Département d'Ille et Vilaine
Commune de Guipry-Messac

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	26.10.2017	30.11.2022	11.09.2023

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

Dérogation "loi Barnier"

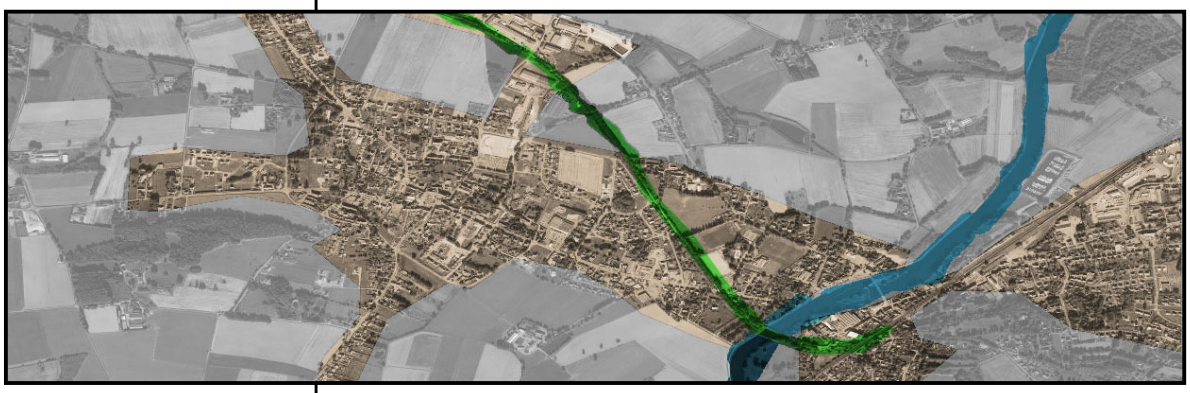
Pièce 7.6

Code affaire : 17-0125
Resp. étude : PS

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Plan Local d'Urbanisme

GUIPRY



Arrêté par délibération du
Conseil Municipal le :
10 février 2015

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal le :
15 décembre 2015

Etude au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme pour le secteur d'urbanisation future Courbouton Est

Décembre 2015

atelier du CANAL

74 C, rue de Paris
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01
Mail: contact@atcanal.fr

7e3

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

Objet de l'étude 6

I. PRESENTATION ET DIAGNOSTIC DU SITE 7

A) Localisation 7

B) Présentation du parc d'activités de Courbouton : urbanisme et perspective de développement 9

C) Desserte / déplacements 13

D) Environnement et paysage 16

E) Le bruit 23

F) Le risque de Transport de Matières Dangereuses 24

II. ETAT DES LIEUX DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS CRITERES D'ANALYSE 25

III. JUSTIFICATION DE LA REDUCTION DE LA MARGE INCONSTRUCTIBLE 27

IV. PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES A TRADUIRE DANS LE PLU 28

A) Le règlement graphique 28

B) Le règlement littéral 31

C) Projet urbain traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation ... 33

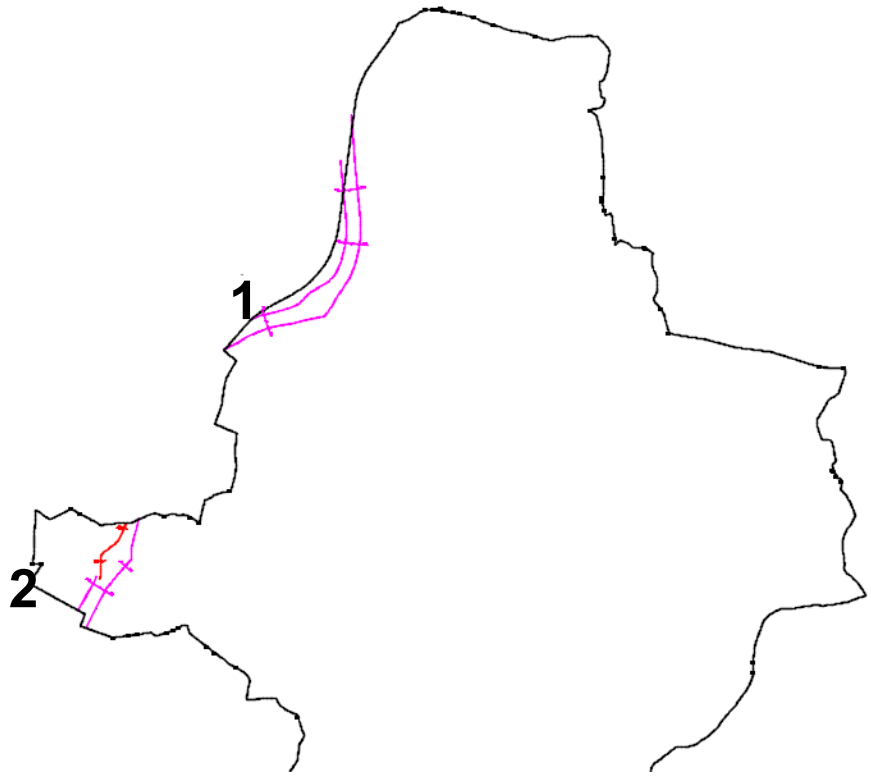
INTRODUCTION

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite "loi Barnier" incite les communes à promouvoir un urbanisme de qualité tout particulièrement le long des voies routières les plus importantes.

