dans le sens Rennes - Nantes.



Différentes séquences

La séquence de perceptibilité du site correspond à la possibilité de percevoir le site depuis la RN 137. Cependant, la distance, la vitesse de la voiture, les haies bocagères, champs, structures urbanisées occupant le premier plan... ne permettent pas de l'identifier comme un motif de

paysage. Les enjeux à cette échelle de perception sont donc limités.



Vue sur le site depuis la séquence de perceptibilité (source : Google Streetview)

La séquence de visibilité offre des vues plus proches sur le site. Le silo surplombant l'entrée de POLIGNÉ permet de le repérer. Cependant, on constate que le boisement de l'aire de la Berlaudais ne permet d'en voir majoritairement que la partie est. L'enjeu est donc d'éviter l'implantation d'un bâtiment dans la partie est du site, plus visible.



Vue sur le site depuis la séquence de visibilité

La séquence de lisibilité correspond à des vues sur l'intégralité du site, et à la possibilité de lire et de comprendre sa relation avec la commune. En l'absence de « filtre visuel », la vue sur le site est directe et continue. Le relief de la parcelle d'étude permet de comprendre que sa partie la plus haute (au sud et au sud-est) est plus visible. Les enjeux seront ainsi d'implanter un filtre visuel pour éviter une confrontation brutale entre un bâtiment et l'espace ouvert à la vue. Ce filtre sera adapté aux caractéristiques de la commune. Il conviendra également d'éviter l'implantation d'un bâtiment dans les zones les plus hautes, au risque de masquer la relation visuelle entre la route nationale et le bourg de POLIGNÉ.



Vue sur le site depuis la séquence de lisibilité

À partir de la haie existante et du talus, la route est plus enclavée et le site disparaît à la vue. L'impact de l'implantation d'un bâtiment sera donc limité, et pourra se faire par l'émergence d'une enseigne sur sa partie haute. Il n'existe pas de vue sur le site plus au sud de la RN 137, et par conséquent, une quelconque opération n'aurait pas d'impact. L'enjeu principal est donc de maintenir la haie existante.



Vue sur le site à partir du talus (source : Google Streetview)

La pratique de la RN 137 fait apparaître une vue quasiment continue sur le clocher de l'église de POLIGNÉ. Cet élément est à prendre en considération et le fait apparaître comme un signal de la présence du bourg depuis la route. Il convient ainsi de conserver des cônes de vue.



Vues sur le clocher

Les vues 1 et 2 sont à privilégier car elles se dégagent plus spontanément lors de la circulation sur la RN 137. La vue 3 nécessite de se détourner visuellement de l'axe de la route, ce qui n'est pas à favoriser pour des raisons de sécurité. L'implantation d'un futur bâtiment devra prendre en compte les vues 1 et 2, ne pas les entraver, et par conséquent, la zone nord-est du site est à éviter.



Vue sur le clocher (source : Google Streetview)

1.3.2. Organisation urbaine alentour



Voisinage direct de la parcelle

On constate que le site se place dans la continuité sud de l'entreprise Rouxel. La proximité de la RN 137 permet de plus une exposition intéressante.



La parcelle est en continuité de la zone d'activités, en bordure de la RN 137

Le restaurant au sud-est de la parcelle possède une zone de parking conséquente, au contact du site. Cette dernière constitue un espace permettant une mise à distance de la future opération. Le relief de la parcelle du futur projet en contrebas ne devrait donc pas impacter l'activité du restaurant. Le secteur habité au sud est également à distance du site, plus bas.



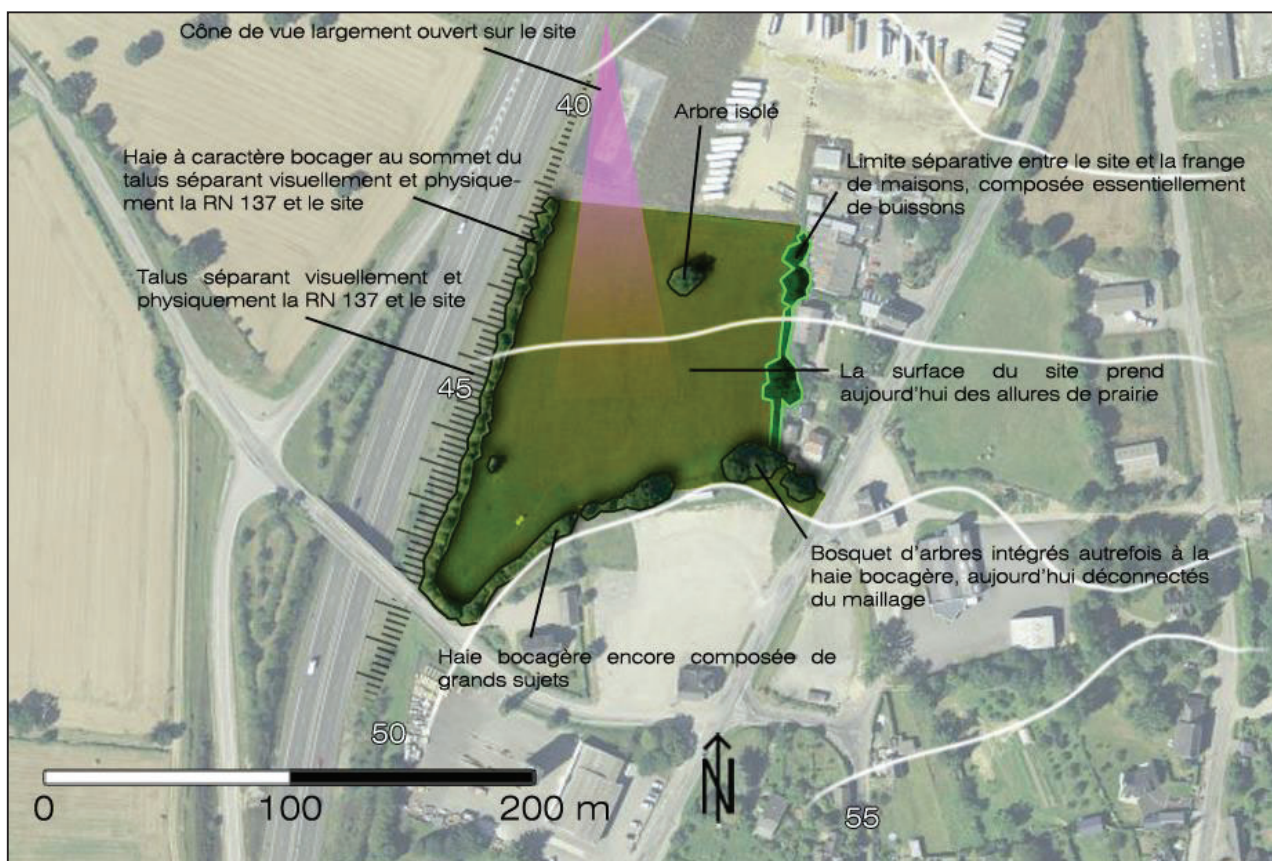
La zone de parking du restaurant crée une mise à distance de ce secteur

En revanche, la frange habitée à l'est est au contact direct de la parcelle du projet. Une mise à distance du futur bâtiment paraît pertinente et constitue un enjeu majeur de l'opération pour éviter d'enclaver encore plus ces habitations, déjà touchées par la zone d'activités au nord et les nuisances sonores liées à la RN 137.



Enclavement de la frange d'habitations par la zone d'activités au nord

1.3.3. Composante paysagère du site



Composantes paysagère du site

Le site a aujourd'hui les caractéristiques d'une prairie ceinturée de haies, excepté au nord. La pente générale du site (selon les courbes de niveaux identifiées par l'IGN) permet d'identifier les points bas au nord de la parcelle.

Les vues sur le site largement abordées précédemment sont ici représentées par le cône de vue. La frange nord est en effet largement ouverte visuellement sur la route (et depuis la route).

Les haies à caractère bocager à l'ouest et au sud lui confèrent une relative discrétion, et permettent des filtres visuels intéressants en termes d'intégration, évoquant les caractéristiques agro-naturelles de la commune. La haie en sommet de talus à l'ouest rend le site imperceptible visuellement depuis la RN 137.



Le site à l'allure d'une prairie ceinturée à l'ouest et au sud par des haies à caractère bocager

La limite séparative entre les habitations à l'est et la parcelle est composée de buissons qui évoquent une bande en cours d'enfrichement.



Limite entre les maisons et la prairie marquée par des buissons assez peu qualitatifs

On constate également la présence d'arbres isolés. L'un se trouve au nord de la parcelle, et ne présente pas d'intérêt paysager majeur, étant de plus contraignant pour le fonctionnement futur de la zone. Le bosquet au sud-est de la parcelle est composé par des arbres appartenant certainement autrefois à la haie bocagère en limite sud. Ils sont aujourd'hui déconnectés du maillage. Leur intérêt principal est patrimonial, puisqu'ils semblent avoir été conduits en ragosses, pratique caractéristique du bassin rennais. Mais le manque d'entretien ne leur offre pas une grande qualité paysagère, et tend à faire disparaître leur forme particulière.



Arbres isolés sur le site. Un sujet seul au nord de la prairie, et des arbres autrefois conduits en ragosses, déconnectés du maillage bocager au sud-est

1.4. Bilan

Le site se trouve à l'ouest du bourg de POLIGNÉ, au sein de la zone d'activités du Choisel.

Atouts du site :

- ✓ Il se trouve au cœur de la zone d'activités et permet de centraliser la majeure partie de l'activité artisanale de POLIGNÉ sur un seul pôle.
- ✓ La proximité de la RN 137 et sa connexion au réseau routier local.
- ✓ La maîtrise foncière.
- ✓ Non visible depuis la RN 137 en direction de Rennes.

Contraintes du site :

- ✓ La proximité de la frange de maisons à l'est vouée à l'habitat.
- ✓ La présence des haies à caractère bocager sur le site.
- ✓ Les vues ouvertes à partir de l'aire de la Berlaudais depuis la RN 137.

2. Détermination du projet urbain

L'article L 111-1-4 est rédigé comme suit : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre 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.

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1er janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande vitesse, vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Par conséquent, la zone, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 137, ne peut faire l'objet de constructions que dans la mesure où le document d'urbanisme (PLU) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

2.1. Formulation du parti d'aménagement

La réalisation du projet d'aménagement du secteur est conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

La réflexion et les orientations dépassent le cadre strict du périmètre des 75 mètres concerné par l'inconstructibilité. Ce projet s'inscrit dans les démarches engagées par la commune et dans la philosophie générale du PLU. Elle s'illustre transversalement dans le projet d'aménagement et de développement durable et plus particulièrement dans l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur le secteur.

Les orientations proposées visent à :

- ✓ affirmer la zone d'activités comme pôle économique principal de POLIGNÉ.
- ✓ traiter de façon qualitative l'aménagement paysager du site, notamment sa visibilité depuis la RN 137.
- ✓ éviter l'enclavement de la frange d'habitations à l'est du site.

2.1.1. Au regard des nuisances

Actuellement, il n'y a pas de protection sonore sur le site même. La présence arborée le long de la RN 137 et son tracé encaissé créent cependant un tampon naturel.

Le front nouvellement bâti, implanté le long de la RN 137, permettra de constituer un écran sonore vis-à-vis notamment des constructions à usage d'habitation voisines situées plus à l'est (rue de Rennes).

La proximité de la voie express implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur.

A ce titre, la RN 137 est classée comme une infrastructure de catégorie 1 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 300 m.

Les différents bâtiments répondront aux exigences d'isolement acoustique.

2.1.2. Au regard de la sécurité

Au regard de la sécurité routière, le secteur sera desservi par la rue de Rennes. Aucun accès direct sur la RN 137 ne sera possible.

La rue de Rennes est une route départementale dont la vitesse est limitée à 70 km/h. Les deux photos ci-dessous nous prouvent que la visibilité y est bonne.



Accès sur le site et vue en direction du nord



Accès sur le site et vue en direction du sud

2.1.3. Au regard de l'intégration urbaine et architecturale

Le parti d'aménagement est le suivant :

- ✓ Créer un front bâti en vis-à-vis de la RN 137 permettant à la fois de profiter de l'effet vitrine, et d'être qualitatif d'un point de vue paysager.
- ✓ Implanter la future entreprise le long de la RN 137 pour densifier la zone d'activités.
- ✓ Éviter l'enclavement de la frange d'habitations à l'est de la parcelle en préservant une zone tampon, et en créant une haie arbustive à caractère bocager pour réduire les nuisances des futures installations.
- ✓ Amoindrir la monumentalité du bâtiment en limitant sa hauteur (ne devant pas excéder 9 m) et en choisissant des couleurs s'intégrant mieux au paysage. Ainsi, les couleurs claires (blancs et déclinaisons telles que beige, coquille d'œuf, blanc cassé...) sont à éviter, au profit de couleurs plus sobres. Les gris sont acceptés, ainsi que le « caca d'oie », et autres couleurs évoquant le granit. Les façades en bois seront autorisées. L'enseigne devra également respecter ce principe de sobriété.

2.1.4. Au regard de l'intégration paysagère

Le parti d'aménagement est le suivant :

- ✓ Intégrer le futur bâtiment par des structures végétales adaptées au caractère agro-naturel de la commune. Les essences évoqueront le bocage environnant. Sont ainsi proscrits les haies taillées rigidement mono-spécifiques et les conifères.
- ✓ Conserver autant que faire se peut les haies existantes.
- ✓ Éviter l'implantation de bâtiments à l'est de la parcelle, plus exposé à la vue de loin, et

au sud, plus en hauteur.

- ✓ Préserver des cônes de vue sur le bourg de POLIGNÉ depuis la RN 137.
- ✓ Éviter les aplats verts de gazon nécessitant de l'entretien hebdomadaire et figeant les espaces, au profit de prairies fleuries, à faucher une ou deux fois par an.



Principes d'aménagement de la parcelle

Une haie à caractère bocager est créée au nord, afin de limiter l'impact de l'implantation d'un bâtiment sur la parcelle. La haie sera libre et variée. Elle sera composée d'au moins 3 essences évoquant le bocage. Les conifères sont interdits. Des sujets plus grands (type chênes pédonculés) peuvent être implantés mais seront distants de 30 mètres. Ils peuvent être implantés sur le linéaire de la haie, mais l'est de la haie ne devra pas dépasser 5 mètres de haut pour ne pas entraver les vues vers le clocher.

Les haies existantes à l'ouest et au sud sont conservées autant que faire se peut puisqu'elles permettent l'amointrissement des nuisances visuelles depuis la RN 137. Les arbres isolés (au nord de la parcelle et le bosquet au sud-est) sont préférentiellement intégrés au plan de composition, sauf s'ils compromettent la faisabilité (et notamment l'accès) du projet. Auquel

cas, il sera toléré de les supprimer.

Une zone tampon inconstructible d'au moins 15 mètres de largeur sera créée entre les futures constructions et la frange de maisons. A l'intérieur de cette zone tampon :

- ✓ pourront cependant être réalisées la voirie et des liaisons douces.
- ✓ un talus, orienté nord-sud, est souhaité.
- ✓ une haie arbustive libre à caractère bocager n'excédant pas 3 mètres de haut sera implantée en retrait d'au moins 1,50 m des limites de propriété des maisons pour permettre l'entretien si besoin, et composée de 3 essences minimum (conifères exclus).

La bande à l'est évoquée ci-dessus présente également l'intérêt de ne pas construire de bâtiment sur la partie la plus exposée visuellement depuis la RN 137. Elle préserve également les vues lointaines sur le clocher de l'église.

Il est également exclu de construire un bâtiment dans la partie la plus haute du site, au sud-ouest, afin de limiter l'impact de loin notamment.

Les surfaces d'espaces verts engazonnées laisseront leur place à des surfaces de prairies fleuries, demandant moins d'entretien, favorisant la biodiversité, et étant moins impactantes visuellement de loin notamment. Leur couleur et leur volume s'intégreront mieux au paysage de POLIGNÉ, et ne présenteront pas d'aplats criards déconnectés du contexte agro-naturel de la commune.

2.2. Exemple d'implantation du bâti



Exemple d'implantation du bâti permettant de préserver la partie haute du site (sud-ouest) ainsi que le cône de vue nord-est.

Une zone tampon est également présente entre les habitations situées rue de Rennes (à l'est du site) et la construction à vocation économique.

CONCLUSION

Compte-tenu du parti d'aménagement permettant de réduire les impacts négatifs de la voie sur le site, il est proposé d'appliquer une marge de recul une marge de recul réduite à 50 mètres sur le secteur d'étude.

Les prescriptions énoncées ci-dessus constituent une orientation d'aménagement et de programmation au sein du Plan Local d'Urbanisme de la commune de POLIGNÉ.

BAIN DE BRETAGNE

Parc d'activités Château Gaillard

Etude Loi Barnier - Amendement Dupont

Atelier du CANAL

Architectes Urbanistes
74C, rue de Paris
CS 33 10535 031
RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01
e-mail : contact@atcanal.fr

Novembre 2013

Sommaire

Préambule - rappel de la loi Barnier.....	3
I- Etat des lieux et bilan	4
1. Situation.....	4
o Descriptif du parc d'activités de Château Gaillard	5
2. Les nuisances et la sécurité des personnes.....	7
2.1 Les déplacements.....	7
2.2 Le bruit.....	13
3. Document d'urbanisme applicable	14
4. Qualité urbaine et architecturale	18
4.1 Le contexte urbain à l'échelle de l'aire agglomérée.....	18
4.2 Secteur autour du Super U	19
5. Qualité des paysages	21
5.1 Le paysage du site d'étude	21
5.2 Analyse des vues depuis le site d'étude.....	23
6. Bilan et enjeux	27
II- Justification du projet.....	28
III- Description du projet et impacts au regard des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages – traduction réglementaire	30
3.1 Implantation, organisation et qualité architecturale, urbaine.....	30
3.2 Traitement de l'espace de stationnement, des espaces végétalisés et des aménagements périphériques et intégration au paysage	31
3.3 Organisation des accès et condition de sécurité	34
3.4 Nuisances.....	34
IV- Modification du document d'urbanisme	35

Préambule - rappel de la loi Barnier

L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des 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 ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU 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.”

L'objectif recherché au travers de cet article vise **la maîtrise de la qualité des entrées de ville aux abords de voie à fort trafic. La section concernée par ce dossier Loi Barnier, se situe à l'Ouest de l'aire agglomérée de Bain de Bretagne et plus précisément au Nord du parc d'activités de Château Gaillard, sur le secteur occupé par le Super U.**

Le dernier paragraphe de cet article, offre la possibilité de réduire la marge inconstructible (dans le cas présent celle de 75 mètres à compter de l'axe de la Route Nationale 137 (Rennes- Nantes)) en proposant des mesures garantissant la qualité de l'entrée de ville.

Le présent dossier vise **à lever l'interdiction et à adapter des dispositions de retrait de la zone au regard de la prise en compte de cinq critères d'analyse cités préalablement dans l'énoncé de l'article**, au droit de la RN137 et sur le secteur concerné à l'Ouest de l'aire de stationnement du Super U.

Il présente au travers d'une méthodologie en trois points, les éléments de cette réflexion sur les conditions de mise en œuvre du projet essentiellement de développement de l'aire de stationnement du Super U.

La méthodologie se développe en :

- 1) : Etat des lieux et bilan
- 2) : Présentation et justification du projet
- 3) : Analyse du projet et de son impact au regard des 5 critères retenus.

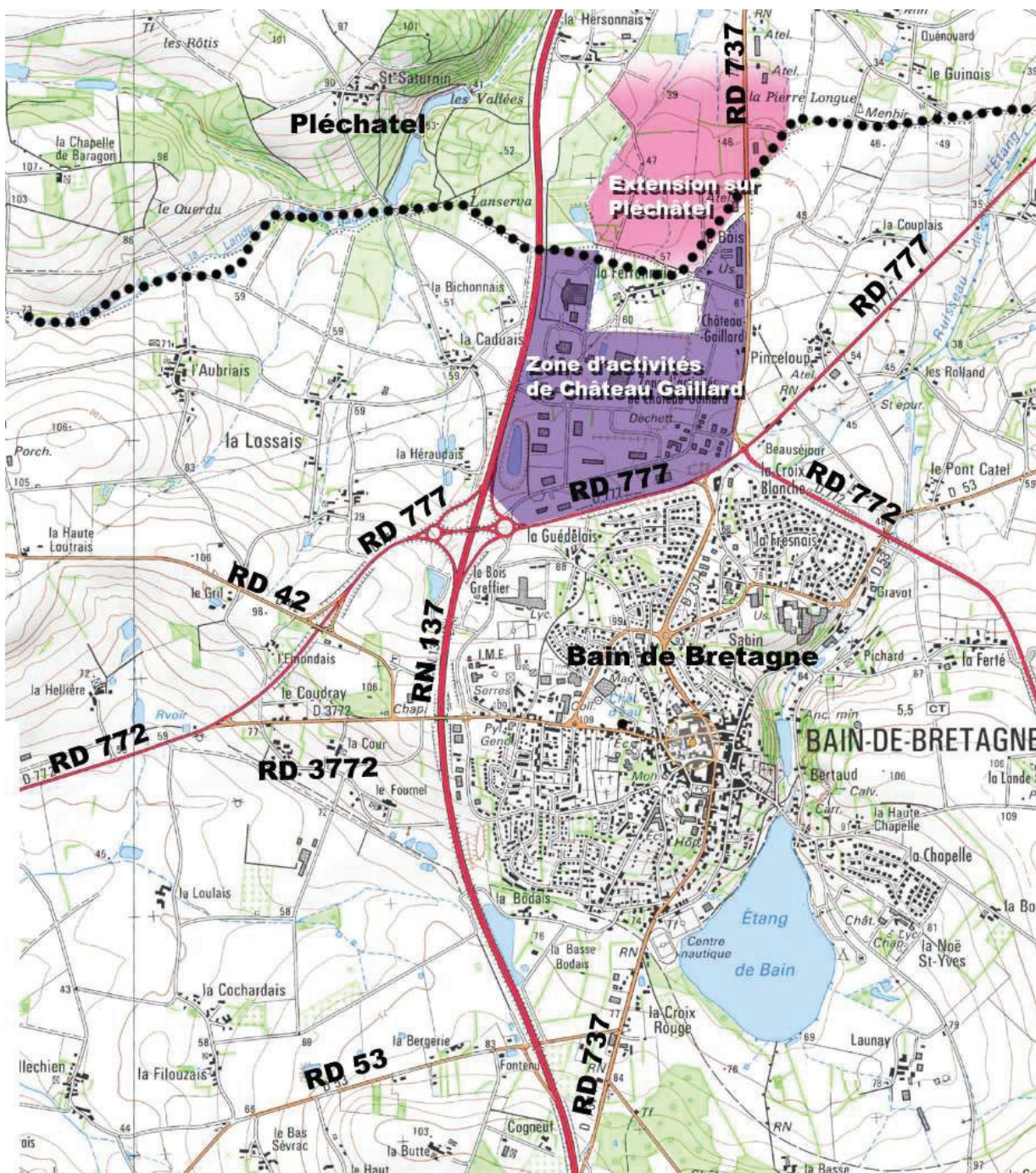
I- Etat des lieux et bilan

1. Situation

La ville de Bain de Bretagne est desservie par plusieurs axes routiers, ce qui lui assure une excellente desserte :

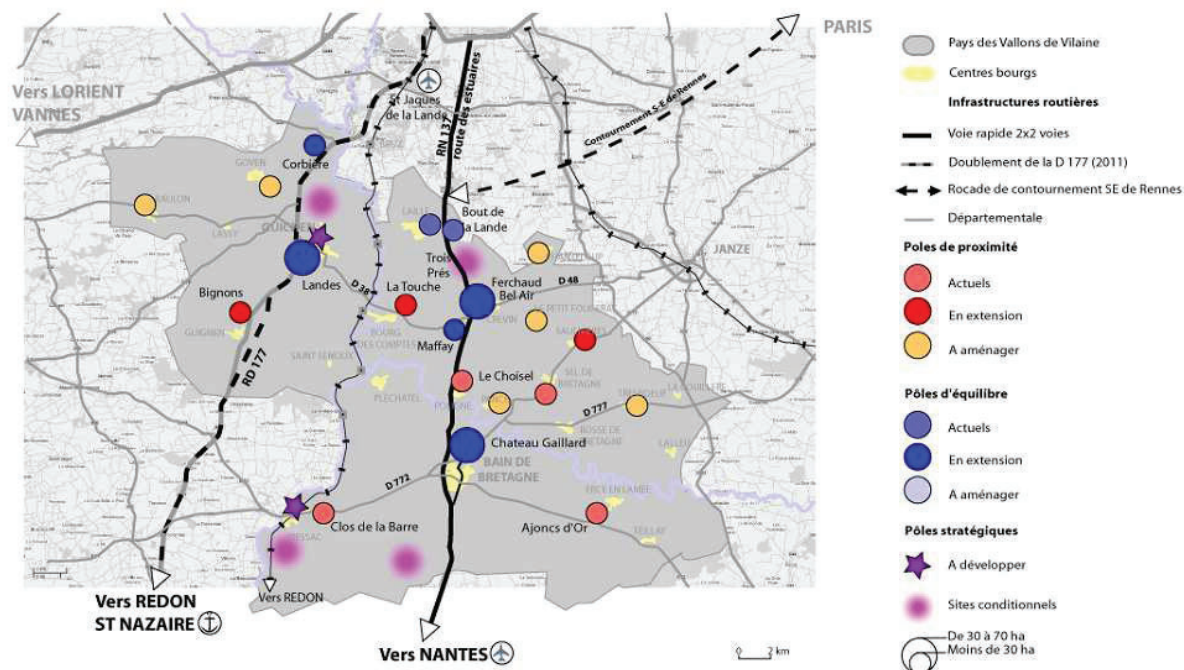
- La Route Nationale 137 (Rennes/Nantes) longeant l'Ouest de la ville, et qui constitue l'axe majeur de desserte de la ville. Cette voie longe directement le parc d'activités dont il est question dans ce dossier,
- la RD 777, en arrivant par le Sud (Bain de Bretagne/Janzé),
- la RD 737 au Sud de l'agglomération en arrivant de Poligné,
- la RD 772, au Sud de l'agglomération (Châteaubriant/Guipry).