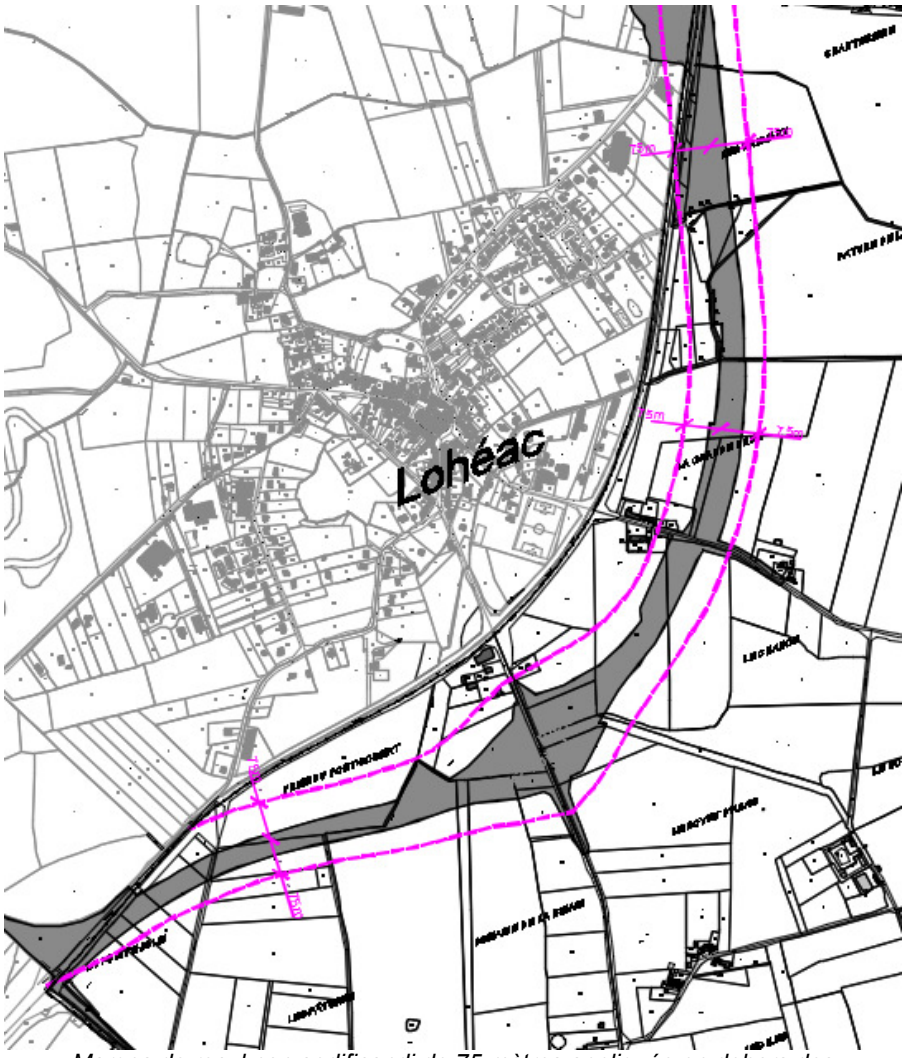
Elle a introduit l'Article L111-1-4 dans le code de l'urbanisme :

> *"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
>
> *Cette interdiction ne s'applique pas :*
> - *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
> - *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
> - *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
> - *aux réseaux d'intérêt public.*
>
> *Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*
>
> *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.***
>
> *Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'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.*
>
> *Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation."*

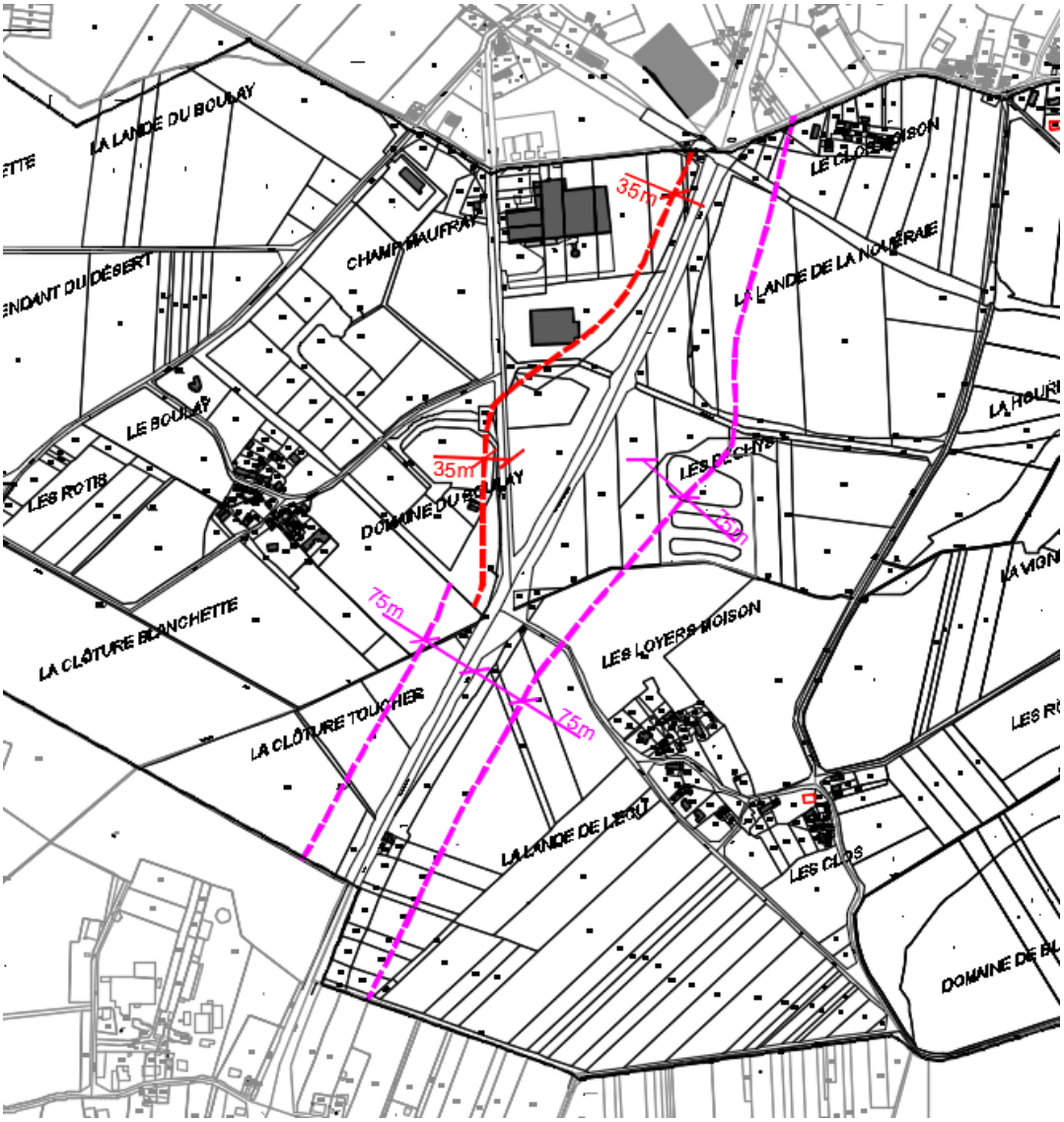
La **RD 177** qui longe l'Ouest du territoire de Guipry dans un sens Nord-Sud est qualifiée de**" *à grande circulation*".** Elle est par conséquent grevée d'une marge inconstructible de 75 mètres, mesurée depuis l'axe central de la voie et applicable de part et d'autre, comme le montre la carte page suivante. Cette interdiction concerne l'ensemble des espaces non urbanisés bordant cette voie.



Situation des marges de recul non aedificandi de 75 mètres à l'ouest du territoire communal



Marges de recul non aedificandi de 75 mètres appliquée en dehors des espaces urbanisés de la RD 177. Secteur du bourg de Loheac, non concerné par le présent dossier



Marges de recul non aedificandi de 75 mètres appliquée en dehors des espaces urbanisés de la RD 177. Secteur de Courbouton, objet du présent dossier

Objet de l'étude

La commune de Guipry, située au Sud du département d'Ille et Vilaine, couvre 5 040 hectares. Cette commune très vaste a développé plusieurs pôles d'activités économiques, parmi lesquels le **site économique de Courbouton** qui se situe à l'ouest de la commune, qui concerne également la commune voisine de Lieuron.

Le site économique intercommunal de Courbouton est **traversé par la RD 177 classée voie à grande circulation**.

En 2000, la commune de Guipry a fait réaliser une étude sur la partie ouest du site de Courbouton afin de réduire la marge d'inconstructibilité et permettre le développement du site.
Cette étude a donné lieu à une modification du Plan d'Occupation des Sols et a conduit à réduire la marge d'inconstructibilité de 75 à 35m, moyennant la mise en place de mesures compensatoires.

La commune souhaite aujourd'hui favoriser l'implantation d'entreprises du côté Est de la RD 177. Elle a décidé pour cela d'engager une étude loi Barnier pour étudier les modalités de réduction de la marge d'inconstructibilité de ce côté.

> "*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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."*

Cette étude a donc pour objectif de formuler ces règles pour le secteur d'urbanisation future prévue pour l'extension du parc d'activité de Courbouton.

La méthodologie se décompose en 2 phases:

1- Présentation et analyse du site.

2- Mesures permettant d'assurer la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

I. PRESENTATION ET DIAGNOSTIC DU SITE

A) Localisation

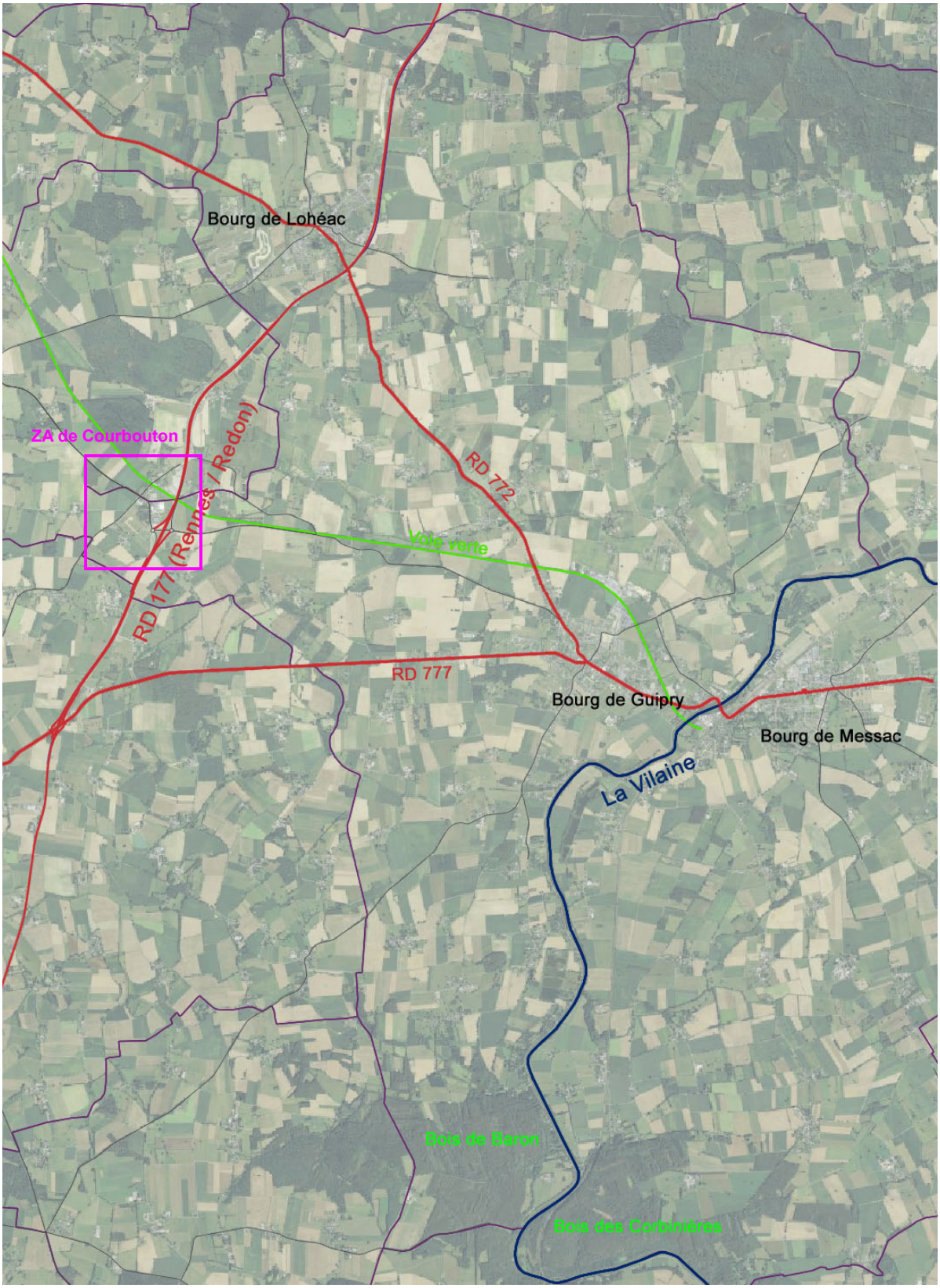
Le secteur d'étude correspond à la **zone d'activité de Courbouton**, située en dehors du bourg au niveau de **l'échangeur** du même nom de **la RD 177 (axe 2x2 voies Rennes/Redon)**. Il est délimité, au sud par le **ruisseau de la Chire**, au nord, par l'emprise de l'ancienne voie ferrée reliant Châteaubriant à Ploërmel devenue **voie verte** et est traversé par la **RD 352**.

Le site fait face aux zones déjà urbanisées de cette zone économique, situées elles à l'ouest de l'échangeur.

La localisation du site intercommunal de Courbouton a été décidé dans les années 1970 à cause de la double proximité de la RD 177 et de la voie ferrée. Aujourd'hui la voie ferrée ne fonctionne plus mais entre temps, des entreprises se sont installées.



Situation de la zone d'étude par rapport au bourg



Photographie aérienne du territoire et situation de la zone d'étude

B) Présentation du parc d'activités de Courbouton : urbanisme et perspective de développement

Il s'agit d'un site de valorisation des activités industrielles à l'échelle du Pays et dont le maître d'ouvrage est la SADIV pour le compte de Pipriac Communauté avant 2014, et le Pays de Haute Vilaine Communauté après 2014. Son positionnement stratégique et l'engagement des pouvoirs publics sont actés depuis une vingtaine d'années. Il est composé de 4 secteurs pouvant accueillir des activités variées. Certaines activités se trouvent sur le territoire de Lieuron.