Localisation du parc d'activités Château Gaillard

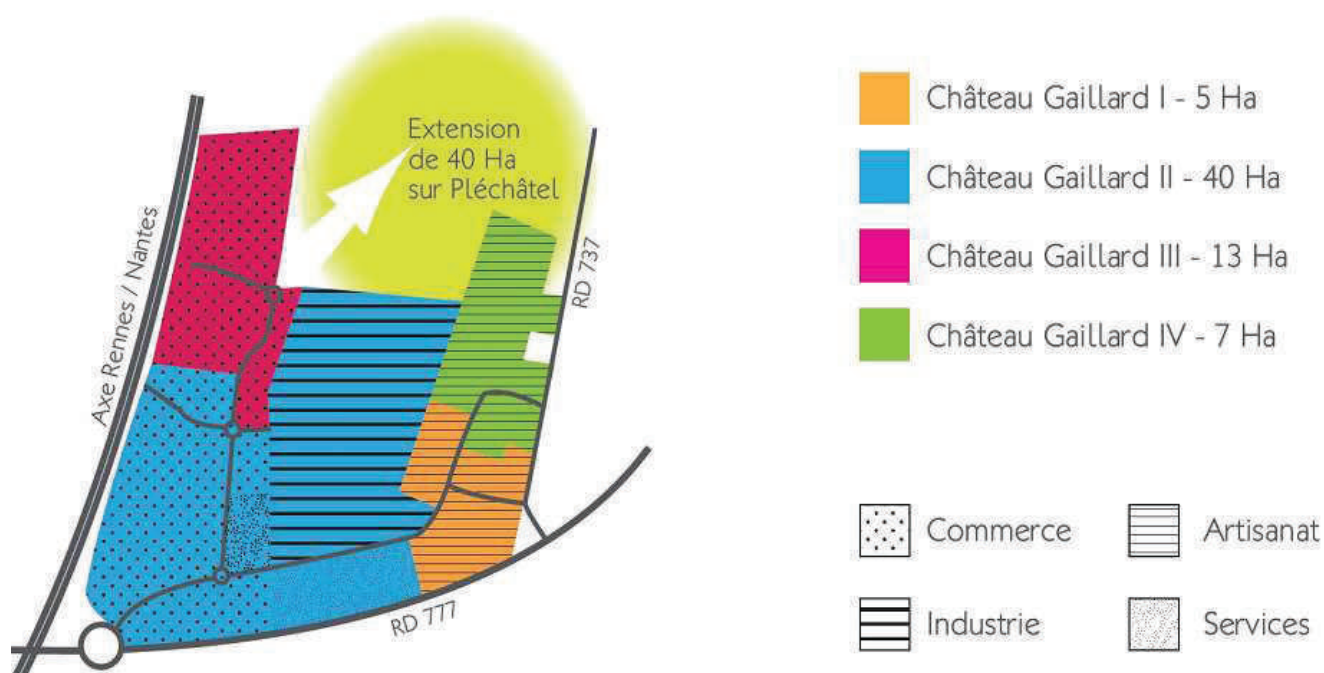


○ Descriptif du parc d'activités de Château Gaillard

La commune appartient à la Communauté de Communes de Moyenne Vilaine et Semnon. Pour mener au mieux leurs politiques en matière de «développement économique », les Communautés de Communes de l'ACSOR et de Moyenne-Vilaine et Semnon ont décidé d'élaborer, en commun, un schéma de développement des zones d'activités approuvé en octobre 2009.



Depuis sa création au début des années 2000, le parc d'activités de Château-Gaillard, sur la Commune de Bain-de-Bretagne, n'a cessé de se développer grâce notamment à la proximité de la RN 137 RENNES / NANTES. **Le parc d'activités de Château-Gaillard qui s'étend sur environ 75 ha, est un véritable bassin d'emplois puisque près de 800 personnes travaillent chaque jour dans le parc, ce qui lui vaut d'être le premier pôle d'emplois de la Communauté de Communes de Moyenne Vilaine et Semnon.**



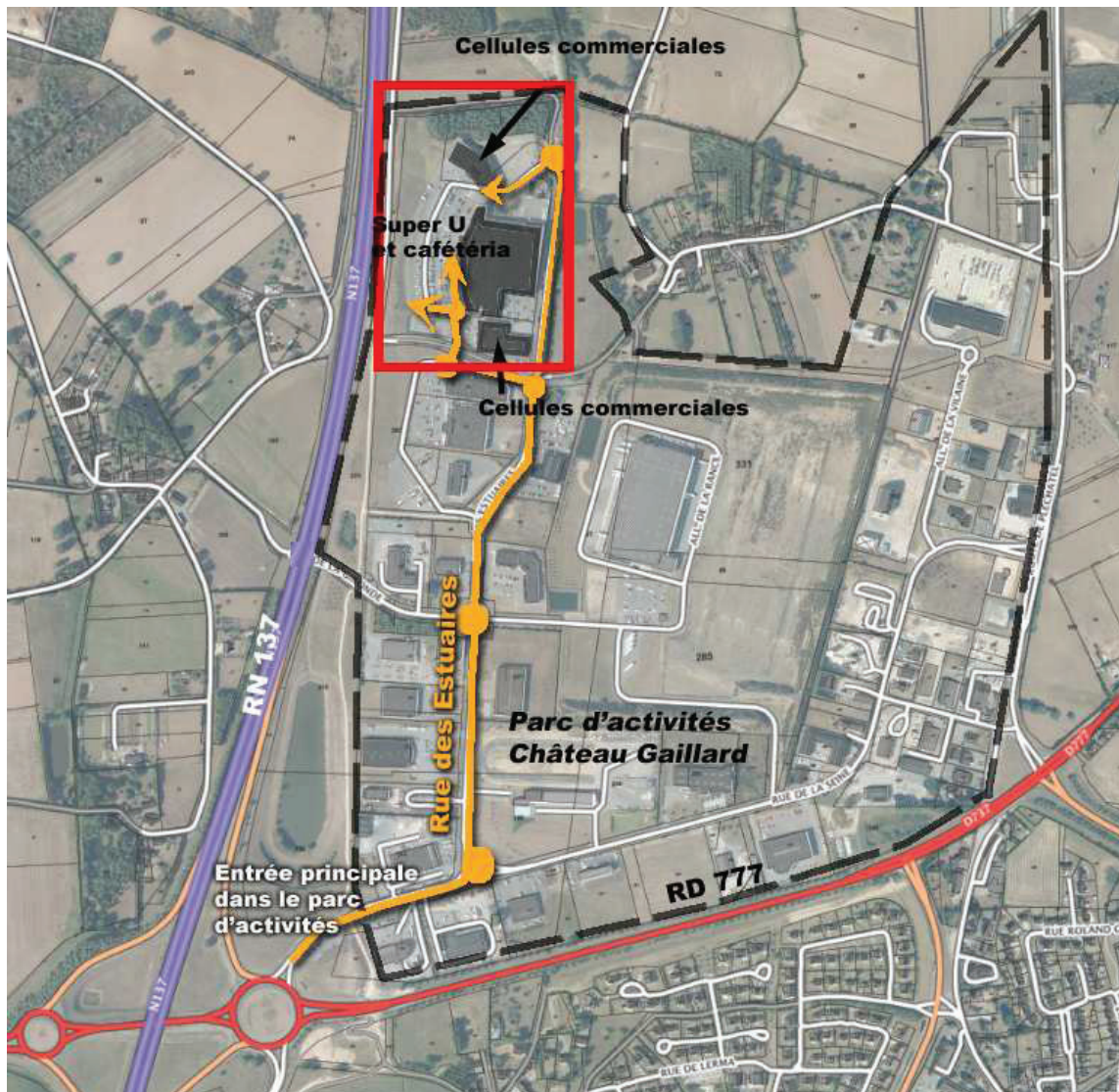
Le parc d'activités de Château Gaillard offre désormais peu de possibilités d'implantation de nouvelles constructions. Pour autant, la Communauté de Communes est très régulièrement sollicitée par des entreprises ou porteurs de projet à la recherche de solution d'implantation sur le secteur. Plusieurs futurs acquéreurs sont identifiés et ont fait connaître leur souhait de réserver un terrain sur la future extension prévue sur la commune de Pléchâtel. Les potentialités de redéploiement ou d'amélioration fonctionnelle du parc sont à conforter absolument.

En 2008, la Communauté de Communes a souhaité aménager qualitativement le parc d'activités de Château Gaillard afin d'offrir un cadre agréable aux usagers. Pour cela, elle s'est inscrite dans la démarche régionale Qualiparc qui vise à améliorer la qualité des zones économiques. Les premiers travaux ont porté sur la mise en sécurité des piétons et des cyclistes avec des aménagements routiers, la création de liaisons douces, de ronds-points pour fluidifier la circulation.

La réflexion d'aménagement sur le secteur du Super U s'inscrit dans une perspective à court et moyen terme d'amélioration des possibilités de stationnement et de l'offre de services.

Le terrain concerné s'étend sur une surface d'environ 7.2 ha voirie de desserte comprise, il comprend :

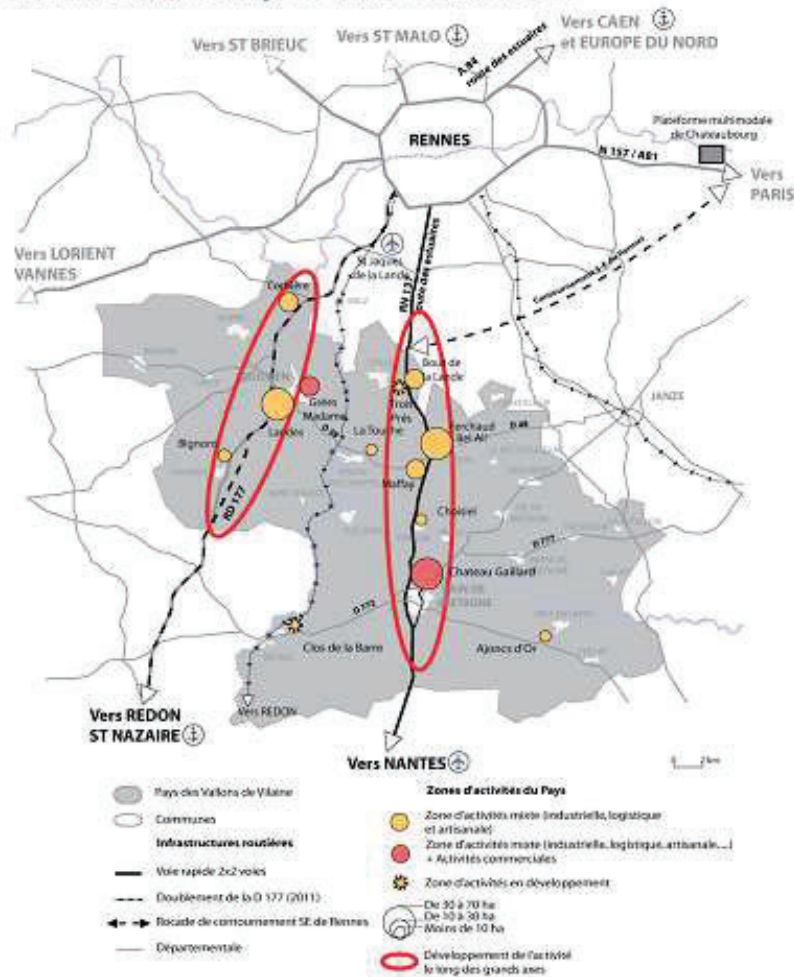
- un centre commercial (SUPER U) et une petite galerie commerciale (un opticien, une cordonnerie, un fleuriste, une pharmacie, une cafeteria et un espace culturel)
- un bâtiment commercial au Nord composé de 2 cellules (magasins d'articles de sports et vêtements),
- un autre bâti commercial au Sud, occupé par plusieurs cellules commerciales,
- une aire de stationnement,
- des bâtis techniques situés à l'Ouest du Super U.



2. Les nuisances et la sécurité des personnes

2.1 Les déplacements

Les zones d'activités du Pays des vallons de Vilaine en 2009

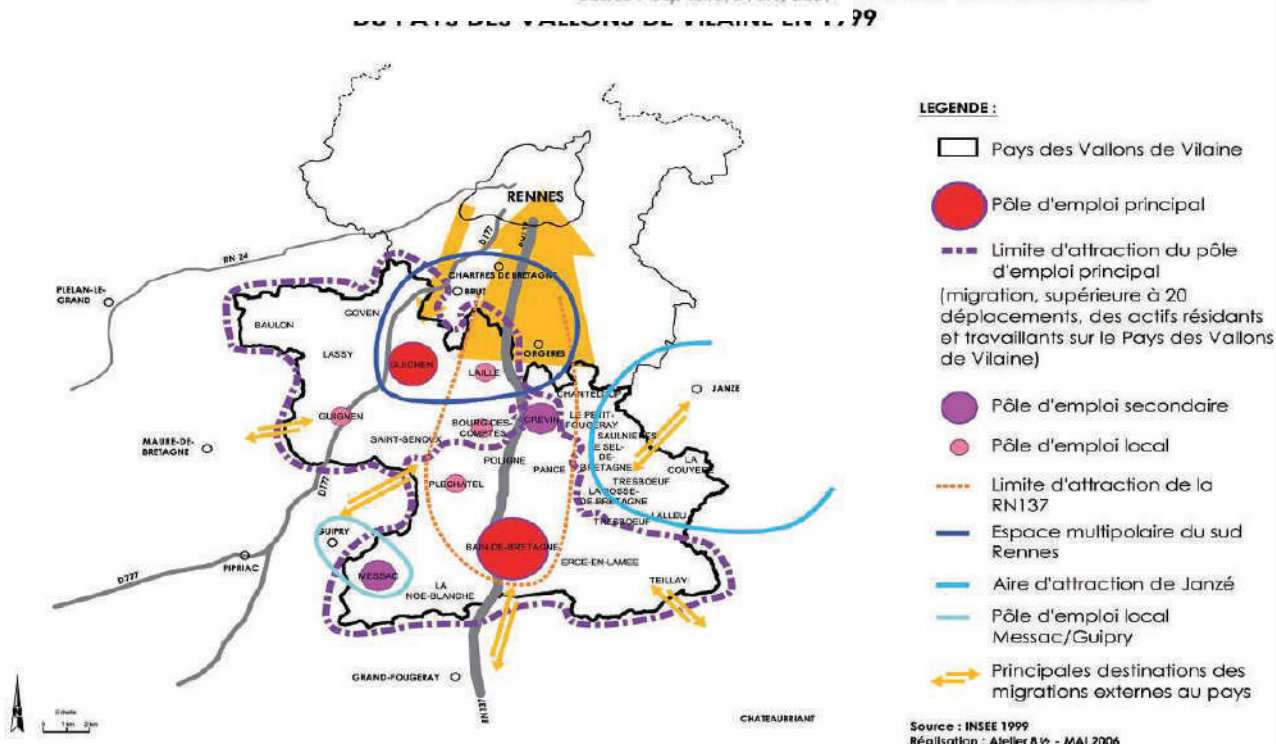


D'après les données du SCOT des Pays des Vallons de Vilaine, le Pays des vallons de Vilaine exerce une attractivité en termes d'emplois non négligeable : 15,5% des emplois offerts par le territoire des Vallons de Vilaine sont en effet occupés par les actifs du Pays de Rennes, 8,8 % par ceux du Pays de Redon et de Vilaine. Des attractions existent à l'intérieur même du territoire des Vallons de Vilaine : 40 % des actifs résidents travaillent sur le territoire.

Cette attractivité est le fait de 3 pôles principalement : Bain-de-Bretagne (25 % des migrations à l'intérieur du Pays), Guichen (18 %) et Crevin (11.5 %) ; à elles seules, ces trois communes captent 54.5 % des flux internes et confirment ainsi leur poids économique.

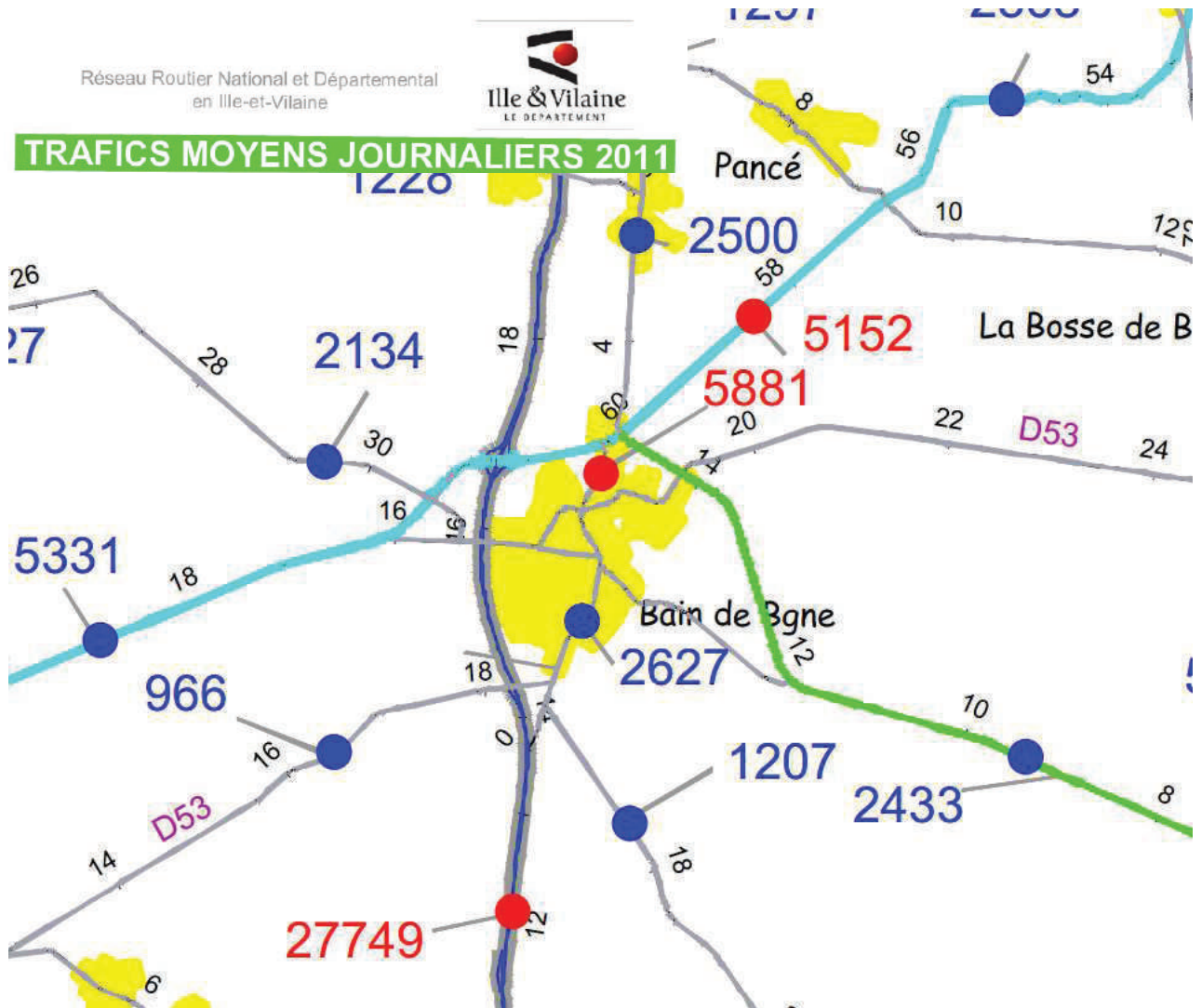
Au Sud, seul Bain-de-Bretagne assure une dynamique d'entreprises. Ce sont surtout les services et le secteur de la construction qui contribuent à la création d'entreprises.

INTERIEUR ET A L'EXTERIEUR

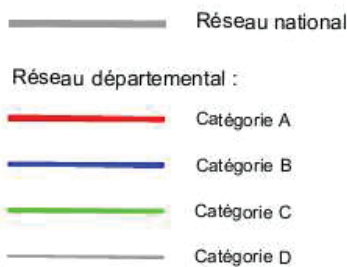


La RN 137 accueillait, en 2011, environ 27 749 véhicules/jour. L'échangeur au niveau du Bois Greffier est le principal accès à la commune. Ce double rond-point borde le parc d'activités du Château Gaillard. D'ailleurs, ce sont près de 5152 véhicules quotidiens qui passent le long de la RD 772 en direction de Châteaubriant et 2500, en direction du Châtelier (commune de Pléchâtel). La RN 137 est classée en catégorie nationale, la RD 772 en catégorie B.

Trafic moyens journaliers 2011



TRAFIC MOYEN JOURNALIER EN 2011 :



Contacts :

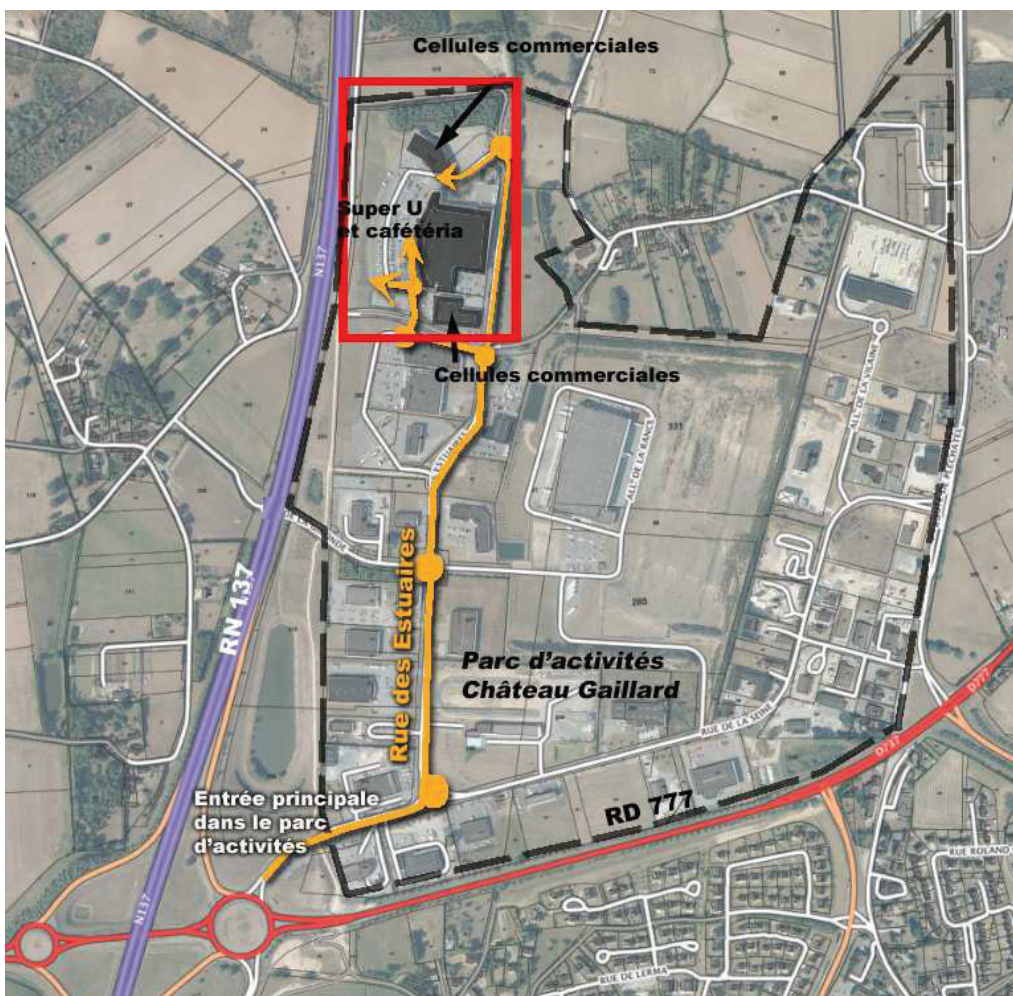
- Routes nationales : Etat, Direction Interdépartementale des Routes Ouest- cs 63108-35031 Rennes cedex; pit.se.diro@developpement-durable.gouv.fr
 - Routes départementales : Direction de la Gestion des Routes Départementales - cs 24218- 35042 - Rennes cedex ; com.construction@cg35.fr

mai 2012

Sur les déviations d'agglomération et routes à grande circulation, il est fait une application de la loi Barnier. Les marges de recul loi Barnier sont des servitudes qui interdisent tout aménagement autre que paysager à une distance de 100 m de l'axe des routes express et déviations d'agglomération, et 75 m des routes à grande circulation. C'est le cas sur le secteur concerné, qui est soumis au travers de son PLU, à un recul de 75 mètres à côté de l'axe de la voie, coté Est sur le secteur du Super U.

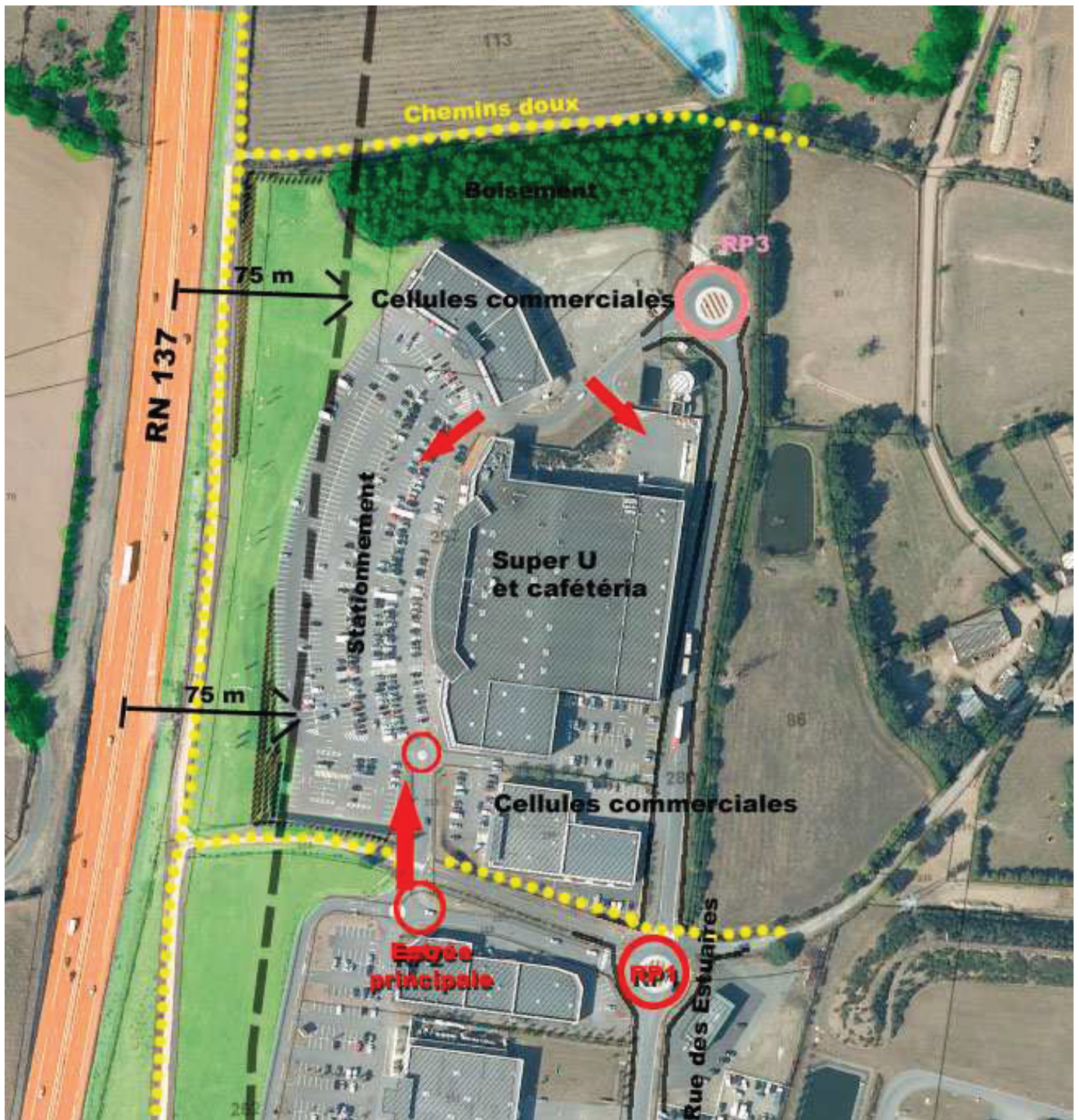
- **Accès, statut des voiries**

L'accès au parc d'activités de Château Gaillard se fait par un rond-point principal au Sud du parc (en lien direct avec la RD 772) et par la voie principale rue des Estuaires.