Cette zone, dont les secteurs 2 et 3 sont aménagés et en cours de commercialisation, doit répondre aux demandes de petites entreprises pour des lots à partir de 2300 m² ou à celles d'entreprises nécessitant des terrains pouvant aller jusqu'à 5 hectares. Les différents types d'activités prévus se répartissent comme suit :

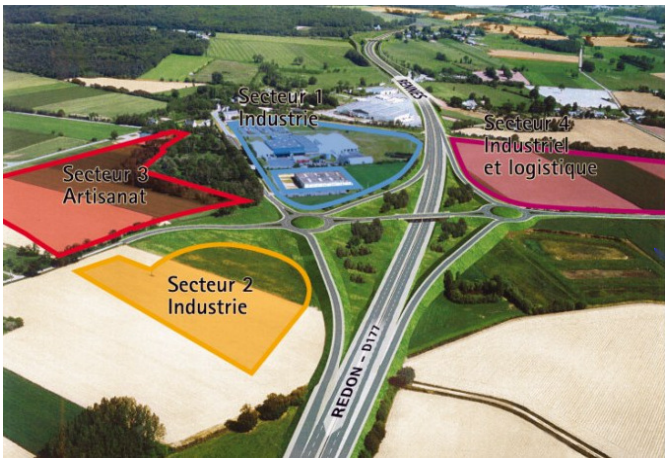


Schéma de programmation du parc d'activités de Courbouton (source : SADIV)

Le secteur 1 accueille aujourd'hui une centaine d'emplois au sein d'entreprises variées (industrie mécanique, bâtiment, recyclage de pneus,...)

Le secteur 4 est destiné à être aménagé à plus long terme. Il sera principalement dédié aux activités industrielles et/ou logistiques. Il correspond au secteur étudié dans ce présent dossier.

La voie verte relie cette zone au bourg. Des réflexions sont à poursuivre pour favoriser les déplacements à vélo sur cette ancienne voie ferrée.



Entreprises

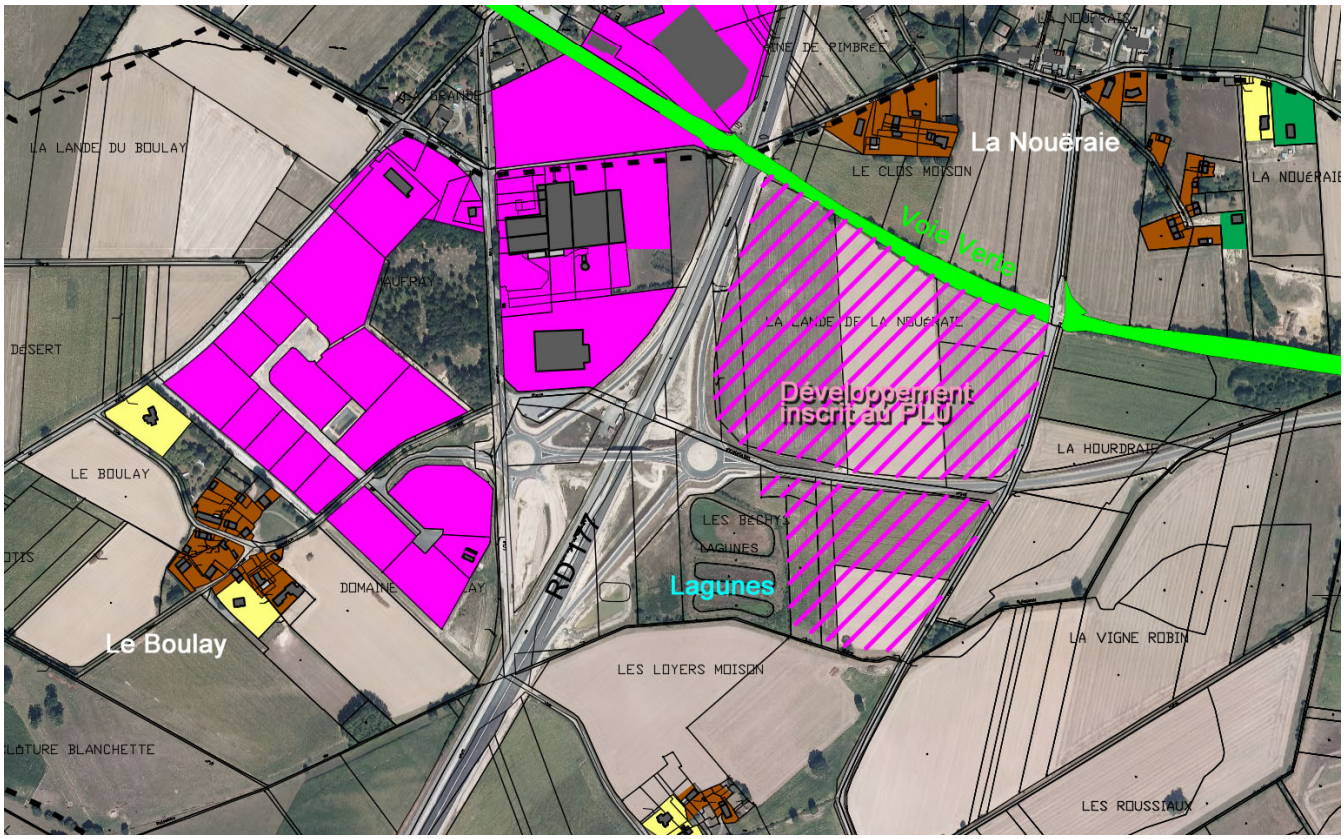


Voie verte

Dernièrement, l'entreprise Modern Concept (transformation de conteneurs de marchandise en logements et équipements) s'est établie à Courbouton, ainsi que 3 entreprises au sein d'un **atelier relais de 1192 m² ("Le Tremplin")**.



Atelier relais ("Le Tremplin")