Les accès routiers au site se font par une série de giratoires rue des Estuaires, voie interne et principale du Parc d'Activités Château Gaillard.

Les accès actuel au site du Super U



Rue des Estuaires : 1 X2 voies, avec un trottoir en rive Ouest



RP1 (Cf.carte) en arrivant à l'angle de la voie conduisant au Super U



RP2 (Cf.carte) en arrivant au parking du Super U



- **Les déplacements doux**

Il existe un réseau intéressant de chemins doux sur le secteur en limite Ouest du Super U passant sur la frange verte face à la Nationale 137 et qui rejoint aussi le hameau de la Ferronnais vers l'Est de façon directe par un autre chemin bordant le Sud du secteur du Super U et un autre par le Nord.



- **Stationnement**

Le site actuel est aménagé et comprend un centre commercial (SUPER U) ainsi qu'un bâtiment commercial composé de 2 cellules indépendantes. Un parc de stationnement principal de 392 places dessert ces différents commerces. Un parking de 56 places réservé aux véhicules du personnel du magasin SUPER U est implanté le long de la rue des Estuaires.

Cet ensemble commercial est complété par une station carburant (6 pistes + P.L) et une station de lavage pour voitures (2HP + rouleaux).

Le parc de stationnement doit être agrandi car il existe un manque au regard de l'existant (surtout aux heures de pointe) et du futur redéploiement à court et moyen terme, du bâti du Super U sur son site.



L'environnement est constitué de bâtiments industriels au Nord, au Sud, à l'Est et à l'Ouest. Les espaces libres sont engazonnés ou constitués d'herbes rases.

Les abords du terrain le long de la rue des estuaires sont constitués d'importants talus en pierres ou d'enrochements. On y trouve également quelques arbres en limite de propriété côté Sud et une haie existante côté Ouest à environ 3 mètres de la limite de propriété.

o Les transports en commun

Le réseau Illeloo relie l'agglomération rennaise à Bain de Bretagne via la ligne n°5 et la ligne n°19 Vitré-Bain de Bretagne. Il n'existe pas de point d'arrêt au niveau du parc d'activités.

2.2 Le bruit

Le bruit est une nuisance particulièrement ressentie par les habitants ou les occupants d'un lieu, en l'occurrence ici, les employés des divers magasins, entreprises présentes.

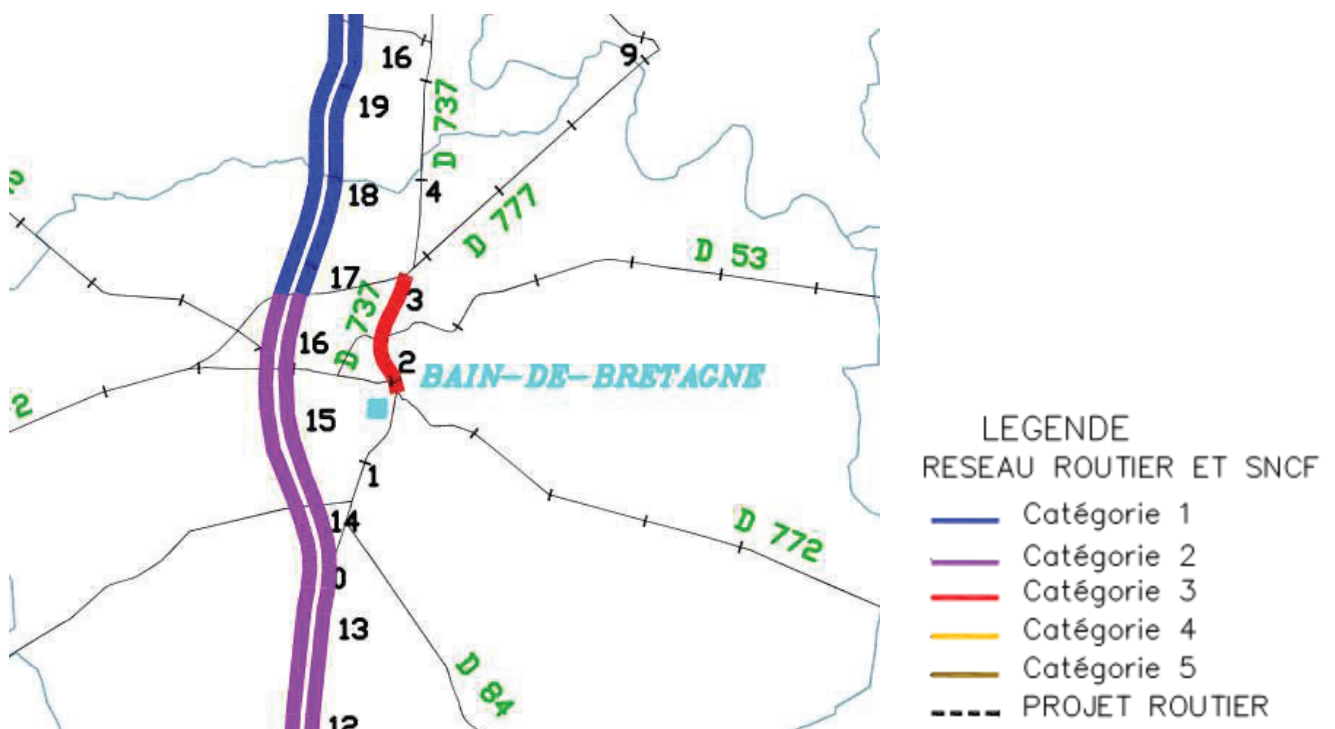
Le classement réalisé en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit notamment les art 12 à 14 a pour effet de définir de part et d'autre des voies de transports terrestres, **des zones dans lesquelles la construction de nouveaux bâtiments doit tenir compte du bruit engendré par la circulation et de l'évolution prévisible du trafic à l'horizon 2015**. Les infrastructures sont, selon les niveaux de bruits définis, classées en cinq catégories qui déterminent la largeur des secteurs affectés par la nuisance sonore. Le classement des infrastructures de transports terrestres d'Ille-et-Vilaine concerne 203 communes. Les documents communaux d'urbanisme doivent informer de l'existence de ces zones dans lesquelles les nouvelles constructions sont tenues de respecter des règles d'isolation acoustique.

Le secteur affecté par le bruit est la zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée dont la largeur est comptée :

- pour les routes, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les voies ferrées, à partir du bord extérieur le plus proche.

Cette largeur dépend de la catégorie de l'infrastructure : 300 mètres (catégorie 1), 250 mètres (catégorie 2), 100 mètres (catégorie 3), 30 mètres (catégorie 4) et 10 mètres (catégorie 5).

Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitations, enseignement, établissements de soins et d'action sociale). Le non-respect de cette règle de construction engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

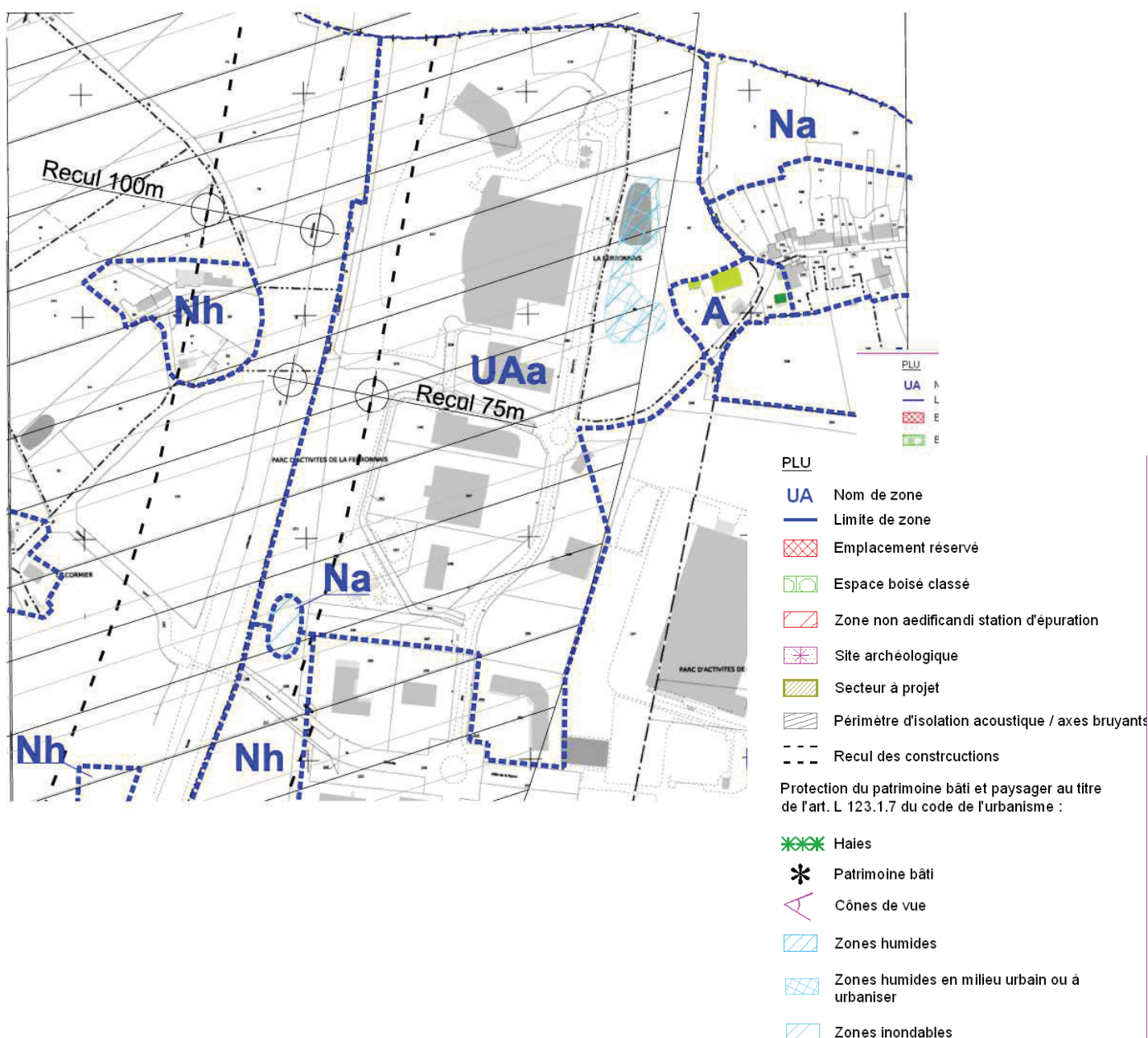


3. Document d'urbanisme applicable

○ Le zonage et règlement du PLU

Le PLU actuellement en vigueur, a été approuvé le 19 septembre 2007. Il est en cours de révision générale. Le site d'étude appartient à la zone UAa réservée à l'activité. Côté Est, une marge de recul de 75 mètres est applicable sur la moitié Nord (jusqu'au bâtiment de l'entreprise de concessionnaire/garage Gledel au delà, la marge de recul passe à 100 mètres). On note la présence d'une zone humide sur la parcelle entre le secteur du super U et le hameau de la Ferronnais. **Par ailleurs, quelques secteurs du parc d'activités sont soumis à des règlements de lotissement dont celui du Super U, (lotissement Château Gaillard III).**

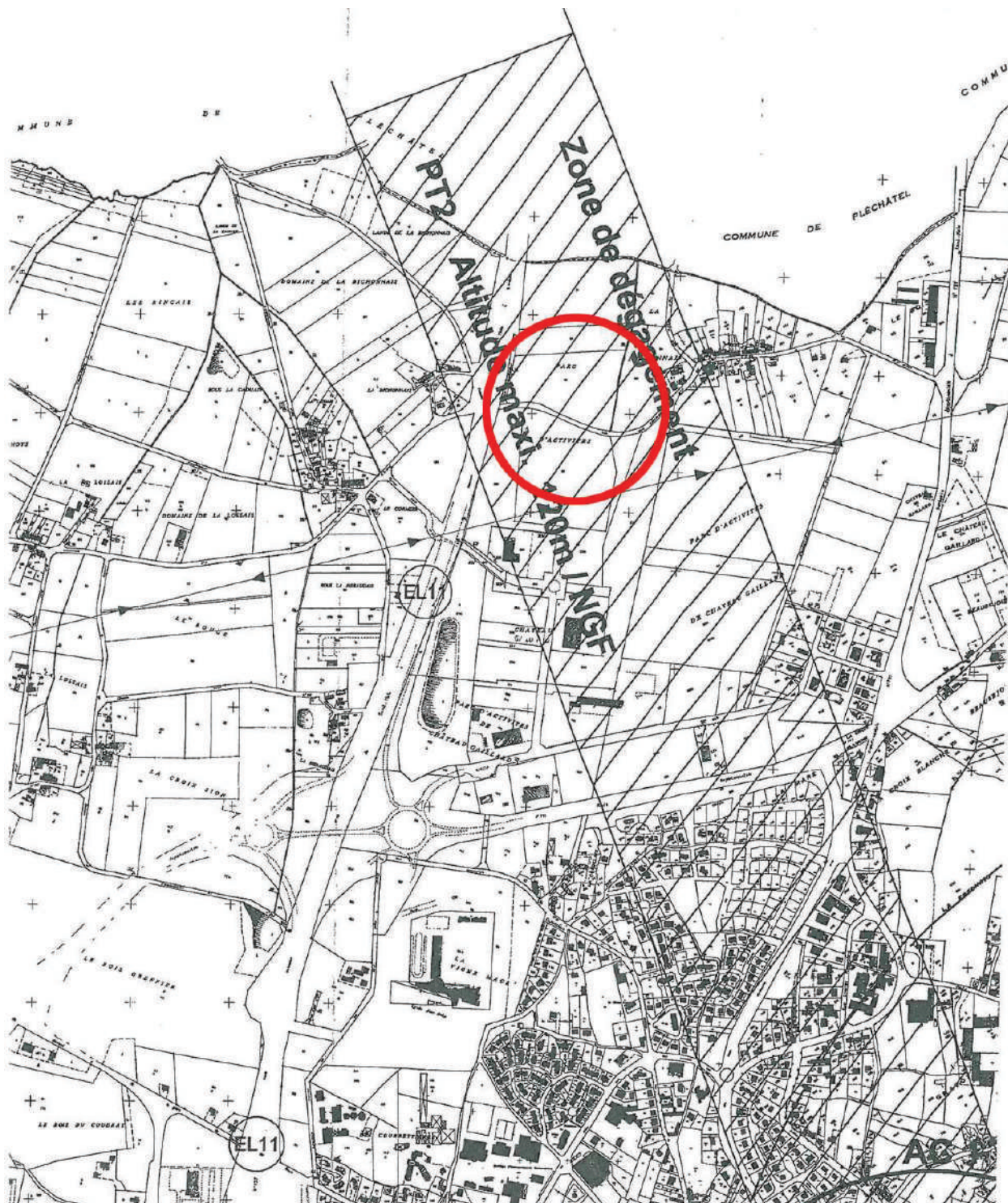
Extrait du PLU en vigueur



- **Plan de servitudes**

Le secteur est soumis à la servitude PT2 pour laquelle une altitude maximale est définie de 120m NGF. Cette servitude désigne une zone spéciale de dégagement, avec une interdiction de réaliser des constructions ou des obstacles au-dessus d'une altitude définie.

Extrait du PLU en vigueur

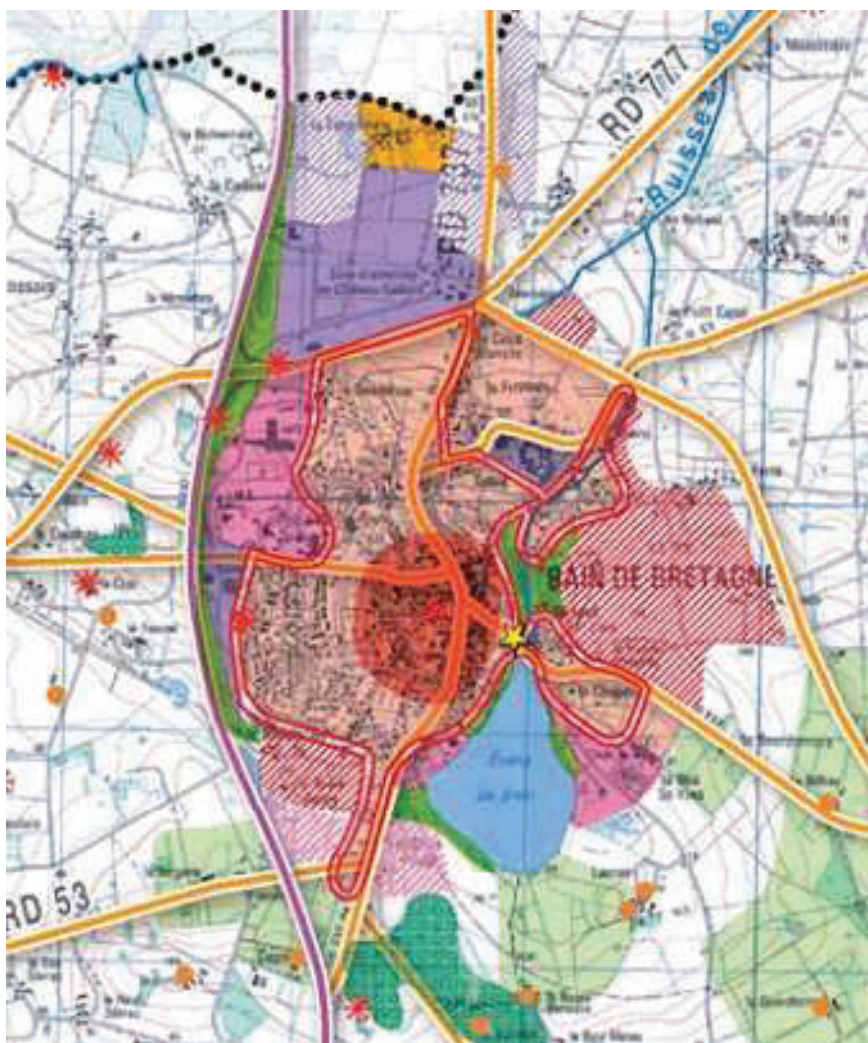


○ **Les orientations d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de la commune**

Elles sont complémentaires au PADD. Il était fait mention du développement de la zone d'activités de Château Gaillard et de son développement, depuis cette zone est quasi urbanisée.

Extrait du PLU en vigueur

Les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de la commune



SCE octobre 2004

Existant	Futur	
		Cœur de ville
		Zone agglomérée (habitat majoritaire)
		Village constructible
		Zone d'équipements d'intérêt collectif
		Zone d'activités économiques
		Ceinture verte
		Secteur bocager comprenant des haies à préserver
		Principaux espaces boisés classés
		Cours d'eau à protéger
		Exploitations agricoles pérennes
		Sites archéologiques
		Monuments historiques
		Limite communale

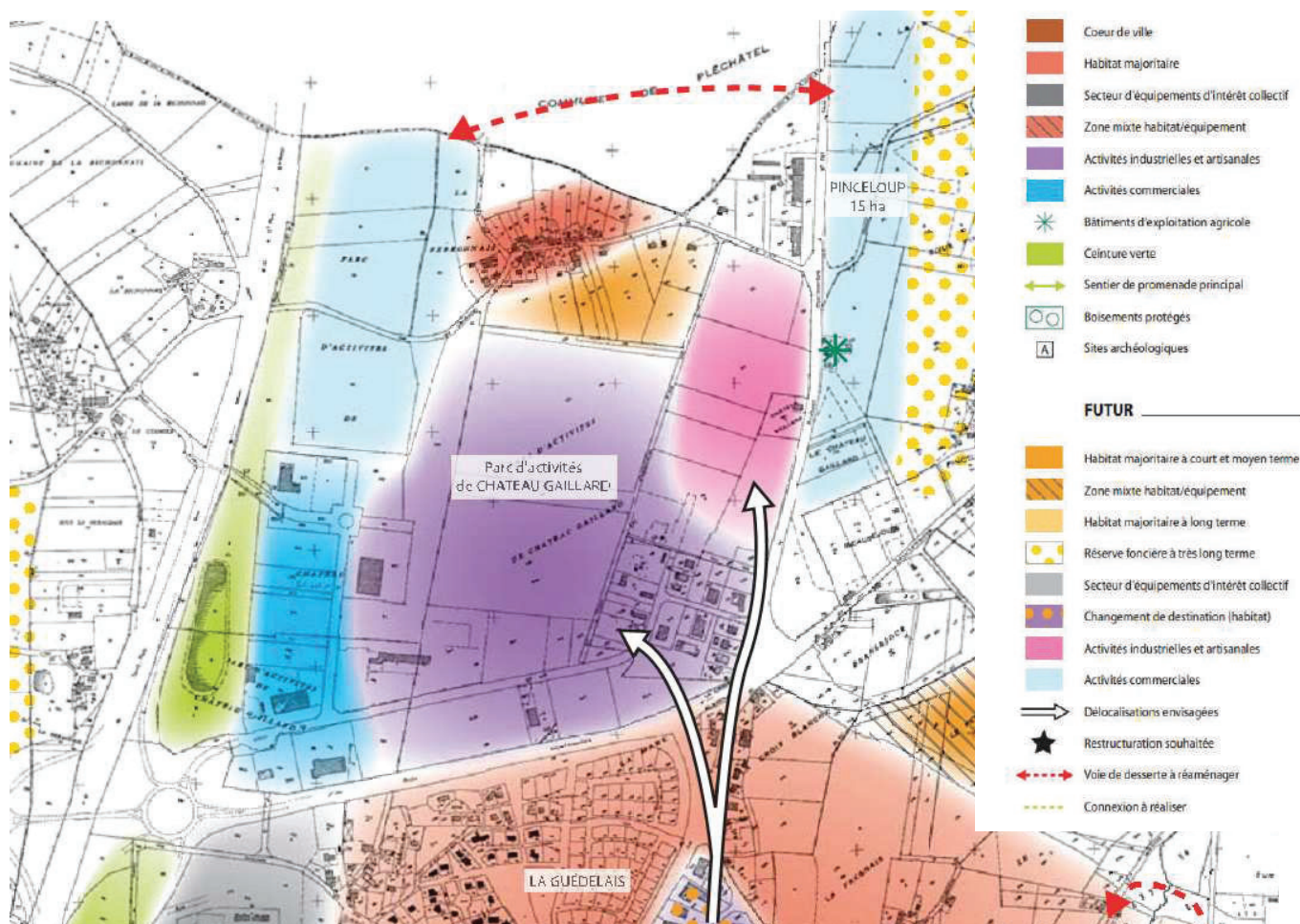
○ Scénario de développement urbain

Sur le scénario de développement prévu au PLU figurait le déploiement d'activités commerciales vers le Nord avec la préservation d'une ceinture verte en bordure de la RN137 et la possibilité de créer un lien en direction du parc d'activités commerciales de Pinceloup à l'Est.

Cette voie (flèche en pointillé rouge sur le plan) n'est pas encore réalisée mais un rond point est existant en partie Nord-Est du Super U, amorçant une première accroche.

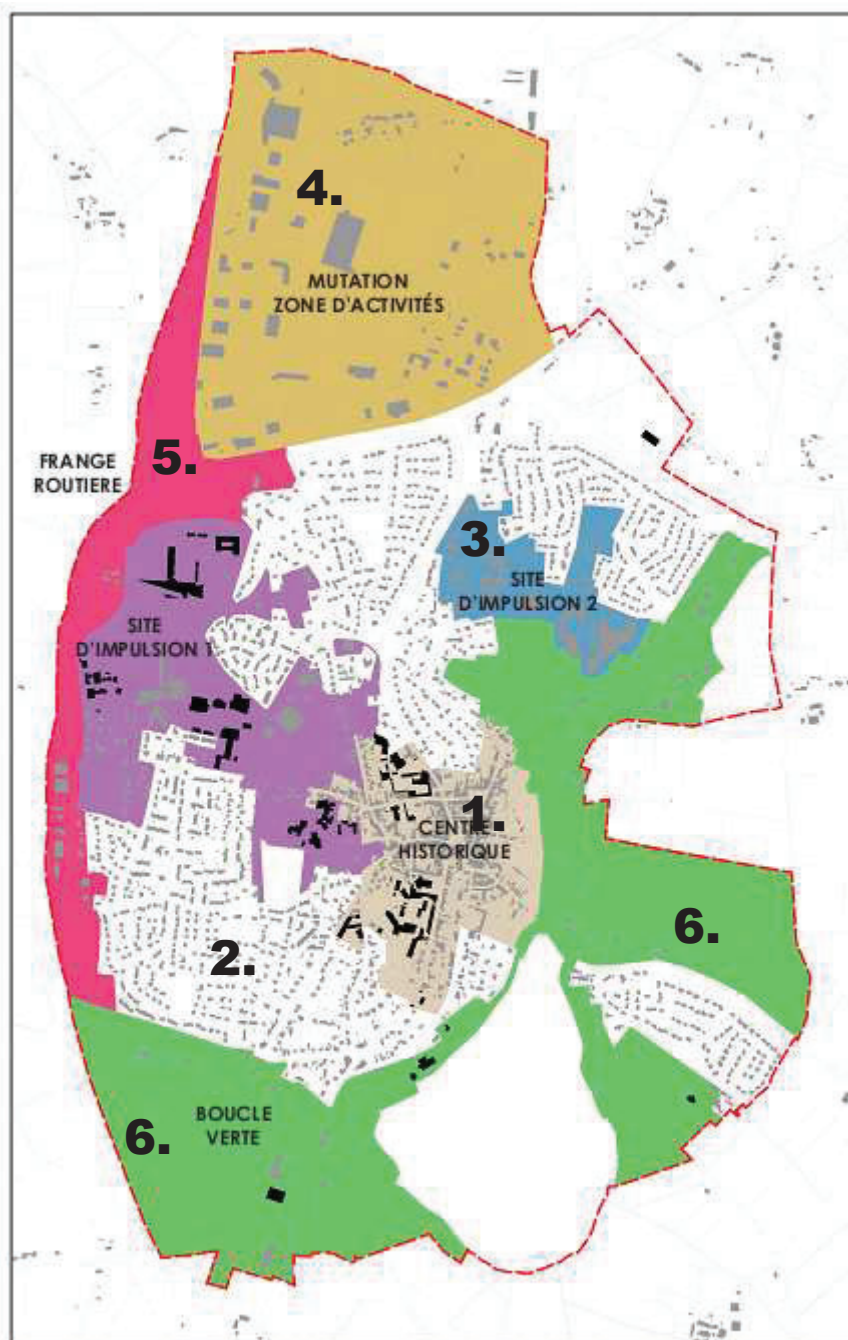
Extrait du PLU en vigueur

SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



4. Qualité urbaine et architecturale

4.1 Le contexte urbain à l'échelle de l'aire agglomérée



>> identifier les vides, les parcelles densifiables, les grandes emprises et les tissus mutables, les espaces à sauvegarder

L'aire agglomérée présente les caractéristiques suivantes :

1/ un centre historique bien constitué avec une forte densité commerciale

2/ un tissu périphérique au centre-ville qui s'est développé sous forme essentiellement pavillonnaire

3/ des sites d'équipements et des activités économiques autour du quartier Général Patton et du quartier de la Fresnais (de moins en moins présents sur ce dernier)

4/ le parc d'activités de Château Gaillard, au Nord et séparé de l'agglomération par la RD 777, qui concentre de nombreux emplois et est un secteur économique très attractif.

5/ les franges routières : bandes enherbées et secteurs potentiellement mutables le long de la Nationale 137.

6/ la boucle/zone verte au Sud de l'agglomération englobant une vaste zone naturelle, des équipements et l'étang de Bain de Bretagne.

Carte extraite du *Projet Urbain – Bain de Bretagne Climat*
Mai 2011

4.2 Secteur autour du Super U

Les formes architecturales sont simples : en majorité rectangulaires sauf la façade arrondie du Super U. La grande majorité des revêtements utilisés correspond à du bardage métallisé. **La présence d'auvents et de volumes secondaires en entrée sur les bâtis en façade de la RN137, assure une cohérence d'ensemble et donne un aspect moins « cube » aux divers volumes. Le bâti du Super U est en parallèle de la Nationale 137. Il est nettement visible en partie Sud et de façon plus restreinte au Nord.**

Le règlement du parc d'activités de Château Gaillard, impose dans son article 11 pour les constructions en façade le long de la RN 137 : *« une architecture et des façades soignées en harmonie les unes par rapport aux autres afin de présenter un ensemble cohérent ».*
« L'utilisation de matériaux brillants et tôle galvanisée est interdite ».

Notons qu'il existe un petit secteur d'habitat ancien à environ 200 mètres du rond-point du secteur U : la Ferronnais. Ce secteur n'est pas visible depuis le parc d'activités. Il est accessible par un chemin rural. Un certain nombre de haies a été préservé.

Les architectures sur le secteur concerné



Les architectures à proximité directe



Le hameau de la Ferronnais : une présence de bâtis anciens.

5. Qualité des paysages

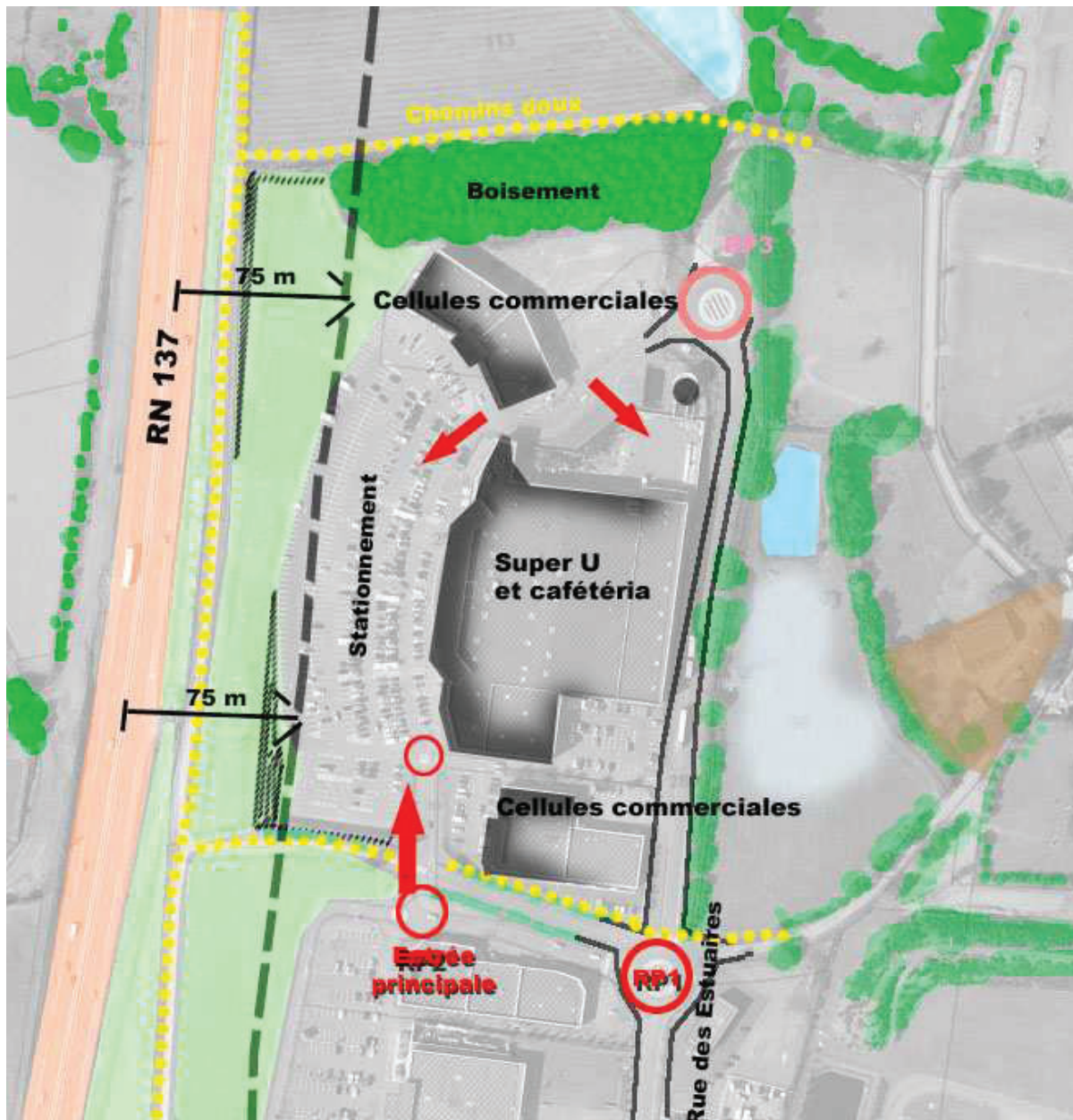
5.1 Le paysage du site d'étude

On peut distinguer plusieurs composantes paysagères qui cernent le secteur d'étude :

- **le boisement de conifères**, qui marque la limite Nord du secteur et qui ferme une partie des perspectives en arrivant par la Nationale 137 depuis Rennes. Ce boisement est probablement un reliquat de l'ensemble forestier de Lanserva plus au Nord et de la vallée. Il n'est pas protégé au niveau du document d'urbanisme. **Au niveau botanique, il ne présente pas d'intérêt particulier.**

- **la franche routière verte** : Cet espace enherbé, totalement dégagé (exceptions faites des drapeaux publicitaires) et légèrement en hauteur par rapport à la Nationale et par rapport au stationnement du Super U, permet de dégager certaines perspectives depuis la Nationale. Un chemin piéton l'accompagne. Le stationnement se trouve pour partie encaissé et donc invisible depuis la Nationale.

- **le bocage résiduel** : il est surtout visible le long du hameau de la Ferronnais et à l'extrême Nord de la rue des Estuaires et contribue à « protéger » ce secteur ancien. Il est composé de feuillus (chênes, châtaigniers ...).



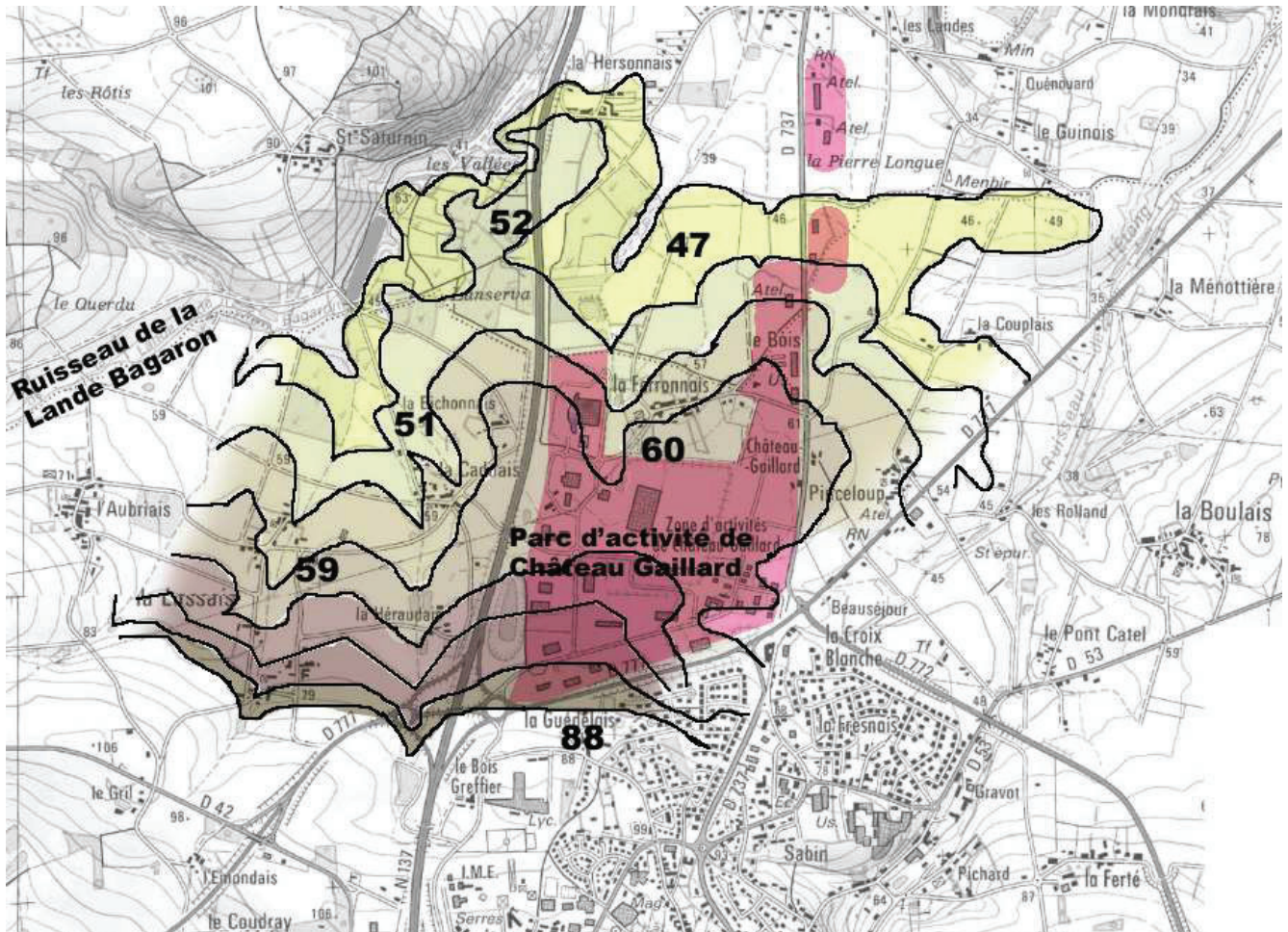
**Les éléments de paysage : boisement Nord et
en limite verte le long de la Nationale**



5.2 Analyse des vues depuis le site d'étude

- **La topographie**

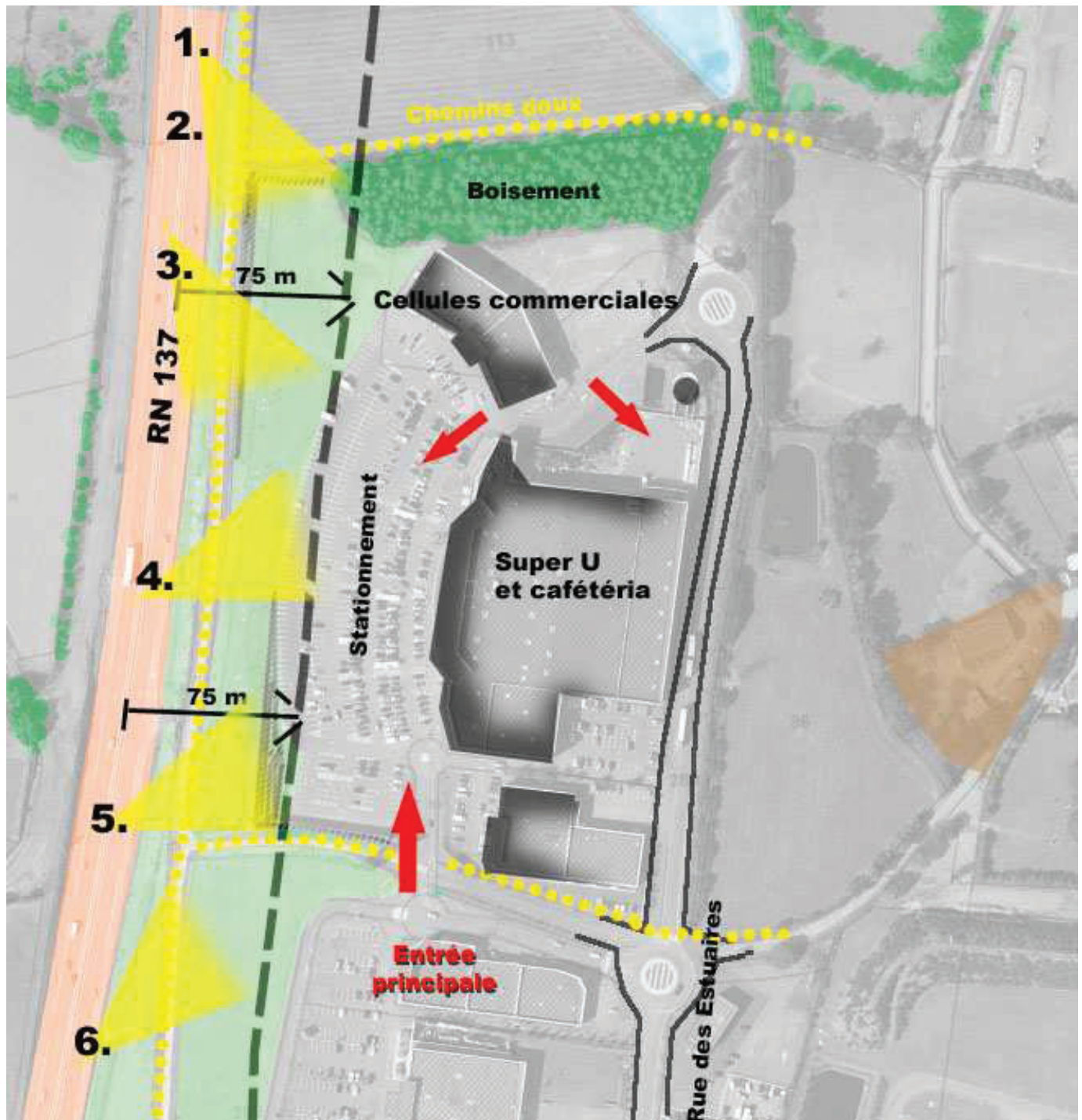
Le parc d'activités de Château Gaillard décline en pente douce vers le Nord. La zone urbaine en arrière de la RD 777, se trouve davantage en hauteur d'où l'effet promontoire avec la silhouette des équipements.



Différence de topographie entre le parc d'activités et la Nationale



Les vues depuis la Nationale 137



○ **Les vues depuis la nationale 137 – séquences 1- 2- 3**

Le boisement Nord fait un écran, le secteur du Super U se découvre dans un second temps. La silhouette bâtie est bien visible depuis cette dernière, à l'inverse des stationnements qui sont en contrebas pour une partie (Sud). Seule une petite partie est visible au Nord et en venant de l'Ouest (Rennes). Ce qui n'est plus le cas en venant du Sud et du fait du remblai.



○ **Les vues depuis la nationale 137 – séquences 4 et 5**

Le secteur du Super U se situe en remblai par rapport à la Nationale, il est donc peu visible sur la section centrale.



○ **Les vues depuis la nationale 137 – séquence 6**

En entrée Sud, la silhouette de l'ensemble du parc d'activités est nettement visible du fait d'un manque d'obstacle visuel et d'une topographie plus en hauteur.



6. Bilan et enjeux

- ✓ Une situation géographique optimale : en parallèle de la RN 137 et très facilement accessible par les grands axes
- ✓ Un secteur d'activités dynamique et attractif
- ✓ Compléter l'offre de commerces et de services existants
- ✓ Valoriser cette vitrine économique en bordure de la nationale 137
- ✓ Permettre la création d'emplois
- ✓ Répondre aux besoins de stationnement du super U, qui accompagnent son extension future
- ✓ Prendre en compte les caractéristiques paysagères : un paysage ouvert dans sa partie Sud depuis la Nationale 137 et de façon plus restreinte au Nord après la vue sur le boisement. Une partie centrale moins visible.
- ✓ Sécuriser et optimiser les déplacements
- ✓ Une prise en compte des contraintes liées aux bruits et la proximité de la RN 137
- ✓ S'inscrire dans l'architecture existante : répéter la présence d'auvents et de volumes secondaires en entrée sur les bâtis en façade de la RN137.

II- Justification du projet

L'un des enjeux est de créer des emplois et de soutenir le développement économique et commercial. L'existence d'opportunité immobilière relativement intéressante avec accès direct à la voie rapide, à seulement 35 minutes de Rennes est un atout majeur pour attirer de nouveaux entrepreneurs. Ce projet s'inscrit dans une stratégie globale à l'échelle intercommunale visant à :

- **renforcer la diversité et l'attractivité commerciale, artisanale et de services.**
- **améliorer la qualité générale (paysagère et fonctionnelle) des entrées de ville et de la zone d'activités de Château Gaillard.**

Cette opération est l'occasion :

- d'optimiser l'usage de l'espace,
- d'aménager les futurs espaces de stationnement,
- de maîtriser la qualité des architectures vues depuis la RN137.

L'opération consiste à :

- **1/ l'extension d'une galerie marchande existante à l'enseigne SUPER U afin de renforcer l'activité économique, d'unifier l'ensemble du site en englobant dans le SUPER U, les cellules indépendantes au Nord.**

L'activité principale du centre commercial est un magasin alimentaire à l'enseigne SUPER U. Il comprend déjà 6 boutiques qui se trouvent autour du mail.

De nouvelles boutiques viendront étendre un peu plus la diversité commerciale existante.

Ce projet a impliqué d'ores et déjà le déplacement du Drive de façon à en améliorer le service et la fluidité des véhicules sur le site.

Deux ou trois nouvelles boutiques pourraient venir étendre un peu plus la diversité commerciale existante (sous réserve d'être conforme aux objectifs du DAC en cours d'élaboration). Ce projet vient densifier la parcelle existante et **permettra ainsi d'enrichir la mixité des services.**

Le projet est réalisé dans une démarche qualitative visant à conserver une parfaite insertion du magasin dans son environnement proche, le choix des matériaux et des couleurs reste à l'identique de l'existant afin de garder cette harmonie avec les bâtiments voisins. Le projet ne prévoit pas de démolition et **les arbres à hautes tiges existants sur le terrain seront conservés ou remplacés en nombre et pour des essences identiques.**

↳ **Ce projet n'est pas concerné par la marge de recul existante de 75 m.**

- **2/ l'extension du parc de stationnements sur 3 niveaux à l'arrière du bâti au Nord...** profitant ainsi de l'altimétrie existante du terrain naturel. A noter que le dernier niveau (R-2) sera attribué exclusivement au personnel ; le niveau -1 affecté à la clientèle et pourvu d'un travelator permettant d'accéder directement dans le nouveau mail commercial. Le niveau 0 accessible de plain-pied permettra l'accès au SUPER U par différents sas thermiques judicieusement implantés sur la façade principale longeant la RN 137.

↳ **Ce projet n'est pas concerné par la marge de recul existante de 75 m.**

- **3/ l'extension du parc de stationnement, côté Ouest en direction de la RN 137 pour permettre la création d'une centaine de places avec un aménagement paysager : plantation d'arbres dans la logique existante et plantation arbustive et couvre sol le long de la RN 137. Le projet concerne environ 3 500 m².**

↳ **Ce projet implique un recul de la marge de recul existante, soit de 75 m. à 50 m. à partir de l'axe de la RN137.**

Projet envisagé d'extension du Super U et des zones de stationnement

- 1/ l'extension d'une galerie marchande existante à l'enseigne SUPER U
- 2/ l'extension du parc de stationnements sur 3 niveaux à l'arrière du bâti Nord
- 3/ l'extension du parc de stationnement, côté Ouest en direction de la Rn 137



III- Description du projet et impacts au regard des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages – traduction réglementaire

3.1 Implantation, organisation et qualité architecturale, urbaine

Deux extensions de bâtiment sont prévues dans le cadre du projet global et ne sont pas concernées directement par la marge de recul de 75 m. existante

- La première a déjà été réalisée, sur le flanc Sud-Est, à l'arrière du magasin SUPER U existant. Elle abrite l'extension d'une réserve et le service d'enlèvement de marchandises commandées par internet « COURSES U.COM ». Elle est réalisée dans la continuité de la construction existante et reprend les mêmes principes de structure et d'architecture : un volume simple aux parois verticales et droites. Sa charpente et son habillage de façades est métallique. La hauteur maximale d'acrotère est de 9.50 mètres.

- La seconde construction sera créée sur le flanc Nord-Ouest du magasin pour augmenter son mail commercial. Elle sera conçue dans la continuité du volume existant et conservera le même type d'architecture, sous forme cintrée. Ceci imposera au parc de stationnement de s'implanter au-delà de la marge de recul existante des 75 m. d'où la nécessité de réduction de cette dernière à 50 m.

Les hauteurs des extensions se feront dans le prolongement de l'existant afin de garder une échelle humaine au magasin et conserver une homogénéité d'aspect architectural.

Intégration architecturale et paysagère du projet n°1



Intégration architecturale et paysagère du projet n°2



Les matériaux et les formes utilisées démontrent la volonté du maître d'ouvrage de conserver un bâtiment parfaitement intégré dans son environnement. Le projet, dans son traitement architectural, s'adapte de manière cohérente avec le paysage existant de part la teinte des matériaux et les contrastes proposés.

Par exemples :

- ↳ Les façades et les auvents sont habillés d'un bardage métallique nervuré (pose verticale ou horizontale) de teinte « gris métal »
- ↳ Les menuiseries métalliques sont de teinte « gris métal »
- ↳ Les menuiseries aluminium des sas thermiques sont de ton naturel avec un vitrage clair
- ↳ Enrobé teinté pour signifier les zones piétonnes.

3.2 Traitement de l'espace de stationnement, des espaces végétalisés et des aménagements périphériques et intégration au paysage

L'extension de la galerie marchande et les stationnements venant s'intercaler pour les besoins du projet dans ces zones, il devient donc nécessaire pour satisfaire aux besoins en stationnement, de réaliser des parkings supplémentaires dans les nouvelles marges de recul (950 places minimum nécessaires aux besoins du projet).

Il est demandé de modifier le recul loi Barnier pour les places de stationnement, de le ramener à 50 mètres, et de travailler cet espace de réduction par des aménagements paysagers. En

compensation un traitement paysager sera aménagé tout le long de cet alignement, composé essentiellement de plantations arbustives et de couvre-sols (plantations choisies parmi les essences locales de la région

- **plantation d'arbres de hautes ou moyennes tiges dans la logique de l'existant** : un arbre pour 5 places de stationnement et une séparation par plate bande enherbée espace vert planté par 1000 m² de voirie ou de parking. Le nombre d'arbres de hautes tiges sera ainsi conforme au règlement du P.L.U., mélange d'essences locales disposées en périphérie du terrain, au sein du parking et le long des voies.
- **plantation d'une végétation couvre-sol et arbustive le long de l'espace engazonné afin de diminuer la visibilité des véhicules stationnés depuis la RN137. Pour rappel, le stationnement est visible depuis la RN137 sur une courte section en arrivant par le Nord et non perceptible en venant du Sud, du fait du remblai. Les plantes couvre-sols seront utilisées pour former des tapis denses sous les arbustes.**

Les places de parking et voiries sont masquées en partie par le filtre végétal existant le long des voies, et pour les autres agrémentées d'espaces verts et arborés. Les parkings sont traités en enrobé, agrémentés par une allée en périphérie en enrobé de couleur différente pour contraster ces zones et ainsi en sécuriser l'usage.



De plus, toutes les zones non bâties ou non aménagées seront engazonnées et les parkings se trouvant devant le centre commercial resteront agrémentés de quelques plantations d'arbres de hautes ou moyennes tiges dito existant (cf. voir photos).

Les espaces verts sont aménagés sous forme de parterres, associés à des haies basses et autres plantes arbustives locales. Même si l'espace futur est plutôt minéral, la perception de la zone reste fortement végétalisée.

Enfin, la réalisation de l'extension du stationnement en première phase pourrait éventuellement impliquer une réduction de l'espace de conifères d'environ 450 m² sur les 6500 m² existant et uniquement coté Sud. L'écran végétal existant sera toujours présent.

Intégration architecturale et paysagère du projet n°3



Intégration architecturale et paysagère du projet n°4



3.3 Organisation des accès et condition de sécurité

L'accès au terrain s'effectue par les voies existantes de la zone artisanale de Château Gaillard d'une part côté Sud du bâtiment. Ils se feront à partir des ronds points existants, des embranchements supplémentaires seront créés afin de permettre une circulation fluide, sécurisée et facile au stationnement nouveau. Un nouvel accès Est sera créé pour faciliter l'accès au Super U.

Les parkings seront réalisés sur 3 niveaux, seul le niveau inférieur (R-2) sera réservé exclusivement au personnel. Ces parkings réalisés sur l'arrière des nouvelles cellules commerciales seront invisibles depuis la RN 137.

Les livraisons produits frais et secs s'effectuent au Nord du magasin. De plus, un quai pour les livraisons sec existe côté Est du magasin. Les livraisons du magasin s'effectuant à l'arrière du bâtiment, elles n'engendrent pas de perturbations vis-à-vis de la clientèle.

3.4 Nuisances

La problématique bruit liée au trafic sur la nationale implique un respect des normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux. Cette disposition concerne une grande majorité des constructions d'activités du secteur.