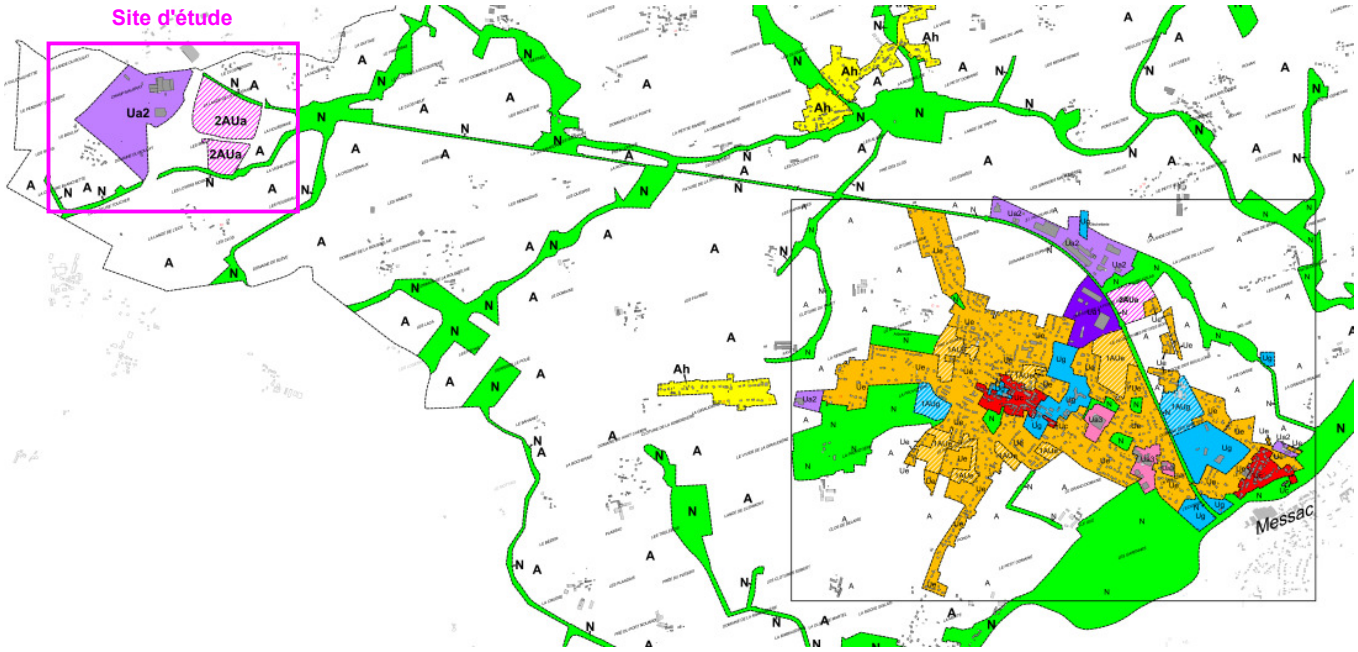


Occupation des espaces urbanisés et projet de développement (hachures magenta)

Le parc d'activité est classé en **zone Ua2** dans le projet de PLU. Coté Ouest, une étude loi Barnier de 2000 a modifié le POS et amené la réduction d'une marge de recul de 75 m à 35 m en la justifiant par des règles 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 constructions existantes respectent les prescriptions urbaines et paysagères qui en sont ressorties. Ce secteur propose des architectures usuelles métalliques de diverses tailles, formes ou aspects. Positionné au contact de l'échangeur (le long de la bretelle nord-ouest) et très visible depuis la voie express, l'atelier relais "Le Tremplin" propose une architecture qualitative marquant bien l'entrée et l'identité du quartier.

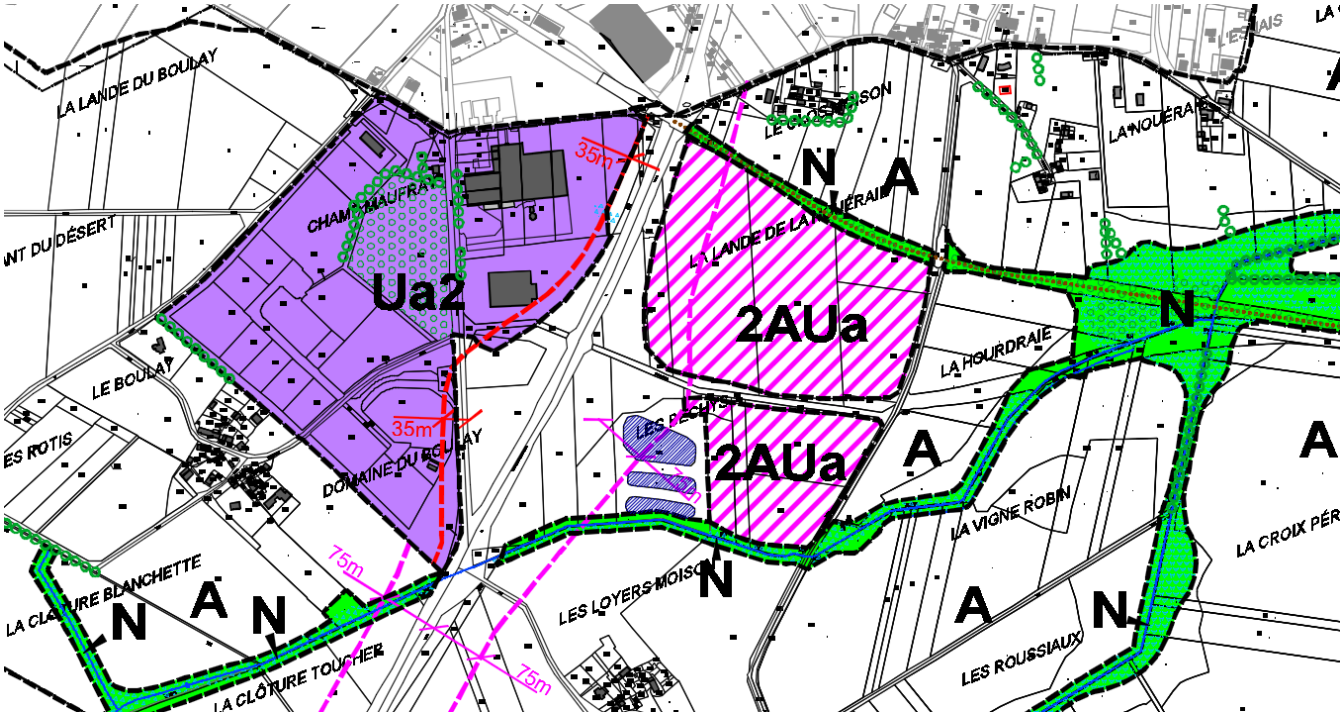
Le PLU prévoit l'extension de ce parc d'activités par la création d'une **zone 2AUa** [1] située à l'Est de l'échangeur de la RD 177 pour lequel les élus souhaitent une urbanisation à plus long terme qui fera suite à la fin de la commercialisation des premières tranches.

Du point de vue du contexte urbain élargi, le secteur est marqué par la présence de **hameaux plus ou moins développés**. D'origine ancienne, avec la présence de bâtiments de ferme et de divers logis, ces secteurs, soumis à une tendance de résidentialisation du territoire rural, ont accueilli de nombreuses d'habitations, des pavillons, de manière diffuse. A proximité du site d'étude, il n'y a plus d'exploitation agricole. Ces hameaux sont la **Nouëraie** au nord (plus important, à cheval sur la commune de Lieuron), Le **Boulay** (situé à l'ouest de l'échangeur) et **l'Ecu** (situé au sud du site d'étude).



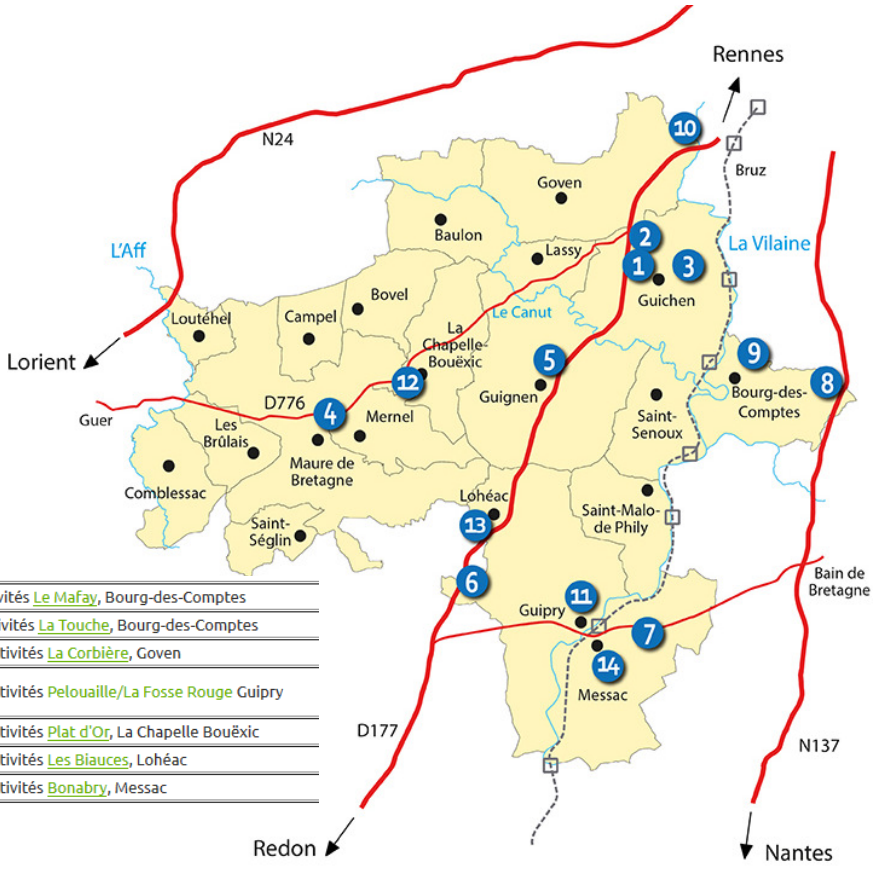
Extrait du PLU à l'arrêt de projet (délibération du 10 février 2015)

[1] zone naturelle ou agricole dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU



Extrait du PLU à l'arrêt de projet (délibération du 10 février 2015)

Cette zone d'attente accompagnera la politique de planification des zones d'activités à l'échelle des nouvelles intercommunalités auxquelles Guipry appartient depuis janvier 2014 (*Vallons de Haute de Bretagne Communauté* et *Pays des Vallons de Vilaine*). Il s'agira de la dernière tranche possible du Parc d'activités de Courbouton sur des terrains agricoles d'une surface totale de 12,2 ha, dont la vocation pour accueillir des activités économiques était déjà inscrite dans le POS. Ces terrains appartiennent à la Société d'Aménagement d'Ille-et-Vilaine (SADIV) maître d'ouvrage de l'opération.



1 - Parc d'activités Les Landes, Guichen	8 - Parc d'activités Le Mafay, Bourg-des-Comptes
2 - Parc d'activités La Courtinais, Guichen	9 - Zone d'activités La Touche, Bourg-des-Comptes
3 - Parc d'activités Valonia, Guichen	10 - Zone d'activités La Corbière, Goven
4 - Parc d'activités Bellevue, Maure de Bretagne Zone d'activités Vieuxville, Mernel	11 - Zone d'activités Pelouaille/La Fosse Rouge Guipry
5 - Zone d'activités Les Bignons, Guignen	12 - Zone d'activités Plat d'Or, La Chapelle Bouëxic
6 - Parc d'activités de Courbouton, Guipry	13 - Zone d'activités Les Biauces, Lohéac
7 - Parc d'activités Le Clos de la Barre, Messac	14 - Zone d'activités Bonabry, Messac

Schéma des parcs d'activités de Vallons de Haute Bretagne Communauté

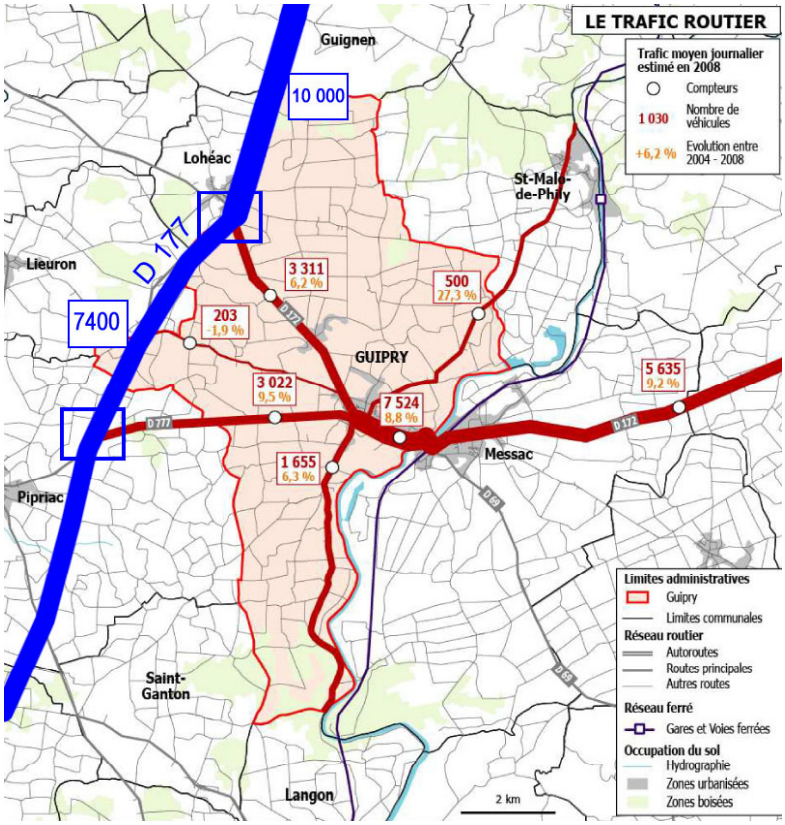
C) Desserte / déplacements

Guipry est longée dans sa partie Nord-Est par la **route départementale n°177 (Rennes/ Redon)**, qui constitue la principale voie de desserte de la commune et supporte un trafic de 7400 à 10000 véh. jour selon les tronçons.