Le respect de la réglementation sur le bruit sera suffisant pour offrir un niveau sonore acceptable à l'intérieur des constructions. De plus, les aménagements des voies permettront de réduire la vitesse, diminuant d'autant les nuisances sonores potentielles. Dans le détail, les choix retenus dans l'implantation des bâtiments ainsi que leur hauteur chercheront à minimiser les effets du vent et à préserver l'ensoleillement.

IV- Modification du document d'urbanisme

Illustration avant modification du PLU

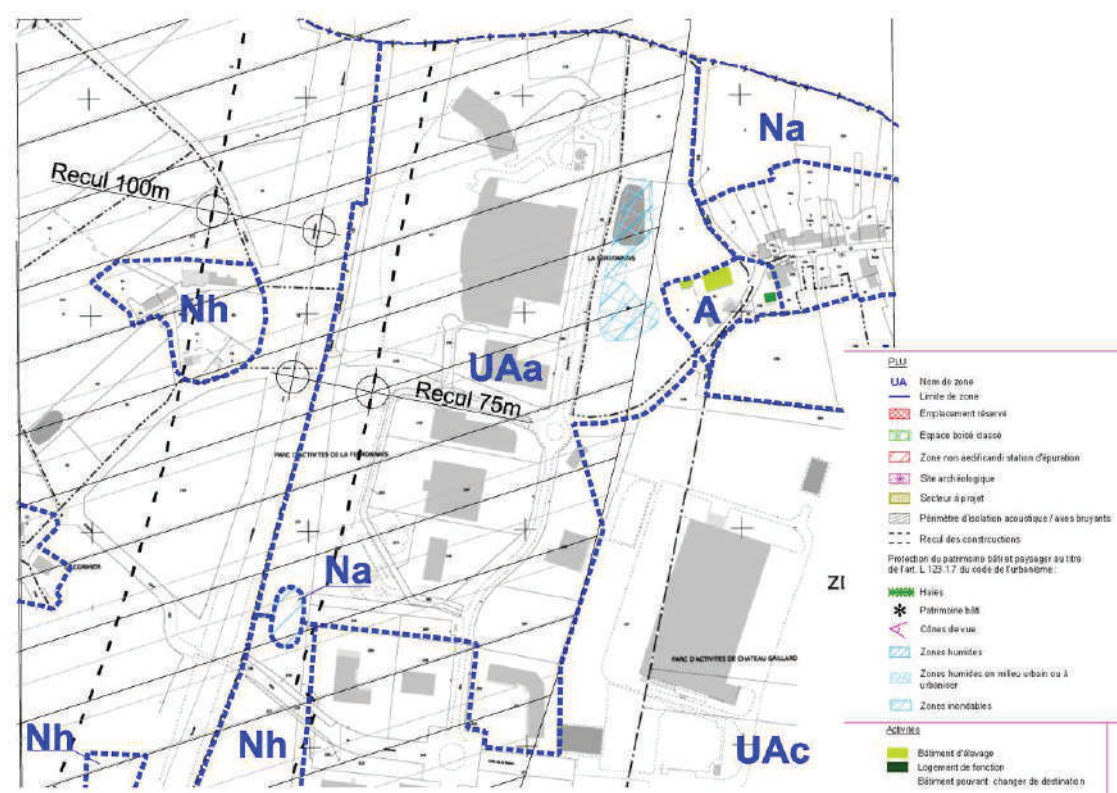
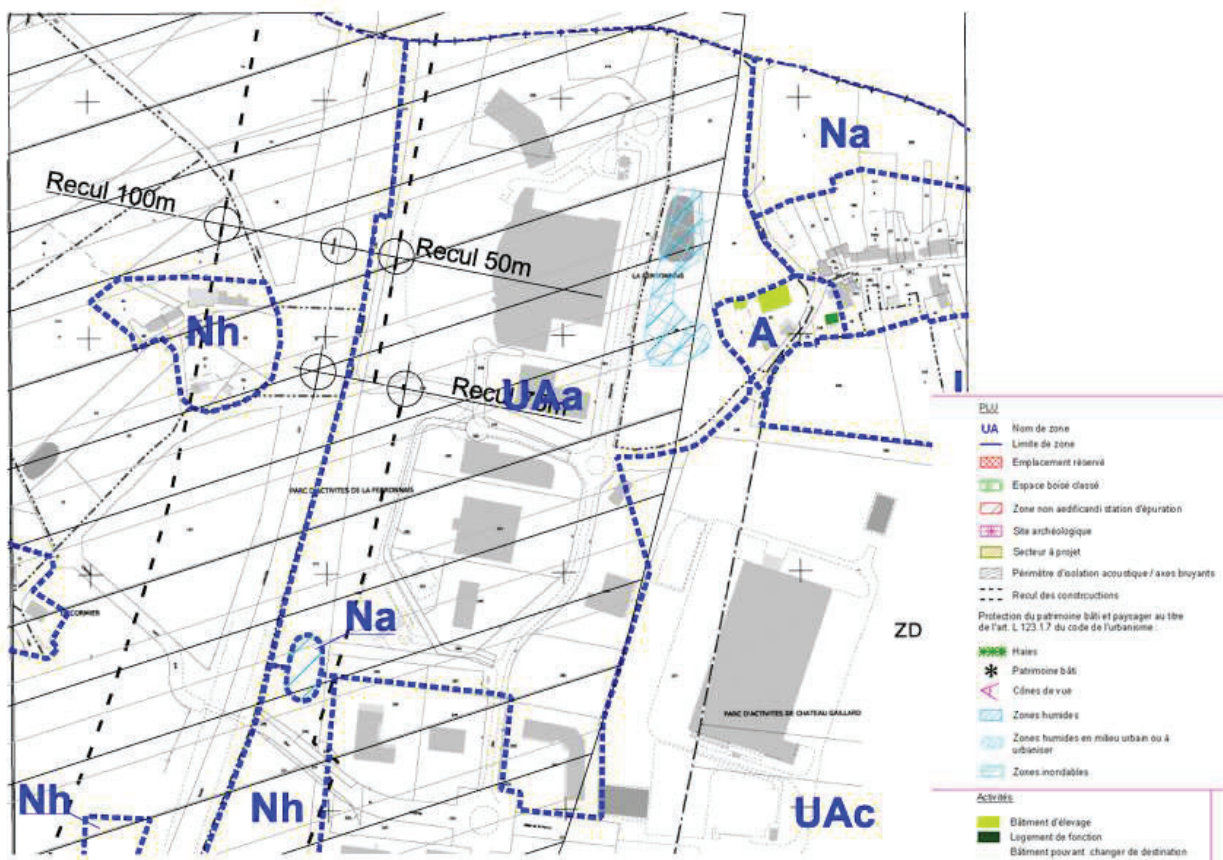


Illustration après modification du PLU





ITM Logistique Alimentaire Internationale

Note de présentation non technique du projet

(Art R 123-7 du Code de l'Environnement)

PLATFORME LOGISTIQUE BASE DE GRAND FOUGERAY

sur la commune de **GRAND FOUGERAY (35 390)**



Adresse du site projet :

ITM Logistique Alimentaire Internationale
Etablissement Base de Grand Fougeray
« Le Relais »
ZAC « Les Quatre Routes »
35 390 GRAND FOUGERAY

Adresse du siège social et pour toute correspondance :

ITM Logistique Alimentaire Internationale
24 rue Auguste Chabrières
75 737 PARIS CEDEX 15

Dossier établi en collaboration avec



434 rue Etienne Lenoir
30900 NIMES



310 allée de la Chartreuse
Parc d'activités de l'aéroport
84005 Avignon cedex 1



Sommaire

Sommaire.....	2
DESCRIPTIF DU PROJET	3
1. RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS	4
2. PRESENTATION DE L'ENTREPRISE	4
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	6
3.1. LOCALISATION DU SITE.....	6
3.2. HISTORIQUE DU SITE	6
4. PRESENTATION DU PROJET	7
4.1. LE SITE	7
4.2. REGLEMENT D'URBANISME	8
4.3. AFFECTATION ET REPARTITION DU PERSONNEL	9
5. REGLEMENTATION ICPE.....	10
6. BESOIN EN ENERGIE ET FLUIDES	11
7. LOI SUR L'EAU	11
8. CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES	12
8.1. CAPACITES TECHNIQUES.....	12
8.2. CAPACITES FINANCIERES	13
ANNEXES	14
Annexe 1 : Règlement d'urbanisme	
Annexe 2 : Notice paysagère et dossier Loi « Barnier »	

Dossier réalisé en partenariat entre :

ITM LAI :

B.GUILLEUX (Responsable Immobilier) ☎ : 01.69.64.10.72

GSE :

J-M. MAILLET (Directeur de Projet)..... ☎ : 01.44.97.77.22

EVOLUTYS :

P. GASQUET (Gérant)..... ☎ : 04.78.56.22.21



DESCRIPTIF DU PROJET



1. RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

La société ITM Logistique Alimentaire Internationale (ITM LAI) est dépositaire de la présente demande d'autorisation d'exploiter.

Raison sociale :	ITM Logistique Alimentaire Internationale (ITM LAI)
Forme juridique :	Société Anonyme Simplifiée (SAS)
Capital :	1.000.000 €
Adresse du site :	« Le Relais » 35 390 Grand-Fougeray
Adresse du siège social : (Adresse pour toute correspondance)	ITM Logistique Alimentaire Internationale (ITM LAI) 24 rue Auguste Chabrières 75 737 PARIS CEDEX 15
Nom et qualité du signataire :	Madame B. GUILLEUX (Responsable Immobilier Amont)
Téléphone :	01.69.64.10.72
Activité :	Transports routiers de fret de proximité
Code APE :	4941B
N° Registre du commerce	RCS Paris 514 080 837
SIREN :	514 080 837 00016

Le terrain est sous compromis de vente entre ITM LAI et la Communauté de Communes du Pays de Grand Fougeray.

2. PRESENTATION DE L'ENTREPRISE

PRESENTATION DU GROUPE

Le Groupement des Mousquetaires est un distributeur qui regroupe des entrepreneurs et chefs d'entreprise indépendants. Ils sont propriétaires de leurs points de vente et entièrement responsables de leur gestion. Ils sont aujourd'hui plus de 3100.

HISTORIQUE

1969 : Le groupe Leclerc connaît une scission. Edouard Leclerc et Jean Pierre Le Roch continuent leur aventure chacun de leur côté. 75 distributeurs indépendants se regroupent autour de Jean-Pierre Le Roch sous l'enseigne EX qui sera rapidement rebaptisée Intermarché, Les Mousquetaires de la distribution. Un logo est créé.

A l'origine de la logistique des Mousquetaires, une idée novatrice : *L'avenir des distributeurs dépendra pour beaucoup de leur capacité à développer des structures amont de production, de stockage et de transport bien adaptées aux besoins du réseau.* C'est sur cette idée novatrice de Jean Pierre Le Roch que naissent le Groupement des MOUSQUETAIRES et sa filiale logistique. Dans cet esprit, les points de vente doivent pouvoir concentrer leurs efforts sur la fidélisation de leurs clients, tout en évitant les infrastructures logistiques dans leur

point de vente. Depuis 1969, Les Mousquetaires exercent leur métier de distributeur avec les mêmes principes.

De 1979 à 1986 : Dès 1979, Les Mousquetaires étudient plusieurs voies possibles de développement. Ainsi, naissent Bricomarché (1979), Restaumarché (1980), Station marché (1982-aujourd'hui Roady), Vêti et Ecomarché (1986).

En 1996, la filiale du Groupement des MOUSQUETAIRES devient ITM LI. Son rôle : mettre en place la meilleure chaîne globale en approvisionnement et logistique au service des points de vente.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la filiale logistique ITM LI s'est séparée en deux nouvelles entités : ITM LAI dédiée à l'activité logistique des enseignes alimentaires et ITM LEMI dédiée aux enseignes non alimentaires.

LA LOGISTIQUE

En France la logistique des Mousquetaires avec ses 38 bases est le 3^{ème} logisticien français. L'approvisionnement, l'exploitation et le transport sont les trois grands savoir-faire de la logistique des Mousquetaires.

L'IMPLANTATION DES BASES LOGISTIQUES

En France

Largement implantés sur le territoire, Les Mousquetaires ont créé leurs propres régions pour mieux s'organiser. Il existe huit régions Mousquetaires : le Nord, l'Ouest, la région parisienne, l'Est, le Centre-Ouest, le Centre-Est, le Sud-Ouest et le Sud-Est (cf. figure suivante).



Légende

- 10 bases frais
- 15 bases sec
- 3 bases marchandises générales
- 2 bases hard discount
- 3 Etablissements Régionaux de Transport
- 2 bases capitales régionales
- 1 Etablissement National de Transport
- Equipement de la maison
- ▲ 1 Etablissement International de Transport

En Europe

En Europe, avec 6 bases logistiques, la logistique des Mousquetaires approvisionne plus de 500 points de vente au Portugal, en Pologne et en Belgique (cf. localisation des bases sur la figure suivante) :



3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

3.1. LOCALISATION DU SITE

Le terrain est situé sur une zone dédiée à l'extension du Parc d'Activité des Quatre Routes, sur la commune de GRAND FOUGERAY.

Deux plans de localisation du site aux échelles 1/250 000^e (atlas routier) et 1/25 000^e (carte IGN) sont présentés en pages suivantes (**documents n°1 et n°2**).

3.2. HISTORIQUE DU SITE

Le site d'implantation du projet est constitué de terrains agricoles. A ce jour, il n'a jamais accueilli d'activité industrielle, ni de décharge sauvage.

Le terrain n'est pas susceptible d'être pollué par des activités antérieures.

Les photos du site actuel ainsi que l'insertion du projet sont présentés sur le **document n°3** page suivante.

4. PRESENTATION DU PROJET

ITM prévoit la construction d'une plateforme logistique sur la commune de Grand Fougeray. La base logistique de Grand Fougeray sera une plate forme d'éclatement, c'est à dire que les activités suivantes seront réalisées :

- réception des produits conditionnés en cartons, sur palettes,
- stockage des palettes, éclatement des produits sur palettes en lots spécifiques préparés par le personnel de l'entrepôt afin d'approvisionner les points de vente du Groupement uniquement selon leurs besoins,
- livraison des points de vente par la flotte de camions appartenant à la Base de Grand Fougeray ou à des sociétés extérieures.

4.1. LE SITE

Dans le cadre de la construction de la plateforme logistique, le terrain comprendra (cf. document n°4 en page suivante):

- un entrepôt logistique composé de :
 - 8 cellules de stockage de produits secs (cellules 1 à 8),
 - Une cellule de stockage de liquides inflammables (cellule 1432) et une cellule de stockage aérosols (cellule 1412),
 - des bureaux et des locaux sociaux en façade Ouest de la cellule 2,
 - des locaux techniques (local électrique, local de charge, pompes à chaleur, compresseurs...)
- un local déchets,
- un local sprinklage et des réserves d'eau incendie,
- une station de distribution de carburants,
- une aire extérieure de lavage des poids lourds,
- une aire d'entreposage extérieure des palettes,
- des voiries et places de stationnement,
- un poste de garde et un local chauffeur,
- des bassins étanches de régulation des eaux pluviales et de rétention des eaux incendie,
- des espaces verts.

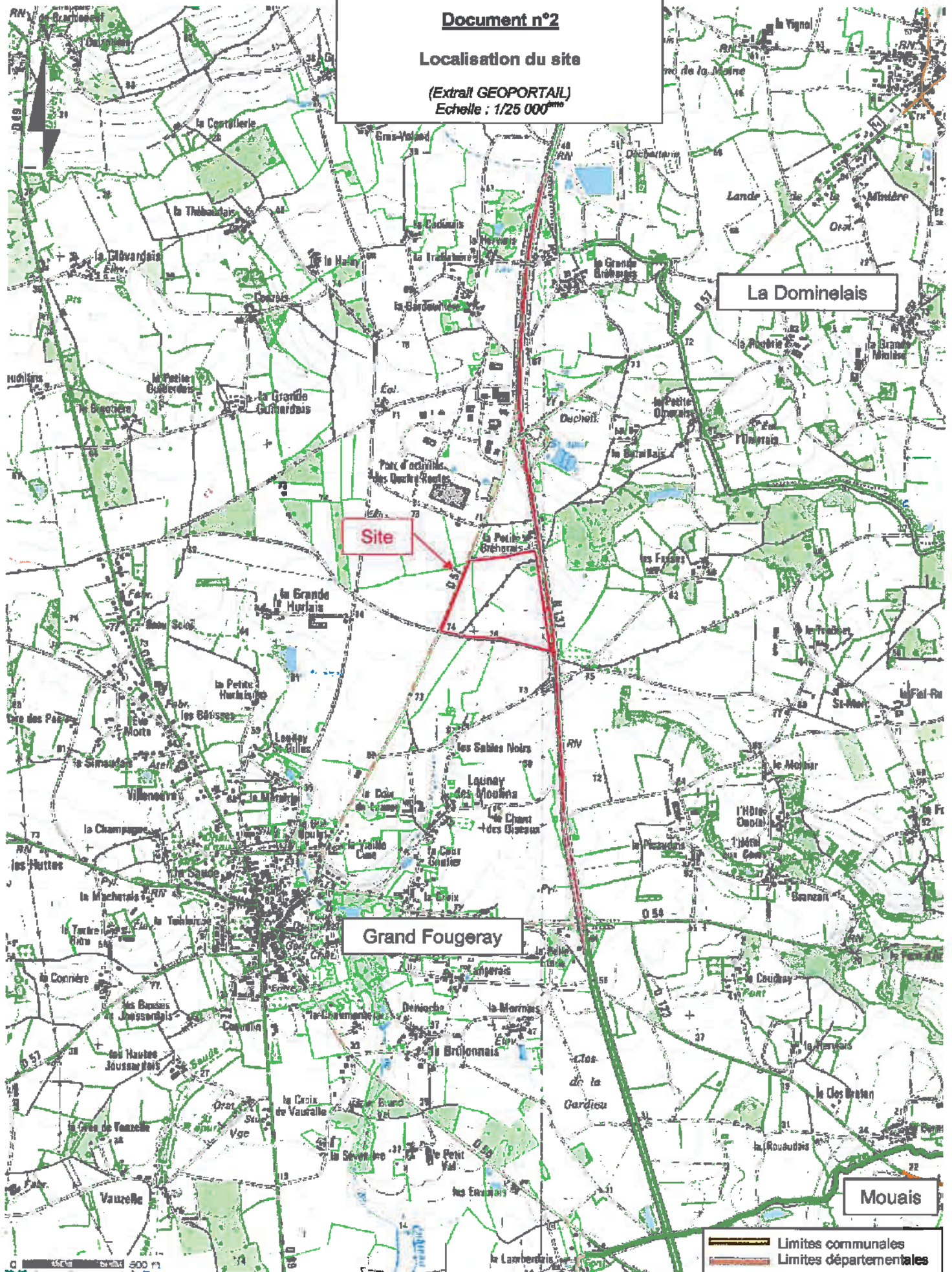
La hauteur au point le plus haut de la toiture du bâtiment (hors mur séparatif dépassant en toiture) sera de 13,65 m au faîtage des cellules.

ITM LAI

Document n°2

Localisation du site

(Extrait GEOPORTAIL)
Echelle : 1/25 000^{ème}



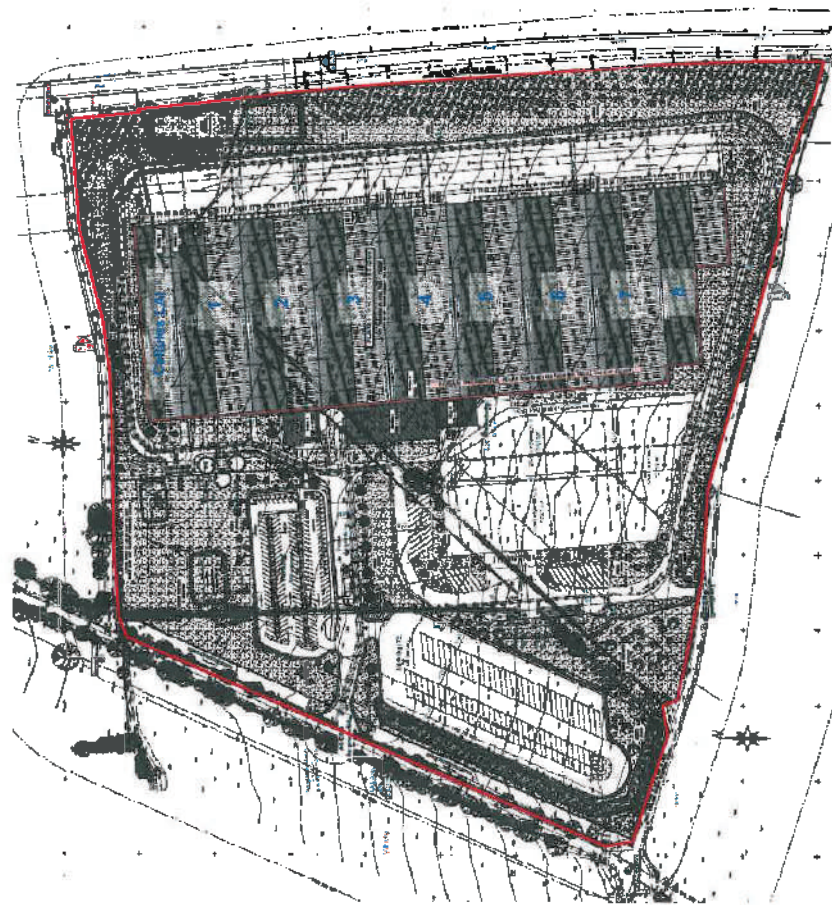
Site actuel et insertion paysagère



Projection



Projection





Le site, d'une superficie totale de 182 376 m², sera aménagé sur les parcelles suivantes :

N° parcelle	section	Lieu-dit	Superficie totale (m ²)	Superficie occupée par le projet (m ²)
44	YM	Le Pont des Fosses	29 999	26933
48	YM	Le Pont des Fosses	45 757	45 757
2	ZC	Les Epinettes	12 770	12 770
81	ZC	Les Epinettes	6 020	6 020
83	ZC	Les Epinettes	87 141	87 141
85	ZC	Les Epinettes	3 755	3 755
Total			185 442	182 376

L'emprise au sol des bâtiments représentera 52 718 m² soit environ 29 % de la surface totale du projet (182 376 m²). La surface totale imperméabilisée (bâtiments, voiries, stockages extérieurs) sera d'environ 110 500 m².

Les coordonnées du site sont les suivantes : Longitude : 1° 42' 51.4 " O Latitude : 47° 44' 23.3" N Altitude : 64 m.

4.2. REGLEMENT D'URBANISME

La Communauté de communes de Grand Fougeray dépend du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Redon, approuvé le 14 décembre 2010.

Le site n'appartient pas à un secteur à forts enjeux agricoles et écologiques.

Le site est référencé, au SCoT, en zone d'activités d'intérêt supra communautaire, avec un développement de type industriel et logistique à privilégier.

La commune de Grand Fougeray ne dispose pas de Plan Local d'Urbanisme. Elle est dotée d'une carte communale.

Le site se situe dans la zone d'activités « les quatre Routes ». A ce jour, cette zone apparaît toujours sur la carte communale comme étant une zone dédiée à l'extension de la zone d'activités. Le plan de zonage de la carte communale ainsi que les règlements associés sont présentés en **Annexe 1**.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables : Art. L.111-1-4, R.111-2, R.111-4, R.111-15 à R.111-21 et pris en compte dans le cadre du permis de construire. Pour exemples :

Art.	Exigences du Code de l'Urbanisme	Situation du projet
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.	Une bande d'inconstructibilité sera respectée dans le cadre du projet par rapport à la route nationale RN137.
R. 111-2	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la	Toutes les dispositions relatives à la prévention des risques et à la protection des personnes et de

	Note de présentation non technique du projet Descriptif du projet	Base de GRAND FOUGERAY
--	--	---

Art.	Exigences du Code de l'Urbanisme	Situation du projet
	sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.	l'environnement seront prises afin de minimiser les risques et leurs effets.
R. 111-4	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.	Le projet n'est pas situé dans une zone présentant d'intérêt archéologique particulier. Aucun diagnostic n'est prescrit dans le cadre du projet.
R. 111-15	Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.	Le projet est situé en dehors de zones d'intérêt environnemental.
R. 111-21	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.	Les dispositions relatives à l'intégration du site dans le paysage sont prises en compte dans le cadre du permis de construire.

Servitudes

Le terrain est concerné par :

- Une zone d'isolation phonique à partir de l'axe de la route nationale RN137,
- Une bande d'inconstructibilité à partir de l'axe de la RN137 (loi Barnier) de 100 m.

Dans le cadre de ce projet, la commune a décidé d'engager une étude, relative à la loi « Barnier » visant à réduire les marges d'inconstructibilité le long de la RN 137 à 75 m au lieu des 100 m requis résultant de l'application stricte de l'article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier Loi « Barnier » est présenté en **Annexe 2**.

L'ensemble des dispositions résultantes de la procédure Loi « Barnier » sont prises en compte dans le cadre du permis de construire.

4.3.AFFECTATION ET REPARTITION DU PERSONNEL

L'effectif total sur la plateforme logistique sera d'environ 173 personnes.

- Personnel bureau : 20 personnes
- Personnel entrepôt : 153 personnes (manutentionnaires, caristes, préparateurs de commande,...) réparties en équipes dans les cellules.

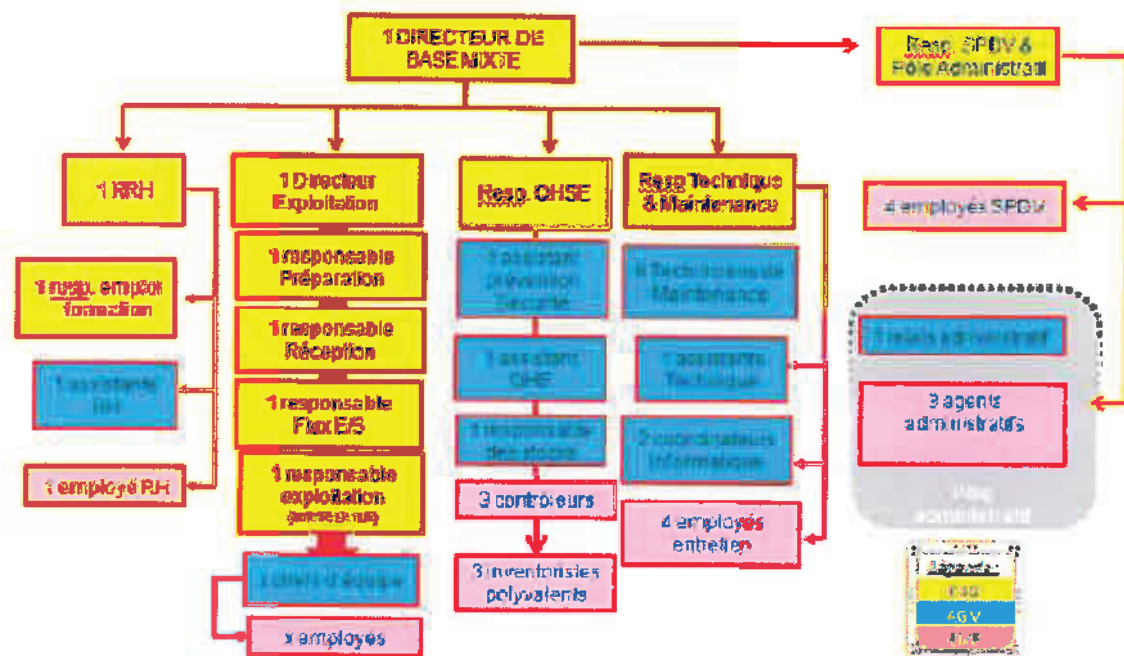
Pour le personnel entrepôt, les horaires de travail seront organisés pendant l'année en fonction du niveau d'activité :

- En période de forte activité (exemple : fêtes de fin d'année), les équipes seront organisées en 3 postes, 7 jours par semaine,

- En dehors de la période de forte activité, les équipes travailleront sur 2 postes, 6 jours par semaine de 5 h à 22 h,

Pour le personnel de bureau, les horaires seront de 8h00 à 18h00 du lundi au vendredi.