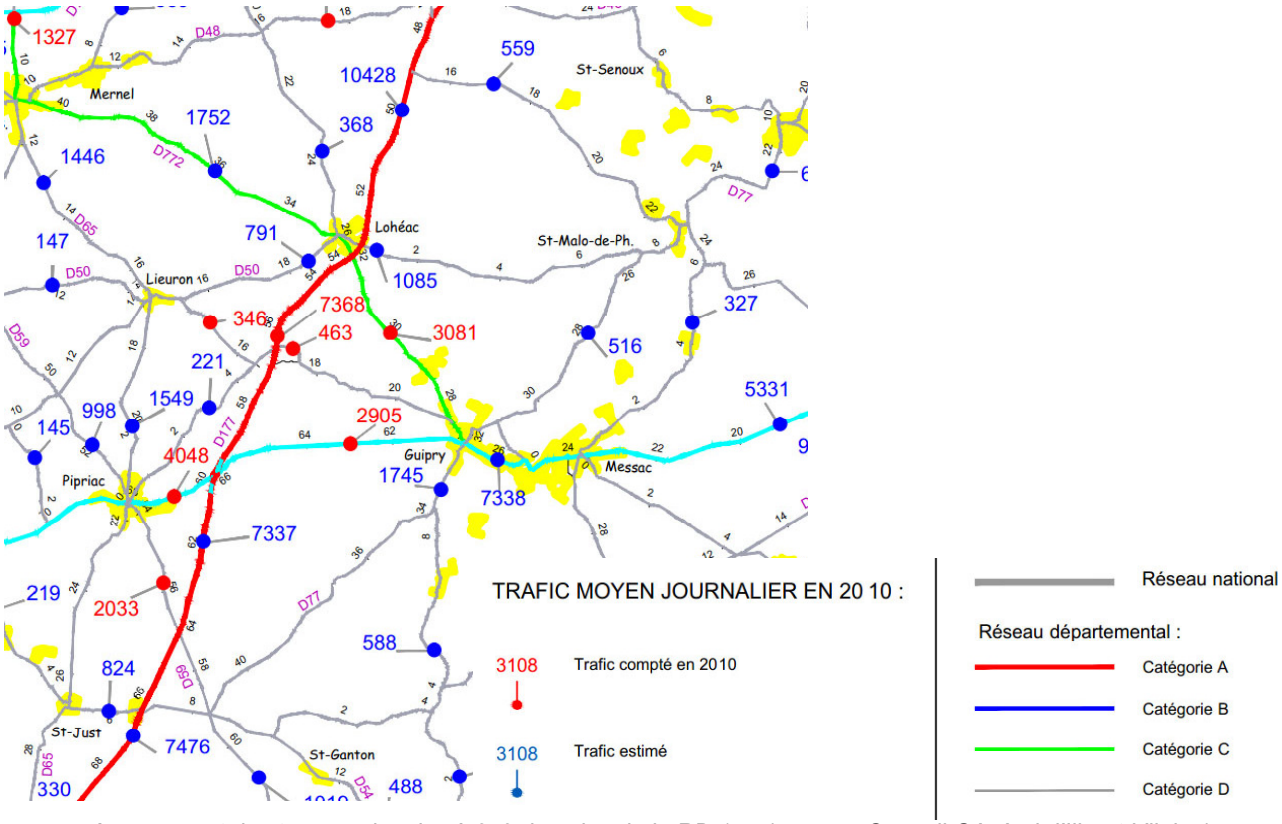
Cet axe fait l'objet d'un **projet de nouveau tracé ou d'élargissement à 2X2 voies** dont le maître d'ouvrage est le département d'Ille-et-Vilaine. Celui-ci a été déjà réalisé sur les tronçons suivants, notamment au droit du site d'étude :



Avancement des travaux de mise à 2x2 de voies de la RD 177 (source : Conseil Général d'Ille-et-Vilaine)



Synthèse de l'étude d'améliorations des déplacements (INDDIGO ALTERMODAL, décembre 2010)



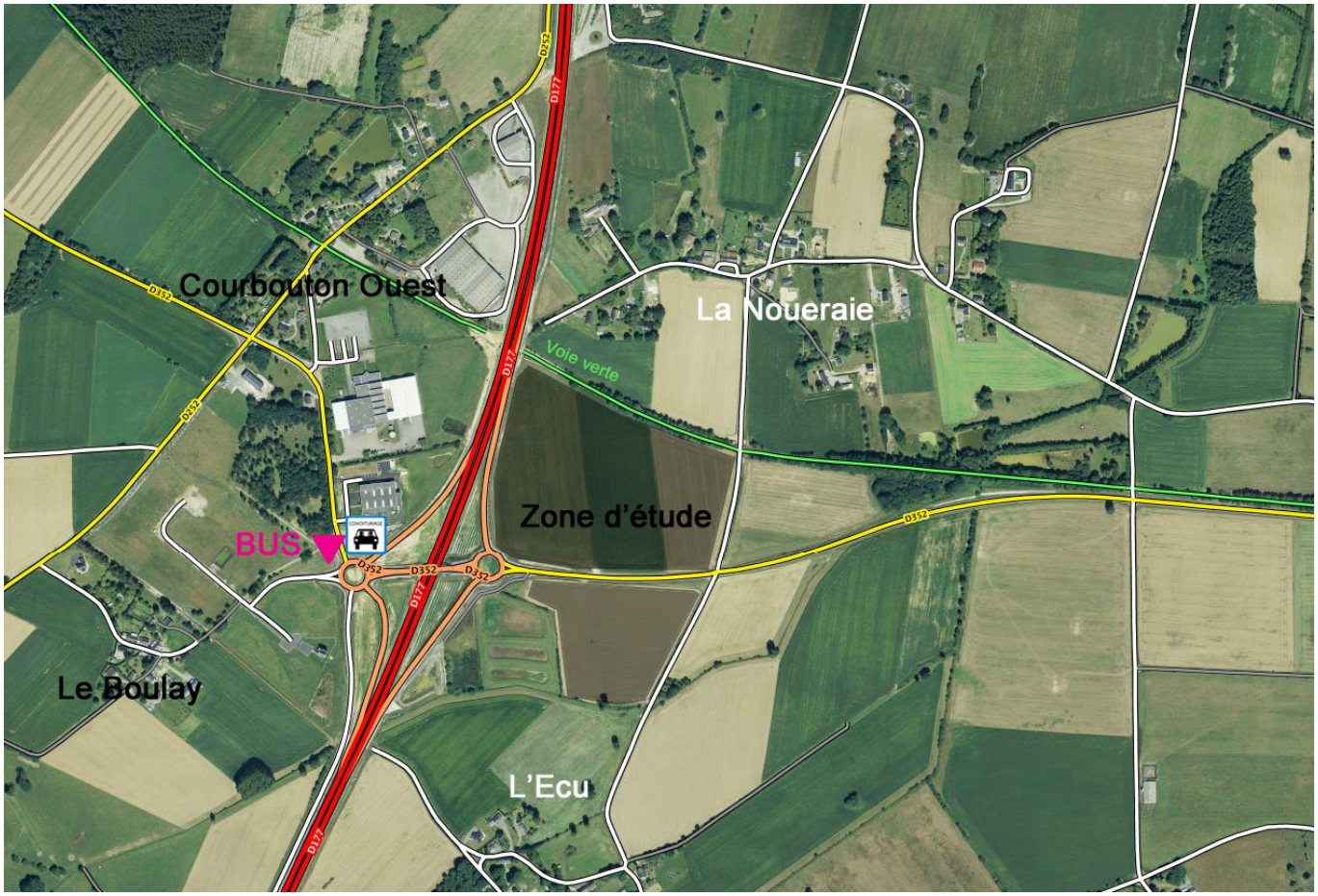
Avancement des travaux de mise à 2x2 de voies de la RD 177 (source : Conseil Général d'Ille-et-Vilaine)

Le site d'étude est donc d'abord desservi par la **RD 177**, dans un tronçon à 2x2 voies, directement depuis un double échangeur, permettant donc tous les sens de circulation. Les bretelles situées de part et d'autres se raccordent à la RD 352 grâce à deux rond-points.