L'organigramme technique de la future base logistique est présenté ci-dessous :



5. REGLEMENTATION ICPE

L'activité sera classée à autorisation au titre de la nomenclature des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE).

L'instruction de la demande d'autorisation comportera une enquête publique.

6. BESOIN EN ENERGIE ET FLUIDES

Les besoins en énergie et fluides du site sont indiqués dans le tableau suivant :

Besoins	Usages	Origine	Quantité annuelle estimée
Eau	Domestiques (sanitaires, lavabos, douches...) Défense incendie Aires de lavage, arrosage espaces verts	Réseau communal Eau pluvial de toiture	4 100 m ³
Electricité	Eclairage, fonctionnement des équipements électriques	Réseau EDF + transformateurs TGBT	10.000 MWh

7. LOI SUR L'EAU

Les articles L214-1 à L214-6, et R214-1 à R214-5 du Code de l'Environnement régissent l'utilisation de l'eau, tant pour les prélèvements que pour les rejets. Il est à noter que l'article L214-1 du Code de l'Environnement exclut les installations classées pour la protection de l'environnement du champ d'application de la nomenclature eau.

A titre d'information, nous avons cependant jugé utile de faire référence à cette nomenclature, afin de mieux apprécier l'évaluation de l'impact sur l'environnement aquatique et de servir de guide pour l'élaboration des prescriptions techniques notamment lors de la rédaction de l'arrêté préfectoral d'exploitation.

L'article R214-1 du Code de l'Environnement donne la liste des opérations visées par la loi sur l'eau et les critères de classification.

Alimentation :

Le site sera alimenté en eau par le réseau d'alimentation public d'eau potable et par le biais des eaux pluviales de toiture récupérées. La consommation annuelle pour les besoins liés à l'activité est estimée à 4 100 m³.

Rejets :

Les surfaces imperméabilisées dans le cadre du projet seront compensées par des bassins. Les eaux usées seront dirigées vers le réseau d'assainissement communal.

A l'instar de la nomenclature des installations classées, les opérations sont répertoriées selon les trois régimes suivants :

- **A** = Installation classée en autorisation
- **D** = Installation classée en déclaration
- **NC** = Installation n'atteignant pas le seuil de classement

Installations, ouvrages, travaux et activités	Rubrique	Installations concernées	Régime
Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :			
1. Supérieure ou égale à 1 ha.....A	3.3.1.0	Modification de 2 ha de zones humides	A
2. Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.....D			



Installations, ouvrages, travaux et activités	Rubrique	Installations concernées	Régime
Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol. <i>La surface totale du projet, étant :</i> <i>Supérieure à 20 hectares.....A</i> <i>Comprise entre 1 et 20 hectares.....D</i>	2.1.5.0	La surface de l'assiette du projet sera de 18,2 ha	D
Plans d'eau permanents ou non : 1. Dont la superficie est supérieure ou égale à 3 ha... A 2. Dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha.....D	3.2.3.0	La surface des plans d'eau sera comprise entre 0,1 et 3 ha.	D

Au regard des seuils de la nomenclature, il apparaît que l'établissement serait classé à autorisation pour la rubrique 3.3.1.0 au titre de l'article L. 214-3 du Code de l'Environnement.

8. CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

8.1. CAPACITES TECHNIQUES

La filiale logistique des Mousquetaires bénéficie de l'expérience acquise depuis plusieurs décennies et des moyens suivants :

- Près de 9 500 collaborateurs,
- Une flotte intégrée de 2 300 camions,
- 10 millions de tonnes de marchandises stockées et transportées par an (850 millions de colis par an),
- 1,3 million de mètres carrés de surface de stockage,
- 38 bases logistiques en France (produits frais, secs, mixtes, gel et marchandises générales),
- Présence en Europe (6 bases).

Pour stocker et transporter au moindre coût, et pour livrer les points de vente tous les jours, Les Mousquetaires ont créé leur propre logistique.

Elle est constituée :

- de plates-formes régionales pour les produits frais et secs : situées en bordure des grands axes routiers, et souvent dans les zones de production agricole, elles sont aisément accessibles aux camions et approvisionnent tous les jours les magasins en produits frais,
- de camions qui permettent aux magasins de disposer de marchandises correspondant exactement à leurs besoins et d'optimiser la gestion de leurs approvisionnements,
- d'une puissance informatique qui optimise les volumes et durées de stockage ainsi que le transport des marchandises.

Pour garantir le respect des prescriptions réglementaires, ITM LAi mettra en œuvre sur la Base de Grand-Fougeray un système de management de l'environnement (SME) qui répondra à minima aux exigences suivantes :

- La Direction définira une politique environnementale dans laquelle elle s'engagera à respecter les exigences légales et autres,
- Un Correspondant Environnement sera désigné sur le site, il assurera entre autre la veille réglementaire, le suivi des plans d'actions et la réalisation des contrôles réglementaires en étroite collaboration avec la cellule environnement du Groupe,

	Note de présentation non technique du projet Descriptif du projet	Base de GRAND FOUGERAY
--	--	-----------------------------------

- Des audits de conformité réglementaire seront réalisés périodiquement pour s'assurer du respect des exigences en vigueur....
- L'efficacité et la pertinence de l'organisation mise en place seront revues périodiquement par la Direction.

La Base de Grand-Fougeray sera épaulée en matière de sécurité et d'environnement par :

- un juriste du Groupement des Mousquetaires qui assure une veille réglementaire et du conseil en matière d'environnement,
- des préventeurs du Groupement des Mousquetaires qui réalisent régulièrement des visites de prévention incendie.

8.2. CAPACITES FINANCIERES

L'évolution des résultats financiers du Groupement des Mousquetaires figure ci-dessous :

- 2009 : 21.960 M€
- 2010 : 22.980 M€
- 2011 : 24 643 M€

Le résultat net pour 2011 est de 130 millions d'euros.

La base de Grand-Fougeray souscrit à différentes polices d'assurances :

- Responsabilité civile,
- Dommages incendie, foudre, risques industriels annexes et pertes d'exploitation consécutives,
- Risques naturels,
- Responsabilités des produits commercialisés,
- Transports des produits commercialisés.

Les capacités financières de l'entreprise lui permettent de faire face à ses responsabilités en matière d'environnement, sécurité et hygiène industrielle.

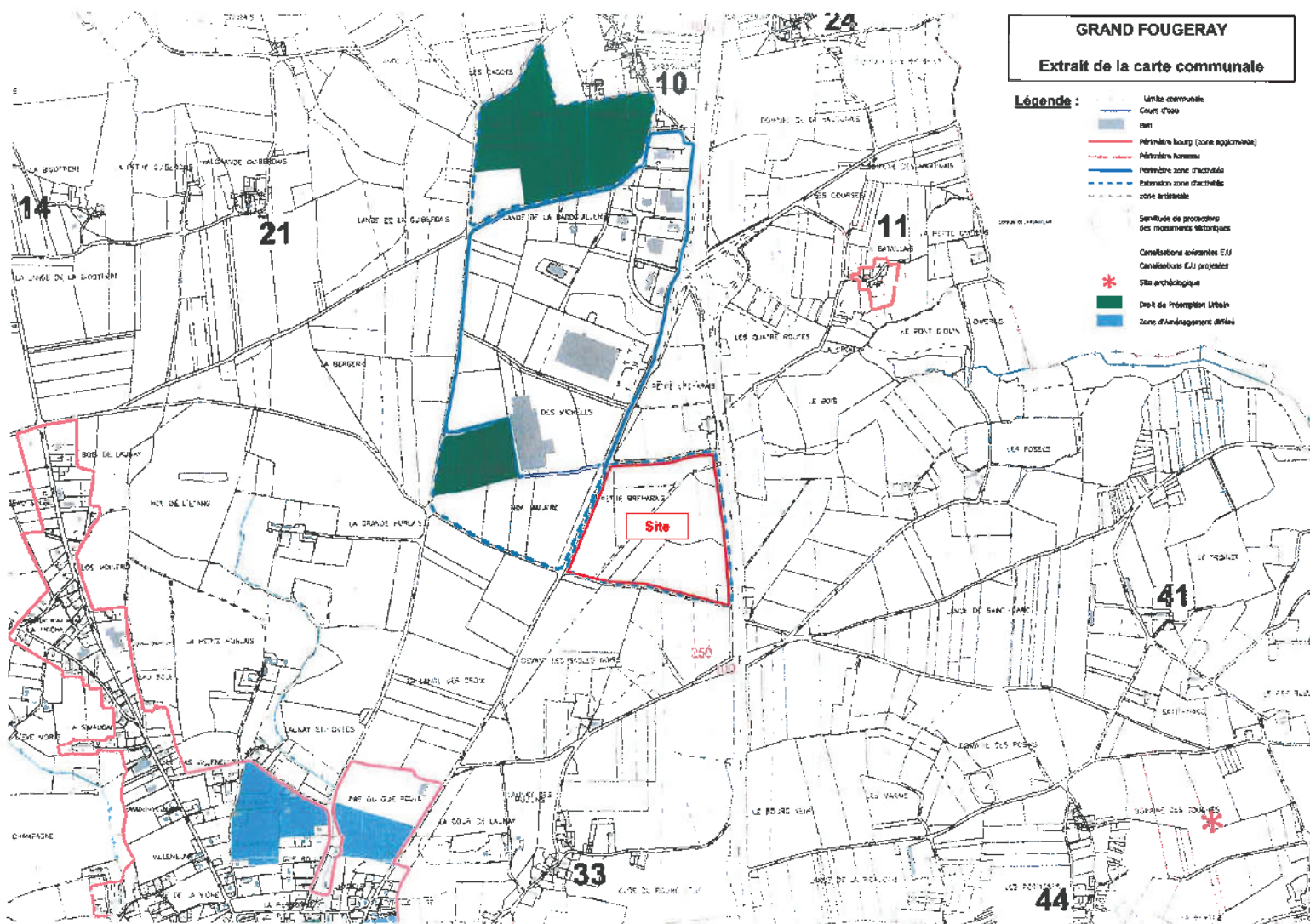
La Base de Grand-Fougeray bénéficiera pour son exploitation de l'expérience et du soutien financier du Groupement des Mousquetaires.

Celui-ci, fort d'un chiffre d'affaires de 32,7 milliards d'euros, est le 3^{ème} distributeur de produits alimentaires en France. Il représente environ 130 000 collaborateurs en Europe avec 4 000 points de vente.

ANNEXES

Annexe 1

Règlement d'urbanisme



Plan des servitudes

- Limite communale
- Cours d'eau
- Bati
- Servitudes militaires (zone inondable, Artillerie, Capote, Batterie)
- Servitudes peu contraignantes (ex: haléennes, jachères, Antenne, ...)
- Zone inondable
- Périmètre de captage immédiat
- Périmètre de captage rapproché sensible
- Périmètre de captage rapproché complémentaire
- Monuments historiques
- Site archéologique
- Isolation phonique
- Loi Banneur
- Cavalerie
- Centre de la - réhabilitation - exploitation - environnement
- Ligne électrique
- Réseau gaz
- pipeline
- Protection des haies

Annexe 2

**Notice paysagère
et
dossier Loi « Barnier »**



**"Projet urbain" Article L111-1-4 du code de
l'urbanisme relatif à la loi Barnier.**

**PLATEFORME LOGISTIQUE
PARC D'ACTIVITÉS DES "QUATRE ROUTES"
COMMUNE DE GRAND FOUGERAY**

Référence : PU 10283/LR
Date : Juin 2014



SOMMAIRE

NOTE PRÉLIMINAIRE	4	PHASE 2 - SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT	28
PHASE 1 - DIAGNOSTIC DU SITE D'ÉTUDE	5	I - VOCATION DU SITE ET CHOIX DES OBJECTIFS	29
I - PRÉSENTATION DU SECTEUR D'ÉTUDE	6	II - SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS	30
1 - CONTEXTE COMMUNAL.....	6	III - PROPOSITIONS DE RÈGLEMENT	38
2 - SITUATION.....	7	ANNEXE I : L'ESSENTIEL DE LA LOI « BARNIER »	39
3 - PARCELLAIRE.....	8	INTRODUCTION.....	39
II - ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	9	A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	39
1 - INFRASTRUCTURES.....	9	B - LES CONDITIONS DE LA	
2 - BÂTI ET PATRIMOINE.....	11	CONSTRUCTIBILITÉ.....	39
3 - GÉOGRAPHIE ET PAYSAGE.....	13	C - L'INCONSTRUCTIBILITÉ DES MARGES	
III - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL	23	DÉ RETRAITS.....	41
1 - LE SCOT (SCHEMA DE COHERENCE			
TERRITORIALE).....	23		
2 - LA CARTE COMMUNALE.....	24		
3 - LOI "BARNIER".....	24		
DIAGNOSTIC FINALISÉ DU SITE ET CONCLUSION	24		
DIAGNOSTIC FINALISÉ DU SITE ET CONCLUSION	25		
LES ENJEUX.....	25		
PERTINENCE D'UNE EXCEPTION PAR NATURE			
AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITÉ.....	27		

NOTE PRÉLIMINAIRE

La commune de Grand Fougeray souhaite encourager l'implantation d'une plateforme logistique le long de la RN 137, à proximité de l'échangeur avec la D57. Ce projet se déroule dans la zone d'extension du parc d'activités des « Quatre Routes », sur la commune de Grand Fougeray.

Cette nouvelle plateforme viendra s'installer dans la périphérie immédiate de celle existante mais ces deux sites auront des fonctions bien différentes et indépendantes.

La commune a décidé d'engager une étude, relative à la loi « Barnier », visant à réduire les marges d'inconstructibilité le long de la RN137 résultant de l'application stricte de l'article L - 111-1-4 du code de l'urbanisme.

A cette fin, l'étude a été confiée au Cabinet :

SETUR
16 rue de la Croix aux Potiers - BP 97637
35176 CHARTRES DE BRETAGNE CEDEX
Tél : 02.99.41.35.35 - Fax : 02.99.41.34.34

Il est important de rappeler succinctement le contexte législatif et réglementaire de cette étude. L'article 52 de la loi « Barnier », du 2 février 1995, a créé un nouvel article (L-111-1-4) du Code de l'urbanisme instaurant, à compter du 1^{er} janvier 1997, un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés des communes de part et d'autre des grandes voies de circulation, sur une bande :

□ de 100 mètres, aux abords des autoroutes, routes express et déviations au sens du Code de la voirie routière ;

□ de 75 m, aux abords des autres routes classées à grande circulation.
(Cf annexe "Loi Barnier")

Cette disposition intéresse le site situé au niveau du parc d'activités des Quatre Routes, au bord de la RN137, sur la commune de Grand Fougeray. Cette voie est classée « Route express » et donc soumise à une marge de 100m à partir de son axe.

La démarche et le contenu des études de « projets urbains » doivent être conformes aux dispositions de la circulaire du 13 mai 1996 et doivent faire ressortir clairement les prescriptions à intégrer aux pièces écrites et graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Les étapes du processus, inscrites dans la circulaire précitée, sont les suivantes :

Phase 1 - Diagnostic du site

- 1 - Présentation du secteur d'étude
- 2 - Analyse paysagère et contexte environnemental
- 3 - Contexte réglementaire actuel

Phase 2 - Scénario d'aménagement

- 1 - Vocation du site et choix des objectifs
- 2 - Solutions opérationnelles et leurs impacts
- 3 - Propositions de modifications des plans et règlements

PHASE 1 - DIAGNOSTIC DU SITE D'ÉTUDE

PA "Des quatre Routes" / GRAND FOUGERAY

SETUR
Chantres de Bretagne

Juin 2014

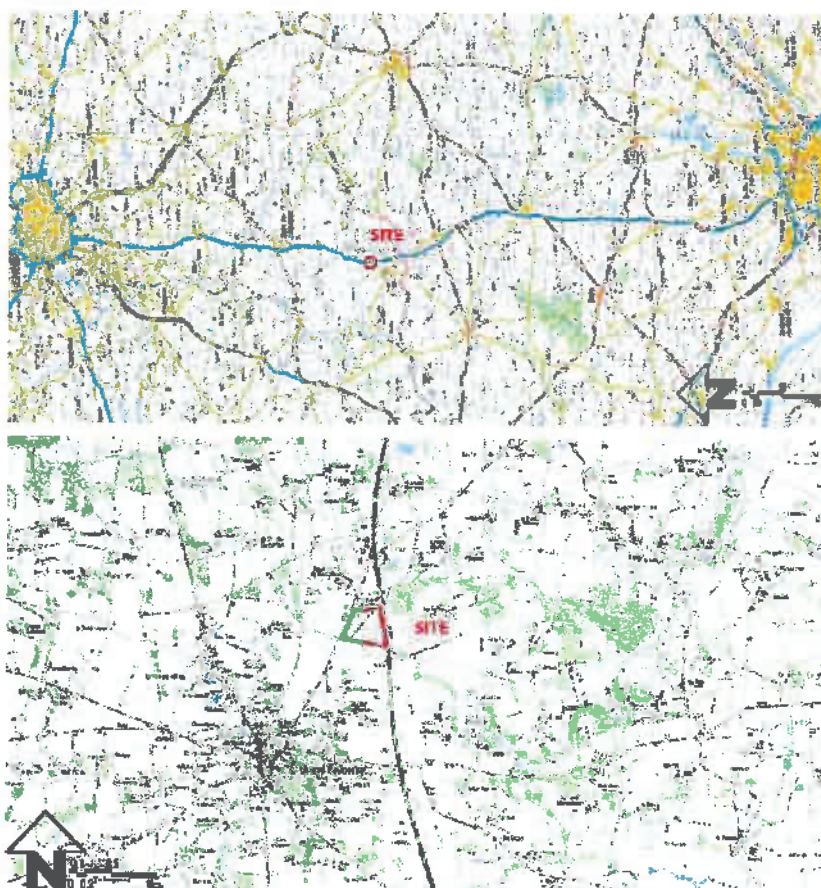
PROJET URBAIN "A LA LOI BARNIER"
PU10823 5/41

I - PRÉSENTATION DU SECTEUR D'ÉTUDE

1 - CONTEXTE COMMUNAL

Le secteur d'étude se situe sur la commune de Grand Fougeray, à environ 1,7 kilomètre au Nord-Est du bourg, sur la zone d'extension du parc d'activités des Quatre Routes, le long de la RN137 et de la RD57.

La commune souhaite encourager l'installation d'une plateforme logistique.



Source : Géoportail

PA "Des quatre Routes" / GRAND FOUGERAY

SETUR
Chantres de Bretagne

Juin 2014

PROJET URBAIN "A LA LOI BARNIER"
PU10823 6/41

2- SITUATION

Le parc d'activités des Quatre Routes est longé, à l'Est, par la route nationale 137 (axe Rennes/Nantes) et traversé par la route départementale 57.

Ce secteur a été aménagé autour de l'échangeur de la RN 137.

Le site d'étude porte sur environ 18,5 ha.

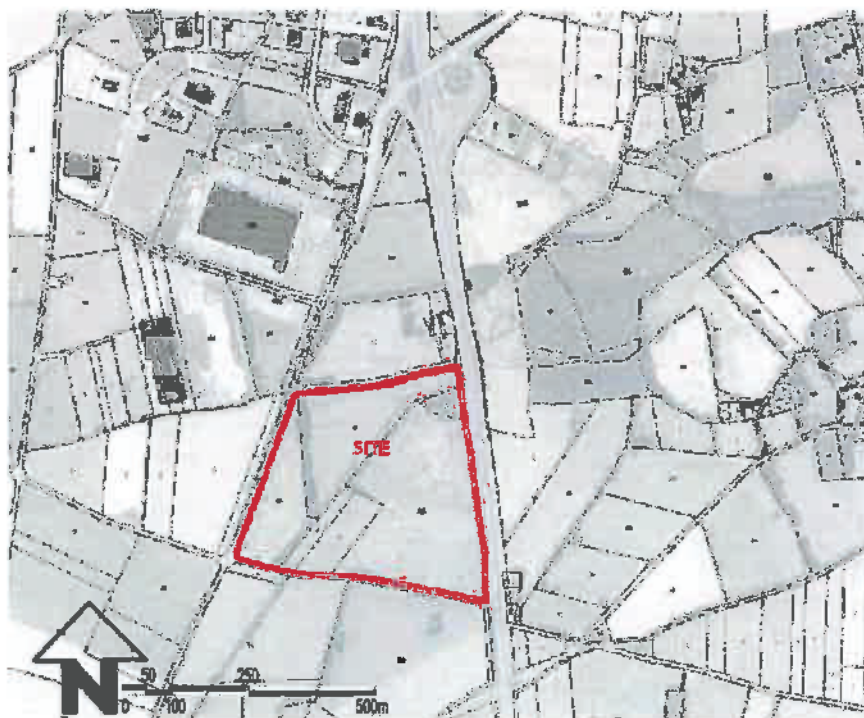
Source : Géoportail



3- PARCELLAIRE

Le secteur d'étude comprend six parcelles cadastrales, référencées sous la section ZC : parcelle n°2, n°81, n°83, n°85 et la section YM : parcelles n°44, n°48.

Source : Géoportail



II - ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1 - INFRASTRUCTURES

1.1. Les voiries

Le site est actuellement desservi directement par la RD 57 à l'Ouest et indirectement par la RN 137, via l'échangeur, au Nord.

Les trafics sont indiqués sur le plan ci-joint. Le flux journalier moyen (2 sens confondus) venant de la RN137 est de 27 697 véhicules par jour dont environ 14,6% de poids lourds. Pour la RD57, ils sont de 3 508 véhicules par jour, dont 4,8% de poids lourds.

1.2. La sécurité routière

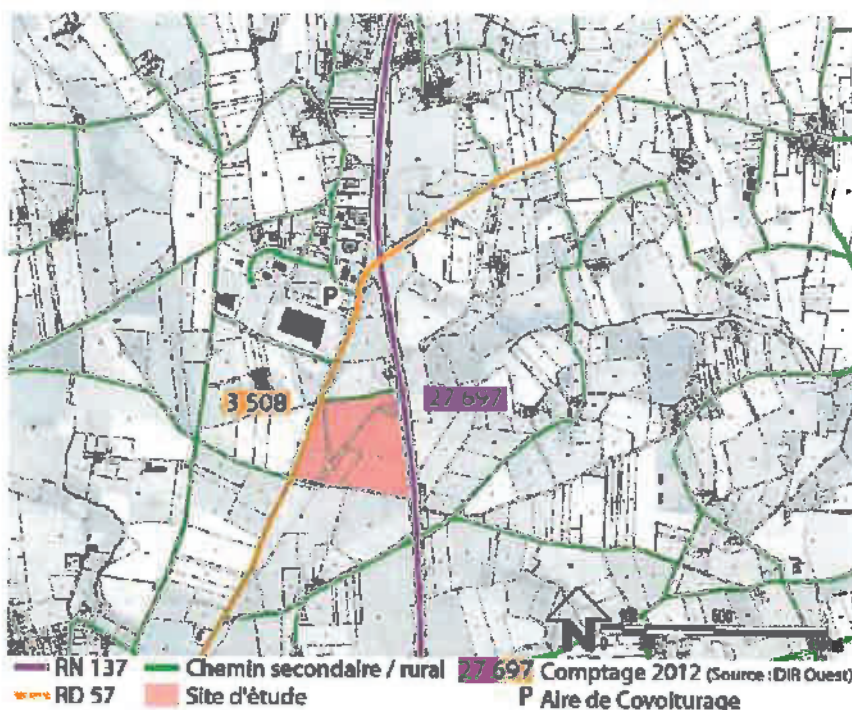
L'accès au site s'effectue via la RD57. Aucun problème de sécurité n'a été identifié sur cette voie, dont le gabarit est suffisant.

Accès et sorties sur la RD57

La RD57 dessert le parc d'activités des Quatre Routes ainsi que le centre de tri et la base de vie Intermarché.

Fonctionnement de l'échangeur

Il s'agit d'un échangeur complet, ne posant pas de problèmes de sécurité particuliers.



Cheminement doux

Aucun cheminement piéton n'existe aux abords du site.

Signalétique

Le site bénéficie d'une bonne signalétique depuis la RN137 avec l'indication du parc d'activités des Quatre Routes.

1.3. Les réseaux et servitudes

- Aucun site archéologique n'est référencé sur le site, d'après la DRAC.

Les réseaux sur le site :

- des réseaux divers sous la route départementale 57.

Les servitudes présentent sur le site :

- Une bande relative à l'isolement acoustique des habitations, de 250m par rapport à l'axe de la RN 137, concerne la partie Est de la zone étudiée.
- Une marge de recul d'inconstructibilité de 100m depuis l'axe de la RN 137.
- Une marge de recul de 50m depuis l'axe de la RD57.
- Un recul de 5m au niveau des chemins ruraux.



Echangeur complet de la RN 137



La RN 137



La RD 57

2 - BÂTIMENT PATRIMOINE

2.1. Urbanisme

Aucun bâtiment n'est présent au sein du site. Se situant en périphérie du parc d'activités des Quatre Routes, le site est essentiellement à proximité de bâtiments industriels.

2.2. Bâti d'activités

Les bâtiments d'activités sont de formes et de couleurs hétérogènes.

Les traitements de toitures sont tout aussi hétérogènes, toitures plates, toitures doubles pentes...

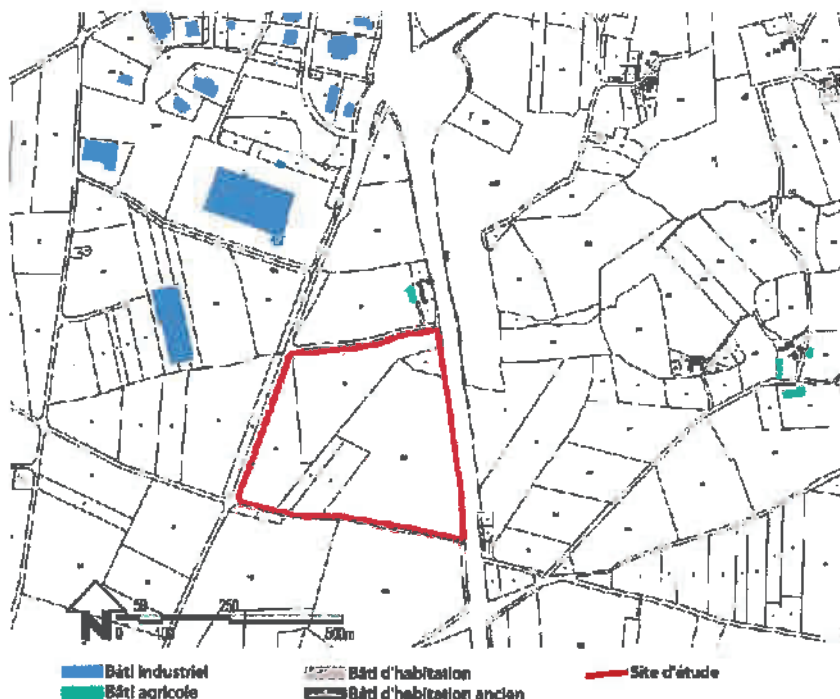
Les hauteurs sont assez similaires. Elles s'échelonnent entre 10m et 14m.

Les couleurs des bâtiments sont hétérogènes avec des dégradés de vert, de gris et de beige. Le sens du bardage est variable.

2.3. Bâti d'habitat

Une habitation, la Petite Breharois, se situe en limite Nord-Est du site. Il s'agit d'un habitat ancien, en partie rénové.

Le quartier résidentiel le plus proche se trouve à 850m au Sud du site.



2.4. Bâti agricole

Il y a une exploitation agricole habitée à proximité immédiate du site. Mais il ne s'agit pas d'un siège d'exploitation.

2.5. Bâti patrimonial

La commune de Grand Fougeray possède un patrimoine architectural de qualité, qui comporte des bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques.

D'après la base Mérimée des Monuments Historiques, le donjon du Château Tour Duguesclin est classé, l'ancien palais de justice ainsi que la croix du 15ème siècle sont inscrits.

Toutefois, le site est en dehors des périmètres de protections et aucun lien de visibilité n'existe entre le site d'étude et ces monuments.



Exploitation agricole habitée au Nord-Est du site



Parc d'activités des Quatre Routes, au Nord-Ouest du site



Activités dans le périmètre d'extension de la ZA

3- GEOGRAPHIE ET PAYSAGE

3.1. Topographie

Le point haut du site d'étude se trouve en limite Sud du site. Il est situé à une altimétrie d'environ 75 m NGF.

Le point bas du site d'étude se trouve à la pointe Nord-Est. Il est situé à une altimétrie d'environ 62 m NGF.

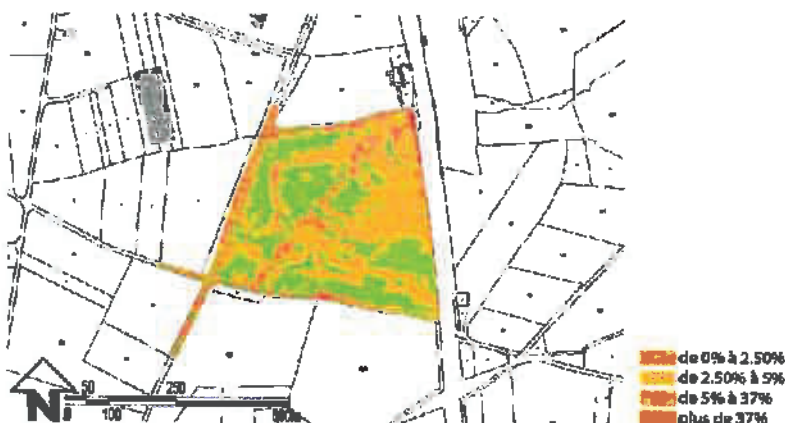
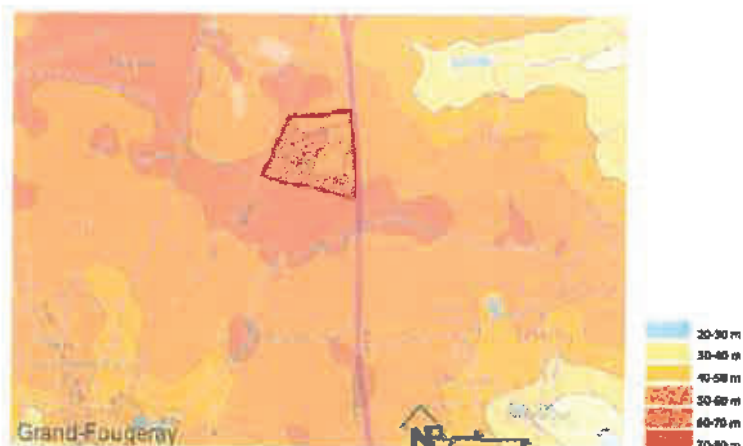
Le site a un dénivelé conséquent, de 13m, orienté Sud/Nord-Est.

On peut souligner que le site d'étude est situé juste en contrebas d'une ligne de crête de direction générale Nord-Ouest / Sud-Est. Il surplombe donc l'espace environnant au Nord-Est.

Les eaux pluviales du site s'écoulent vers le Nord-Est en direction du ruisseau des Fosses.

Le site a une pente régulière et faible, de l'ordre de 0 à 5 %. Sa direction générale est Sud-Ouest / Nord-Est.

Des linéaires de pentes plus marqués s'expliquent par la présence de haies plus ou moins talutées. En partie Nord-Est la pente s'accroît. Elle est comprise entre 2,50% à 5%



3.2. Hydrographie

a) Au niveau du bassin versant

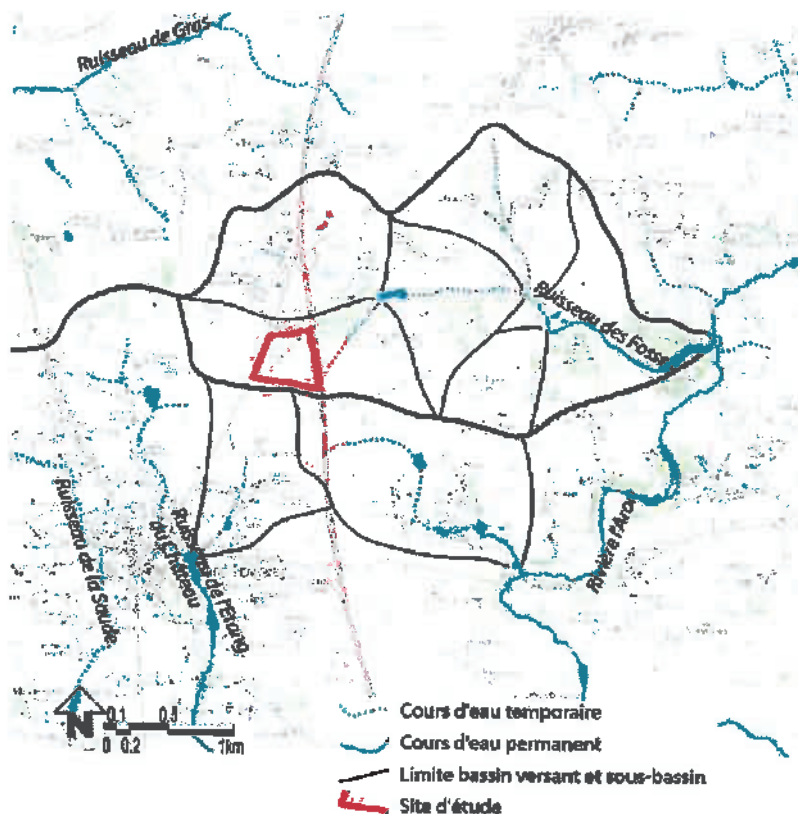
Le site d'étude appartient au bassin versant du ruisseau « des Fosses ».

Ce ruisseau rejoint « l'Aron » à environ 3 kilomètres à l'Est du site.

A plus grande échelle, l'Aron se jette dans la Chère, à 3km environ au Sud - Est de Grand Fougeray.

L'objectif de qualité de la Chère et de ses affluents est d'obtenir un bon état écologique et chimique en 2021.

Le site d'étude ne semble pas être concerné par la présence de ruisseaux et il ne sera à l'origine d'aucun rejet dans ces cours d'eau.

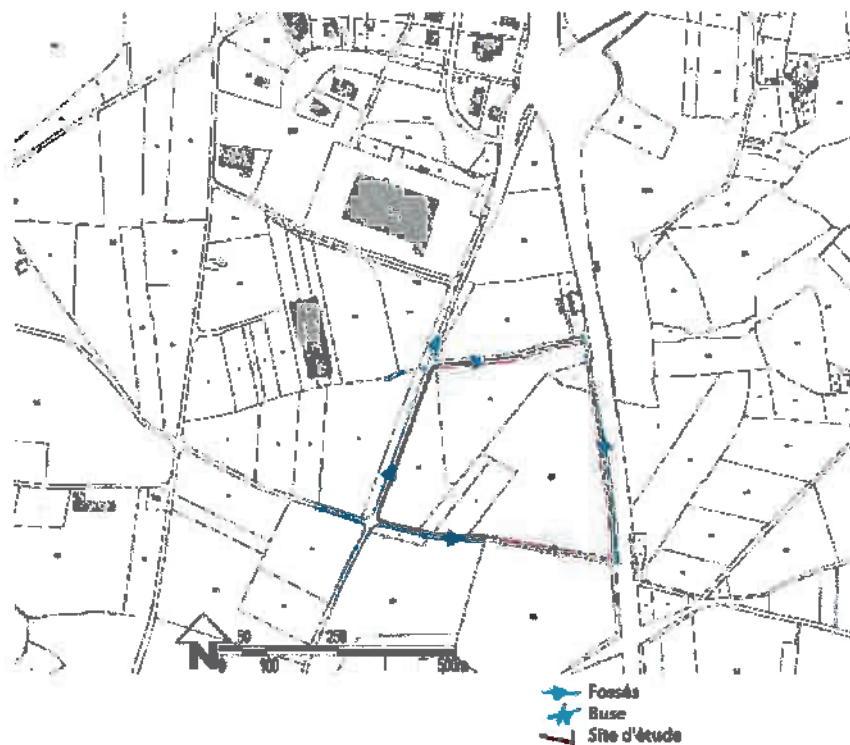


b) Au niveau local

Le site n'est traversé par aucun fossé, d'après le relevé du géomètre.

Toutefois, il est encadré de fossés liés aux infrastructures en place, RD 57, RN137, chemins ruraux.

Ce sont des fossés suffisamment profonds pour ne pas présenter de problèmes d'écoulements.



3.3 Les zones humides

Le site se trouve en dehors de toute zone humide, d'après l'inventaire réalisé en 2011.

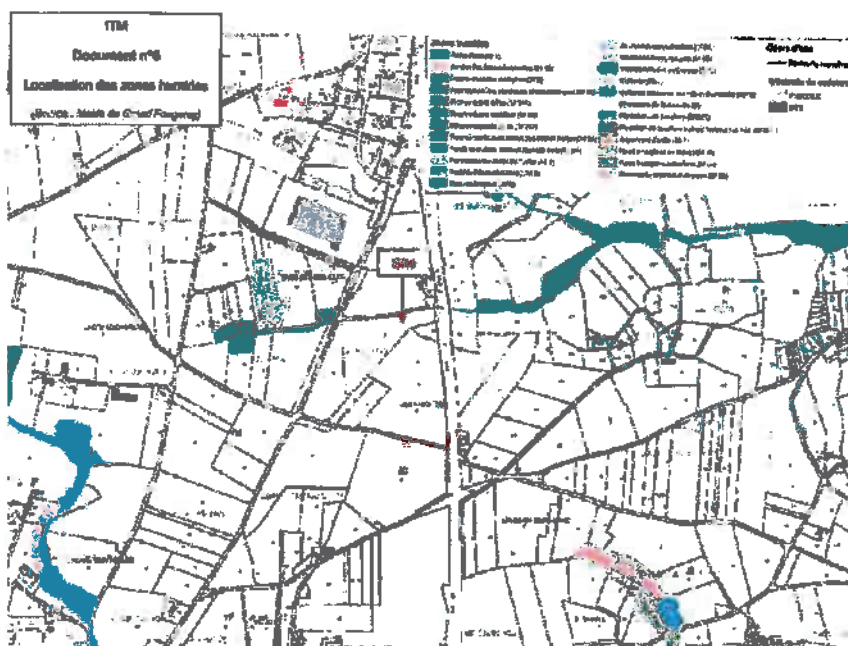
Les zones humides inventoriées se trouvent essentiellement le long des ruisseaux des Fosses et de l'étang du Château, situés respectivement au Nord-Est et au Sud-Ouest du site.

3.3.1 Traitement des eaux usées

Les eaux usées des activités existantes sont dirigées vers le réseau d'assainissement et la station d'épuration de la ZAC.

La station d'épuration de la ZAC est exploitée par la communauté de communes du Grand Fougeray et a une capacité de 3 000 Equivalents Habitants.

Le rejet des eaux usées du projet dans cette station d'épuration ne pose pas de problème en terme de capacité.



3.4. Occupation du sol

Le site est occupé par des parcelles agricoles dont la majorité est en culture. L'autre partie est en prairie.

La présence de haies arborées sépare le site en trois parties.

Au niveau de la pointe Nord-Est du site, il y a un boisement très dense

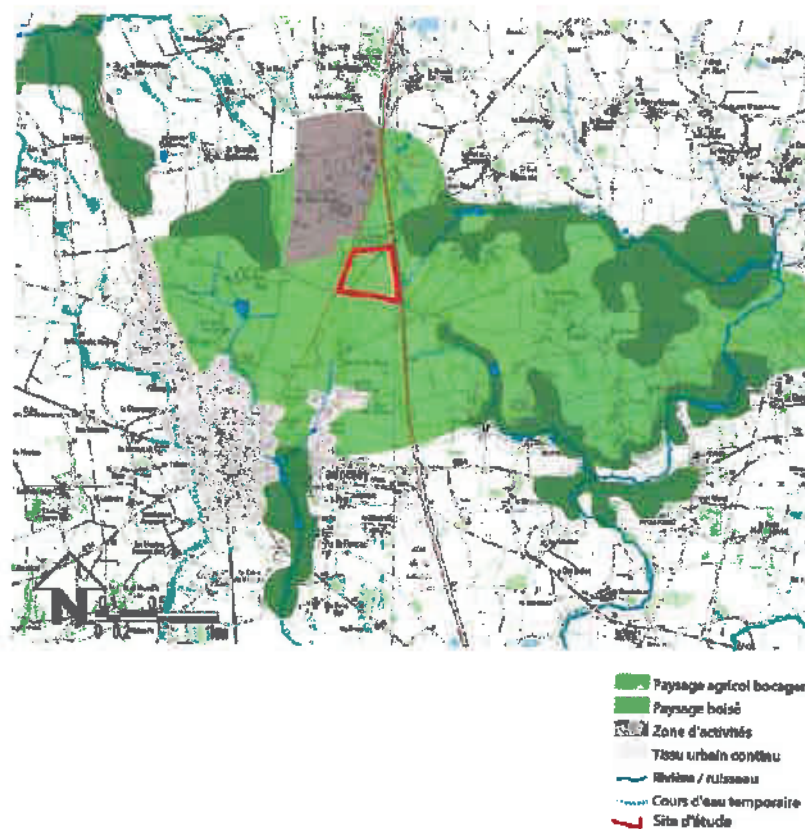
Des arbres isolés sont disséminés sur l'ensemble du site.



3.6. Paysage

Le site d'étude est inclus dans l'unité paysagère que constitue la vallée de l'Aron.

Il s'agit d'un paysage qui est composé de grands espaces agricoles bocagers et de cordons boisés.



3.7. Perception du site

Le site est tourné vers le Nord-Est, en direction du ruisseau des Fosses.

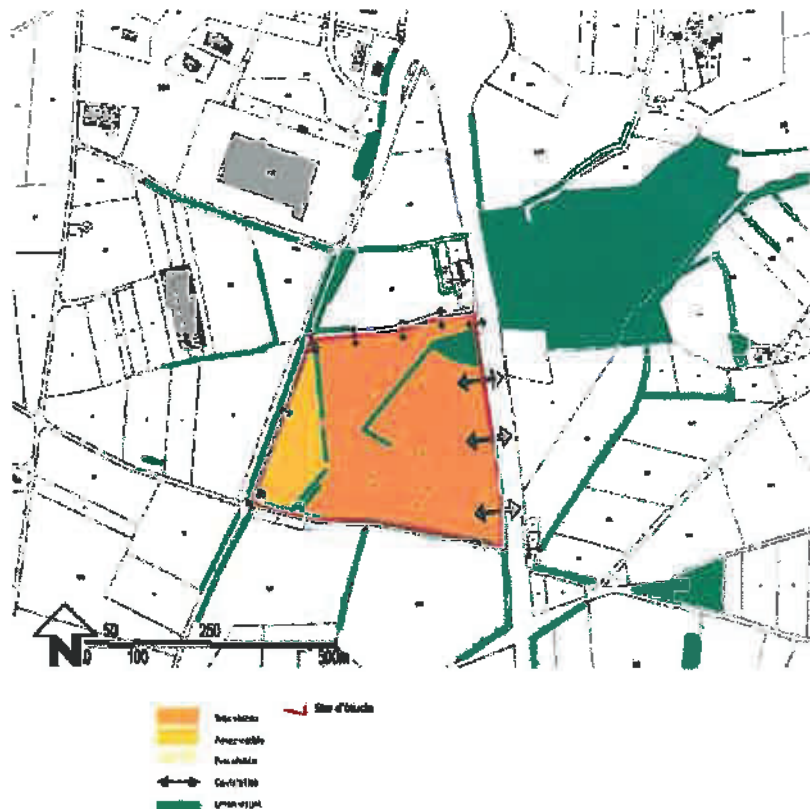
La présence d'un paysage bocager dense ainsi que de nombreux boisements, empêchent toute covisibilité à grande échelle.

A plus petite échelle, les nombreuses haies présentes au sein du site ne permettent pas d'avoir une vue globale du lieu.

Le site est moyennement visible depuis la RD en raison d'une haie arborée présente sur tout le linéaire.

Toutefois, le site est très visible depuis la RN en limite Est.

La limite Nord du site, le long de l'impasse, est très ouverte. Cela crée une covisibilité avec l'habitat isolé présent.



• SUR LA RD 57 :

La RD 57 est rectiligne.

Les plantations d'alignement, qui la bordent, masquent les vues sur une grande partie de son linéaire.



1 : Plantations hautes et denses

Toutefois, les plantations deviennent moins denses au niveau du site et des vues s'ouvrent.



2 : Angle Nord-Ouest du site

Sa perception n'est pas complète, car le regard est stoppé par les haies présentes au sein du site.



3 : Entrée du site



4 : Angle Sud-Ouest du site



• **SUR LA RN 137 EN ALLANT VERS LE SUD :**

Depuis la RN137, en direction de Nantes, le site est très visible. L'absence de plantations permet au regard de pénétrer au cœur du site.

Toutefois, la haie boisée, traversant le site en diagonale, empêche d'avoir une perception du site dans sa globalité.

Seul le boisement présent au Nord-Est, le long de la RN crée un obstacle visuel.



5 : Début de l'ouverture sur le site



6 : Grande ouverture sur le site



7 : Pas d'obstacle végétal



8 : Les haies au sein du site bloquant la vue



9 : Angle Sud-Est du site



• **SUR LA RN137 EN ALLANT VERS LE NORD :**

Depuis la RN, en direction de Rennes, la présence d'une haie dense, au niveau l'angle Sud-Est, crée un léger obstacle.



10 : Angle Sud-Est du site

En revanche, plus on avance vers le Nord, plus la vue s'ouvre.



11 : Limite Est du site



12 : Ouverture sur le site



13 : Large ouverture sur le site



14 : Des plantations basses ne créant pas d'obstacle

L'éclaircissement du bois a ouvert des vues sur l'angle Nord-Est du site.



15 : Angle Nord-Est du site



III - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL

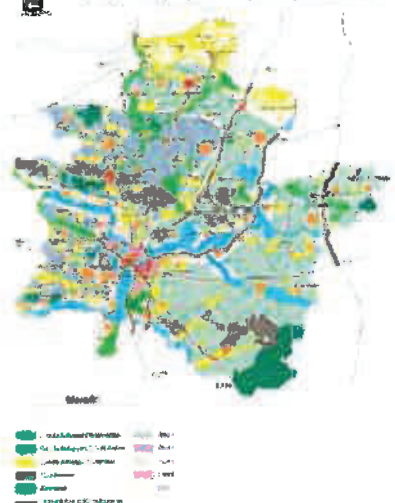
1 - Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

La Communauté de communes de Grand Fougeray dépend du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Redon, approuvé le 14 décembre 2010.

Le site n'appartient pas à un secteur à forts enjeux agricoles et écologiques.



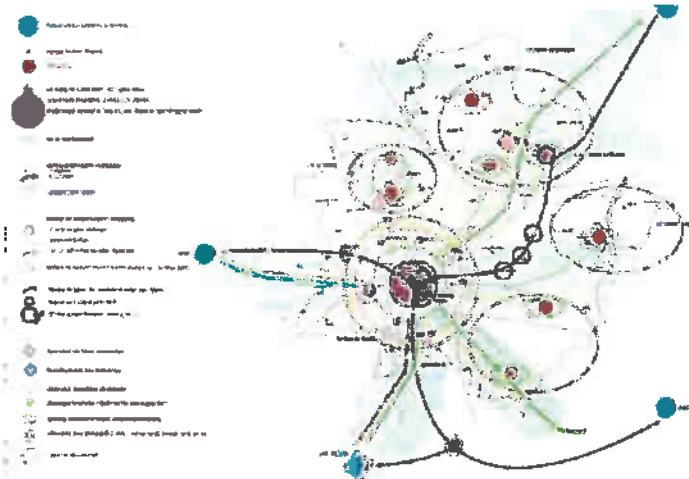
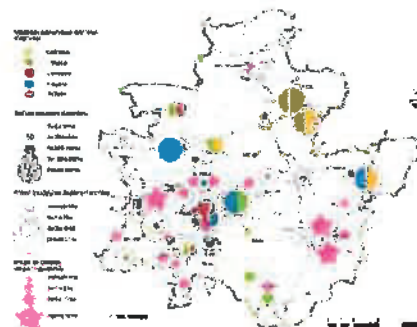
Carte de cohérence des enjeux agricoles et écologiques du Pays de Redon et Vallée



PA "Des quatre Routes" / GRAND FOUGERAY

Le site est référencé, au SCoT, en zone d'activités d'intérêt supra communautaire, avec un développement de type industriel et logistique à privilégier.

Toutefois, il est précisé qu'une vigilance d'intégration toute particulière concernant la zone d'activités de Grand Fougeray est attendue, notamment pour des questions de vitrines. Etant les vitrines du territoire, elles ne doivent pas altérer la qualité de son paysage.



SETUR
Chartres de Bretagne

Juin 2014

PROJET URBAIN "A LA LOI BARNIER"
PU10823 23/41

2 - La carte communale

La commune de Grand Fougeray est dotée d'une carte communale.

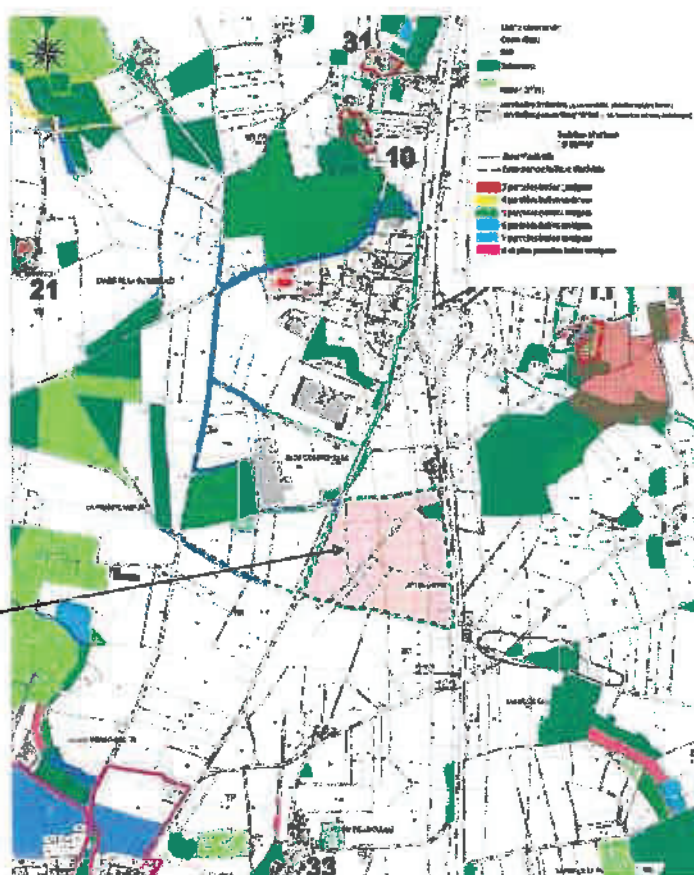
Le site se situe dans la zone réservée à l'extension de la zone d'activités « les quatre Routes ».

Le site est soumis à une marge de recul de 100m depuis l'axe de la RN 137 ainsi qu'une zone d'isolation phonique de 250m.

3 - LOI "BARNIER"

Le statut de voie express de la RN137 impose un recul de 100 m de l'axe de la voirie en l'absence de projet urbain.

SITE



PA "Des quatre Routes" / GRAND FOUGERAY

SETUR
Chartres de Bretagne

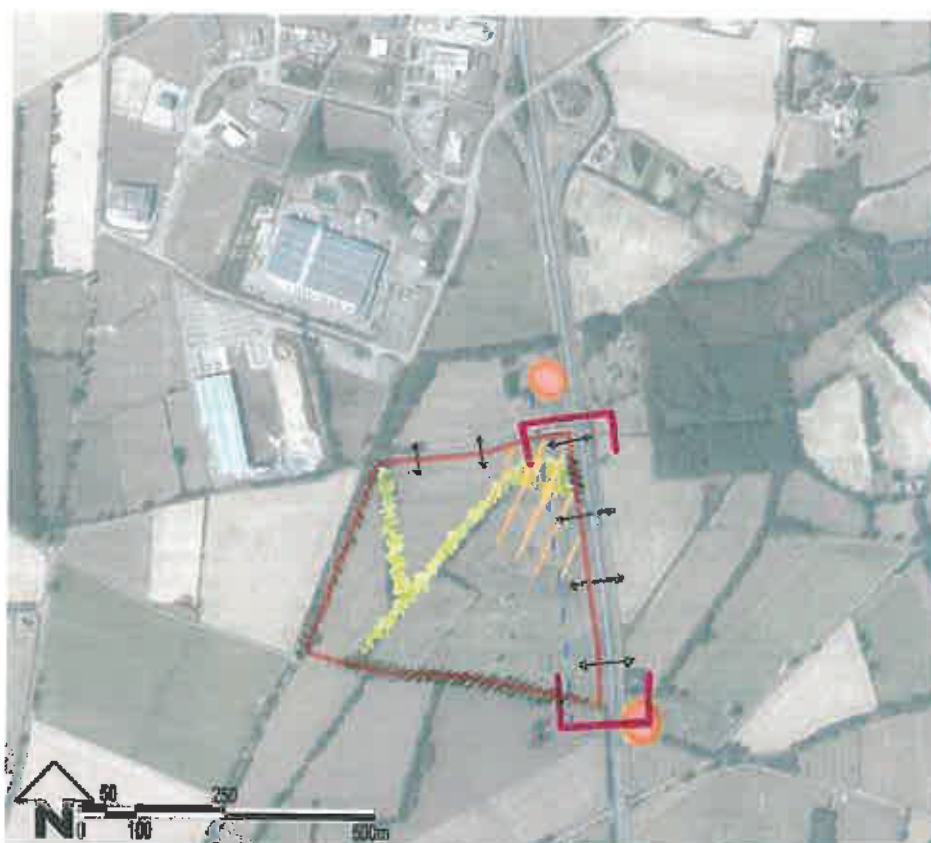
Juin 2014

PROJET URBAIN "A LA LOI BARNIER"
PU10823 24/41

DIAGNOSTIC FINALISÉ DU SITE ET CONCLUSION

LES ENJEUX

- Site d'étude
- Habitat à préserver
- Terrain pentu
- Covisibilités
- Zone vitrine
- Structure végétale à conserver et à densifier
- Structure végétale à maintenir autant que possible
- Projet urbain à développer



PA "Des quatre Routes" / GRAND FOUGERAY

SETUR
Chartres de Bretagne

PROJET URBAIN "A LA LOI BARNIER"
JU10823 25/41

• Accès et sécurité :

Aucun accès au site ne se fait directement depuis la RN137. L'accès au site se fait par la RD 57, connectée à la RN 137 par le biais de l'échangeur. Un accès sécurisé sera aménagé et validé lors du dépôt du permis de construire.

• Nuisances :

Le bruit est la première nuisance sur le site d'étude, de par le trafic très important de la RN137. La création d'un front végétal le long de la RN pourrait avoir un effet acoustique en réduisant la vitesse du vent et donc la propagation des sons.

• Qualité architecturale :

Mises à part les deux habitations isolées, situées en périphérie du site, son environnement architectural est constitué de bâtiments d'activités de différentes qualités. Globalement, l'aspect de ce bâti est correct avec un choix de chromatique plutôt discret. Il est souhaitable de promouvoir des principes architecturaux sobres, avec des couleurs discrètes pour maintenir une harmonie.

• Qualité urbanistique :

Le tissu urbain existant est organisé. En effet, la zone d'activités des 4 Routes est inscrite dans une démarche Bretagne Qualiparc. Cette démarche ne concerne pas la zone d'extension où se trouve le site d'étude.

Afin de maintenir une certaine unité, le projet devra prendre en compte ce tissu existant.

• Qualité paysagère :

Le site se trouve dans un contexte paysager très bocager et boisé. Par conséquent, il n'existe pas de covisibilité à grande échelle. Toutefois, le site est très visible depuis la RN 137, à l'Est, et depuis le chemin rural, au Nord.

Ces ouvertures sont sensibles car il s'agit de l'intégration paysagère du projet, avec un enjeu de vitrine pour la commune.

La frange Nord du site doit être aménagée afin de limiter l'impact de l'extension du Parc d'activités sur l'habitation.

De plus, une frange paysagère, à l'Est, permettra de réduire l'impact du bâti sur la RN137.

PERTINENCE D'UNE EXCEPTION PAR NATURE AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITE

Le site est prévu en urbanisation au SCoT et dans la carte communale.

La collectivité doit assurer des besoins en foncier d'activités dans ce secteur qui bénéficie d'un accès direct à la voie express Rennes-Nantes.

Ce projet urbain s'inscrit dans une zone d'extension du parc d'activités, comme le préconise le SCoT, avec une activité de logistique, activité à valoriser au sein de cette zone d'activités.

Les perceptions, notamment sur les façades Nord et Est, sont sensibles. Toutefois, le site se trouve dans un environnement bocager et boisé, ce qui met à sa disposition de véritables outils d'intégration, aussi bien en terme de formes (haies, bandes boisées...) qu'en terme d'essences (chêne, châtaignier, saule, aubépine, noisetier...).

Ainsi, le projet dispose des éléments nécessaires pour mettre en place une structure paysagère lui permettant d'avoir un impact visuel faible.

Dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain, du développement économique à l'échelle territoriale, des pertes de terres naturelles et agricoles ainsi que de mutualisation des aménagements de la zone

d'activités, le foncier à aménager doit être optimisé en permettant notamment l'urbanisation d'une partie de la marge de recul actuellement inconstructible.

La marge de recul, au regard de la loi, impose un recul d'aménagement de 100m par rapport à l'axe de la route nationale 137.

Au regard du diagnostic établi, il apparaît raisonnable de transformer la marge d'inconstructibilité de 100m en marge d'inconstructibilité de 75m.

Cela permettrait de passer d'une marge inconstructible de 3,7ha à une marge inconstructible de 2,5ha.

Ce gain d'espace, de 1,2ha, permettrait à la plateforme logistique d'avoir un espace suffisant pour implanter ses espaces (doss et couverts) de gestion des stocks et de déchets, indispensables à la bonne marche du projet et de gérer en toute sécurité les circulations poids lourds.

Toutefois, il est nécessaire d'assurer une cohérence entre cette activité et celles existantes.

Cette cohérence doit passer par un traitement homogène ou similaire des bâtiments en terme de couleur et d'implantation, un traitement qualitatif des espaces libres entre les voies et les bâtiments.

Ce traitement doit être assuré par l'aménageur - constructeur du site.

PHASE 2 - SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

I - VOCATION DU SITE ET CHOIX DES OBJECTIFS

Du fait de la position stratégique qu'occupent ces terrains à l'intersection de la route nationale 137 et de la route départementale 57, la commune souhaite encourager l'implantation d'une plateforme logistique de qualité.

Ce projet s'inscrit dans les activités à privilégier au sein de ce parc d'activités, à savoir, les activités de logistique.

Le diagnostic a fait apparaître un certain nombre d'enjeux :

- Assurer l'intégration paysagère.
- Collecter et tamponner les eaux pluviales en aérien.
- Préserver au maximum les structures végétales présentes au sein du site.
- Développer une façade paysagère permettant d'assurer un filtre végétal et cadrant les vues sur les façades Nord et Est.
- S'inscrire dans la trame bocagère avec des plantations privées.
- Créer une harmonie architecturale au niveau des gabarits et des couleurs.

Le projet urbain proposé s'attache à répondre à ces objectifs à travers plusieurs outils à savoir :

- un plan de composition (voir ci-après),
- une coupe de la marge de recul sur la RN137 (voir ci-après),
- des photomontages (voir ci-après),
- une trame de plantations (voir ci-après),
- Une réglementation écrite sur certains points importants (voir ci-après).

Le projet urbain précise les caractéristiques du lot, des marges de recul et de leur traitement, de l'aménagement des limites d'emprises foncières, de l'aménagement du lot, des hauteurs de construction et de leurs aspects.

II - SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS

Les enjeux, ci-avant évoqués, se traduisent en terme d'aménagement par le traitement des limites de l'emprise étudiée et par l'aménagement interne au lot.

Le projet vise à :

- Créer une halle bocagère pour assurer l'intégration paysagère et la visibilité avec l'habitation au Nord.
- Créer des bassins de tamponnement des eaux pluviales répartis sur le site afin de réguler les eaux pluviales au plus près des surfaces imperméabilisées.
- Préserver les haies bocagères en limite Ouest et Sud du lot.
- Préserver au maximum la végétation existante au sein du site.
- Développer une façade paysagère permettant d'assurer un filtre végétal et cadrant les vues sur sa façade Est donnant sur la RN 137.
- Créer une harmonie architecturale au niveau des gabarits et des couleurs (hauteurs, formes, matériaux).
- Gérer la hauteur du bâtiment en fonction du recul vis-à-vis des voies de circulation extérieures, notamment la RD 57.
- Intégrer les stockages pour limiter leurs impacts visuels depuis la RN137 et la RD57.
- Intégrer les stationnements pour limiter leurs impacts visuels depuis la RN 137 et la RD 57.

PLAN DE COMPOSITION



PA "Des quatre Routes" / GRAND FOUGERAY

SETUR
Chartres de Bretagne

Juin 2014

PROJET URBAIN "A LA LOI BARNIER"
PU10823 31/41

PLAN DE COMPOSITION

La parcelle représente une emprise de 18,5ha environ en extension et au Sud-Est du parc d'activités des Quatre Routes.

Au niveau de l'angle Nord-Est, la frange boisée permet de maîtriser l'impact du projet vis-à-vis de l'habitat isolé.

Deux bassins de tamponnement des eaux pluviales sont implantés au sein de cette frange boisée, en limite Est du site.

La haie bocagère en façade Ouest est conservée. Pour les haies présentes au sein du site, elles ont été préservées autant que possible. Ainsi, elles viennent créer des écrans depuis la RD 57 limitant l'impact visuel du projet. Elles sont complétées par la création de haies au niveau des stationnements.

Des haies bocagères, des alignements d'arbres, des massifs arborés et arbustifs seront implantés au sein du site et en limite Sud afin de participer au remallage du bocage et d'assurer une insertion paysagère du projet.

Afin de limiter l'impact du bâtiment sur la RD 57 et le paysage agricole bocager, les cellules logistiques seront implantées avec un recul de 154m par rapport à cette route départementale.

Avec l'implantation de haies, de massifs arborés et de talus végétalisés, les espaces de stationnements et de stockages n'impacteront pas le paysage de la RD 57.

Pour des besoins techniques, liés à l'activité, le bâtiment s'implantera sur la côte d'altimétrie 70m NGF. Ainsi, sur sa partie Nord, le bâtiment sera en surplomb puis, sur sa partie Sud, en contrebas de la RN 137. Afin de limiter l'impact visuel de cette construction et de ce talutage, une bande boisée d'une largeur de 20m sera implantée. Par un jeu de densité de plantation, elle viendra créer un véritable front végétal sur le linéaire tout en conservant deux vues sur le bâtiment.

Les plantations seront composées d'essences indigènes ainsi que d'essences présentes dans le parc d'activités des Quatre Routes afin de créer une continuité d'aménagement.

Concernant l'intégration architecturale, les façades seront en bardage vertical doubles peau et panneaux plans.

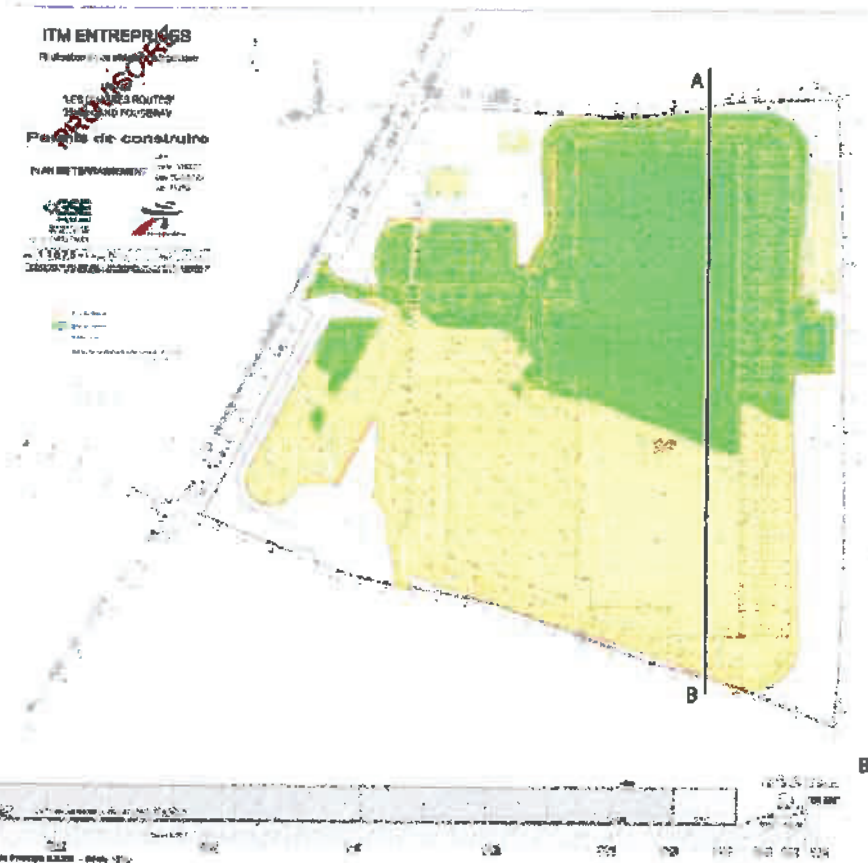
Le gris RAL 7022 sera utilisé pour l'ensemble du volume. Ces volumes principaux seront ponctués par les différents éléments qui viennent terminer la construction du bâtiment.

Des bandes translucides horizontales seront implantées au dessus des zones de quais (Est du bâtiment) afin d'éclairer les zones de déchargement de l'entrepôt. Les portes sectionnelles seront de couleur rouge RAL 3000.

Plan de terrassement

La cote d'implantation du bâtiment est à 70,00mNGF.

Par conséquent, une moitié des aménagements sera en déblais (jaune) et une moitié en remblais (vert), avec un remblai maximal de 7m de haut et un déblai maximal de 5m de profondeur.



PA "Des quatre Routes" / GRAND FOUGERAY

SETUR
Charentes de Bretagne

Juin 2014

PROJET URBAIN "A LA LOI BARNIER"
PU10823 33/41

Perceptions le long de la RN137

Comme nous l'avons dit, le site est particulièrement bien visible depuis la RN.

Toutefois, en travaillant l'épaisseur et la densité de la frange boisée, à implémentée sur cette façade Est, l'impact visuel du bâtiment peut être limité.

De plus, l'implantation de structure végétale verticale viendra casser le linéaire du volume construit, comme l'illustre la simulation ci-dessous.

Cette bande boisée sera plantée d'essences caduques et persistantes pour lui permettre de conserver son rôle d'écran en toute saison.



Un front végétal ouvrant des perspectives.
Source : Parc d'activités des 4 Routes.

PA "Des quatre Routes" / GRAND FOUGERAY

SETUR
Charentes de Bretagne

Juin 2014

PROJET URBAIN "A LA LOI BARNIER"
PU10823 34/41

COUPE SUR LA RN157

La coupe illustre les principes d'aménagement à savoir :

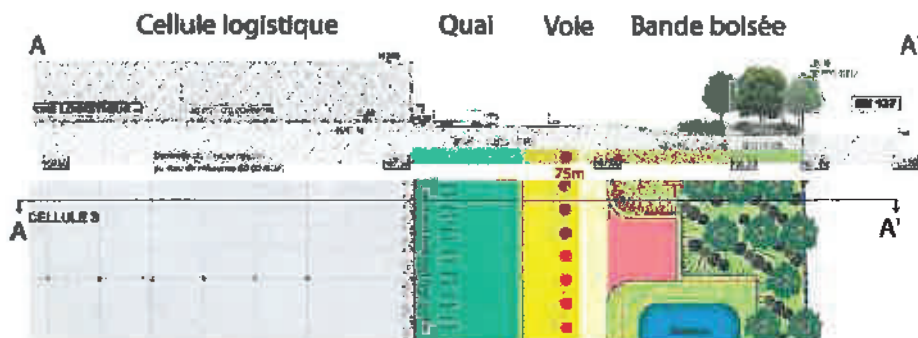
- au-delà des emprises de la RN157, une bande boisée est aménagée pour diminuer l'impact visuel de la plateforme. Son emprise est d'environ 20m.

- les bâtiments doivent être en recul de 75m par rapport à l'axe de la RN.

- la hauteur maximale des bâtiments est de 13,65m, depuis la côte d'implantation 70NGF.

- Les usages suivants sont autorisés dans la bande entre la RN et le bâtiment à savoir : des clôtures, des bassins tampons, des voiries et des stationnements.

En cas de stockages, ces derniers devront être au delà de la marge de 75m et être dissimulés derrière un écran végétal ou un prolongement du bâti.



Trame de la bande boisée :

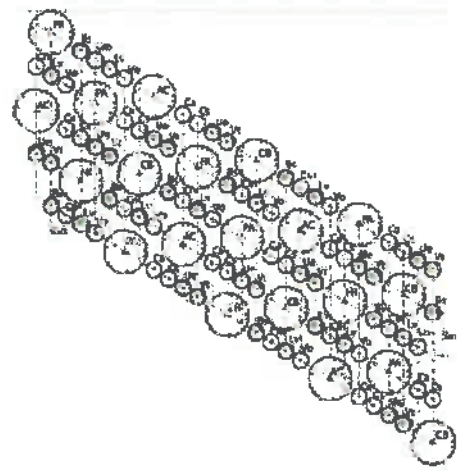
Strate arborée

- AC - Acer campestre (Erable champêtre)
- FR - Fraxinus excelsior (Frêne)
- CB - Carpinus betulus (Chêne)
- PA - Prunus avium (Merisier)

Strate arbustive

- Bs - Buxus sempervirens (Buis)
- Cm - Crataegus monogyna (Aubépine)
- Lv - Ligustrum vulgare (Troène)
- Vo - Viburnum opulus (Viorne obier)
- Ca - Cornus alba (Cornouiller blanc)
- Cs - Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)
- Ue - Ulmex europaeus (Ajonc)
- Vt - Viburnum tinus (Laurier tin)

Soit une plantation d'environ 600 sujets.



Perceptions le long de la RD 57

La conservation des haies existantes et la réalisation de talus végétalisés dissimuleront les équipements techniques tels que les stationnements VL et PL, les aires de stockages, afin de limiter l'impact visuel depuis la RD.



Plan d'aménagement et marge d'inconstructibilité

La marge d'inconstructibilité de 100m est transformée en marge d'inconstructibilité de 75m.

Ainsi, dans cette marge, des aménagements tels que des clôtures, des bassins d'orage et des voiries sont possibles.

Y sont interdits des constructions et des stockages.

La marge de recul accueillera :

- le bassin de rétention n°2.
Étanche, à ciel ouvert et en creux
- le bassin pompier.
En creux, étanche et à ciel ouvert.
- Une voie pompier.
- Une voirie lourde donnant accès aux quais de chargement et déchargement.



III - PROPOSITIONS DE RÈGLEMENT

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 75m par rapport à l'axe de la RN137, de 50m par rapport à la RD57 et de 5m par rapport à l'alignement du chemin rural n°454 et n°274.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 14 m avec les ouvrages techniques.

ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

La marge de recul en bordure de la RN 137 sera aménagée en espaces verts paysagers, les créations de voies et de parkings paysagers y sont admises.

Toute aire de stationnement VL à l'air libre sera plantée d'arbres à choisir parmi la liste de composition à raison d'un arbre minimum pour neuf emplacements de véhicules légers ;

Les plantations évoquées seront composées :

Arbustes : *Buxus sempervirens*, *Cornus alba*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Cytisus multiflorus*, *Cytisus scoparius*, *Erica arborescens*, *Euonymus europaeus*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Mespilus germanica*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus frangula*, *Ribes rubrum*, *Salix purpurea* 'Nana Gracilis', *Salix purpurea*, *Salix repens* 'Nitida', *Sambucus racemosa*, *Ulex europaeus*, *Ulex minor*, *Viburnum opulus* 'Compactum', *Viburnum opulus*, *Viburnum tinus*.

Arbres : *Acer campestre*, *Ainus glutinosa*, *Carpinus betulus*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Prunus padus*, *Quercus robur*, *Ulmus minor*.

Les plantations devront mixer les essences caduques (en noir) et les essences persistantes (en bleu), afin d'avoir un écran végétal en toute saison.

ANNEXE I : L'ESSENTIEL DE LA LOI « BARNIER »

D'après la circulaire n° 95-32 du 13 mai 1996.

L'étude s'inscrit donc dans un contexte législatif.

Les éléments principaux à prendre en compte sont les suivants :
(Les textes inscrits entre guillemets et en italique sont extraits de ladite circulaire)

INTRODUCTION

« La loi (n° 95-101 du 2.02.1995) invite les communes à édicter, pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

1 - Infrastructures concernées

« Les dispositions de l'article L-111-1-4 sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie du territoire longe :

- une autoroute,
- une route express,
- une déviation,
- une route classée à grande circulation ».

2 - Les espaces concernés

□ Tous les espaces non physiquement urbanisés entrent dans le champ d'application de l'article L-111-1-4, que la commune soit ou non dotée d'un POS et même si, dans ce dernier cas, les espaces considérés sont dans une zone U ou dans une zone MA ».

B - LES CONDITIONS DE LA CONSTRUCTIBILITÉ

« La constructibilité des espaces non urbanisés, à compter du 1er janvier 1997, est subordonnée à trois conditions cumulatives :

- l'existence d'un POS ou d'un PAZ, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces ;
- l'existence dans ce POS ou dans ce PAZ de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation au regard d'un certain nombre de critères, dont le législateur fixe une liste non exhaustive ;
- la justification et la motivation de ces règles au regard de ces mêmes critères ».

1 - L'ELABORATION D'UN PROJET URBAIN

1.1 - La démarche de projet urbain

« Il s'agit de mettre en œuvre une stratégie de développement ou de restructuration pour un territoire donné inscrite dans un projet de ville ou d'agglomération de la responsabilité des élus locaux ».

« Le projet urbain, tout en restant de la responsabilité des élus, ne peut alors être qu'un projet partenarial. Il permet par conséquent, de rassembler et d'organiser différents acteurs, à partir d'un souhait de l'un ou de plusieurs d'entre eux, collectivités locales, Etat, acteurs privés, propriétaires fonciers, d'intervenir sur un espace de la ville ».

PA "Des quatre Routes" / GRAND FOUGERAY

SETUR
Chartres de Bretagne

PROJET URBAIN "A LA LOI BARNIER"
PU10823 35/41

« Dans ce partenariat à construire, l'Etat doit être respectueux des compétences des collectivités locales, mais doit également défendre fermement les politiques dont il est porteur.

Ce point de vue doit être construit à chaque étape du processus :

- Diagnostic finalisé du site :** atouts, problèmes, enjeux principaux ;
- Définition des visées sur le devenir du site,** c'est-à-dire vocation dans la dynamique urbaine ;
- Choix des objectifs,** des modalités de participation et prise de responsabilité des différents acteurs, accompagnés de l'échéancier souhaité et des indicateurs de réussite
- Choix des solutions opérationnelles** à mettre en œuvre et tenant compte notamment de :
 - l'impact visuel de la future zone, son traitement paysager, l'ordonnement des espaces libres et des plantations ;
 - les effets sur l'urbanisation existante et future ;
 - les effets sur les modes de transport et leur gestion ;
 - la gestion des aires de stationnement tant du point de vue quantitatif que qualitatif ».

1.2 - Les critères de la qualité de l'urbanisation

« La qualité s'apprécie au cas par cas, en fonction des caractéristiques des espaces concernés (intensité du trafic, configuration des lieux, paysage, plus ou moins grande proximité avec les espaces urbanisés, ...), et en laissant place à la définition d'un parti d'aménagement original ».

1.2.1. Les nuisances

« Il s'agira dans tous les cas de rechercher les formes urbaines les plus efficaces pour protéger les riverains du bruit et de justifier, à cet égard, les dispositions proposées ».

1.2.2. La sécurité

« Les dispositions proposées doivent prendre en compte : « les problèmes de sécurité liés au mélange des trafics de transit et des trafics locaux ».

« L'accès des bâtiments et établissements situés dans les zones concernées doit être organisé de façon à assurer la sécurité des usagers de la voie ».

1.2.3. La qualité architecturale

« Devront être clairement exprimés et explicités : la qualité des projets architecturaux et de leur intégration dans un projet urbain d'ensemble, la mise en valeur de partis architecturaux de traitement de l'axe ou de la zone concernée visant à lui donner une identité. Par ailleurs, le traitement de l'aspect extérieur des constructions devra permettre d'adoucir leur impact visuel ».

1.2.4. La qualité de l'urbanisme et des paysages

« L'organisation du front urbain, le long de la voie, revêtira une importance majeure en terme de paysage urbain. On devra donc veiller à ce que celui-ci soit organisé de manière satisfaisante. Ces critères s'exprimeront dans les articles du règlement de POS et dans les documents graphiques.

La gestion des aires de stationnement, les espaces publics et leur traitement joueront un rôle déterminant dans la perception visuelle et qualitative du site (rapport de proportion, plantations éclairages, mobilier urbain, ...).

2 - LA TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT DANS UN DOCUMENT D'URBANISME

2.1 - La traduction du projet dans les différentes pièces du dossier

PA "Des quatre Routes" / GRAND FOUGERAY

SETUR
Chartres de Bretagne

PROJET URBAIN "A LA LOI BARNIER"
PU10823 40/41

« La plupart des articles du règlement, de POS ou de PAZ, sont concernés pour la mise en œuvre des dispositions de l'article L-111-1-4 (articles 1 à 15 du règlement).

Ce qui est essentiel, c'est de faire apparaître la justification et la motivation du parti d'urbanisme retenu permettant de garantir un développement de qualité, notamment au regard des critères définis par la loi ».

2.2 - La procédure : révision ou modification

« L'introduction dans le POS ou le PAZ de règles propres aux espaces non urbanisés le long des voies très fréquentées ne nécessite le recours à la procédure de révision que dans la mesure où celles-ci remettent en cause l'économie générale du POS. Dans l'hypothèse inverse, une simple modification du document est suffisante ».

C - L'INCONSTRUCTIBILITÉ DES MARGES DE RETRAITS

1 - LE PRINCIPE DE L'INCONSTRUCTIBILITÉ

1.1 - Les communes sans document d'urbanisme

« Ces marges de retrait s'imposent de plein droit pour les communes qui ne disposent pas de POS ou de document d'urbanisme en tenant lieu ».

1.2 - Les communes disposant d'un document d'urbanisme dont les règles ne permettent pas de garantir la qualité de l'aménagement

« A défaut de règles d'urbanisme insérées dans un POS ou dans un PAZ, garantissant une urbanisation de qualité, les espaces non urbanisés seront frappés d'inconstructibilité à compter du 1er janvier 1997 sur une profondeur de 100 mètres ou de 75 mètres à partir de l'axe des voies ».