La **RD 352**, récemment déviée pour éviter le hameau de Noueraie au nord et se raccorder directement à l'échangeur permet de rejoindre le bourg de Guipry en 5 minutes. Cette voie divise la zone pressentie pour le développement urbain en deux parties Nord et Sud. A l'Ouest de l'échangeur, cette voie traverse le parc d'activités et permet de rejoindre le bourg de Lieuron ou de se connecter à la **RD 252** reliant Lohéac à Pipriac par un itinéraire parallèle à la RD 177.

Ensuite, un réseau de voies communales servent à la desserte locale de la zone d'activités et des hameaux présents sur le territoire rural. Le site de développement urbain s'appuie sur la voie communale n° 296, orientée nord-sud qui dessert le hameau de l'Ecu au sud et celui de la Noueraie au nord.

Enfin, le site s'appuie sur la voie verte **Messac / Ploërmel** : il s'agit d'une ancienne voie ferrée aménagée par le Conseil général en voie verte. Cette voie réservée aux modes doux (marche à pied, vélo, cavaliers…) traverse le territoire d'Est en Ouest, parcourt le bourg et enjambe la Vilaine jusqu'à Messac (secteur du Port).



Hiérarchie des voies, arrêt de bus et aire de covoiturage

Enfin, la zone d'activités de Courbouton, est desservie par la ligne 10 du réseau départemental Illenoo (Rennes-Pipriac). Le secteur est également doté d'une aire de covoiturage afin de rejoindre notamment Bruz, La Janais et le centre de Rennes.









Zone d'activités communautaire de Courbouton : bus et aire de covoiturage

D) Environnement et paysage

Le paysage traversé par la RD 177 est caractérisé par un paysage de campagne, au caractère bocager mais plutôt ouvert considérant que nombre de haies ont été supprimées ces 30 dernières années. Le paysage est alors structuré ça et là par les linéaires encore conservés qui constituent des barrières visuelles ponctuelles.

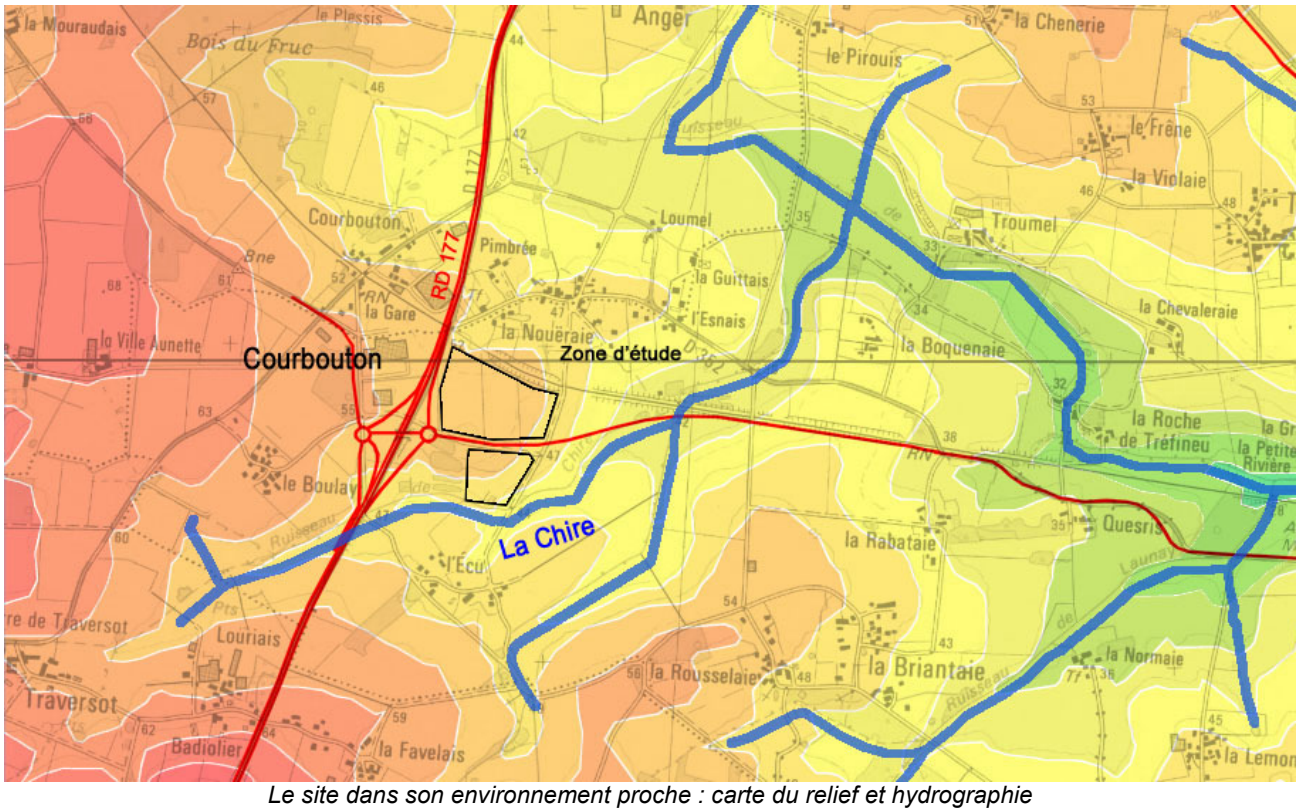
Comme le reste de la zone de Courbouton, le contexte du site d'étude est relativement vallonné. Depuis le sud, le site apparaît comme en léger surplomb par rapport à la route départementale, car situé sur le rebord d'une ligne de crête d'orientation Est-Ouest. Pour autant, la partie nord du est relativement plate. La partie sud présente une pente régulière vers le sud, aboutissant à un ruisseau et des lagunes.

Concernant l'hydrographie, le site est délimité au sud et à l'est par le ruisseau de la Chire. Ce ruisseau est accompagné sur une faible largeur de zones humides ou de bandes enherbées, mais est assez peu arboré (quelques arbres isolés ou bosquets). Trois lagunes, servant à l'assainissement collectif du secteur, rejètent les eaux dépolluées dans ce ruisseau.

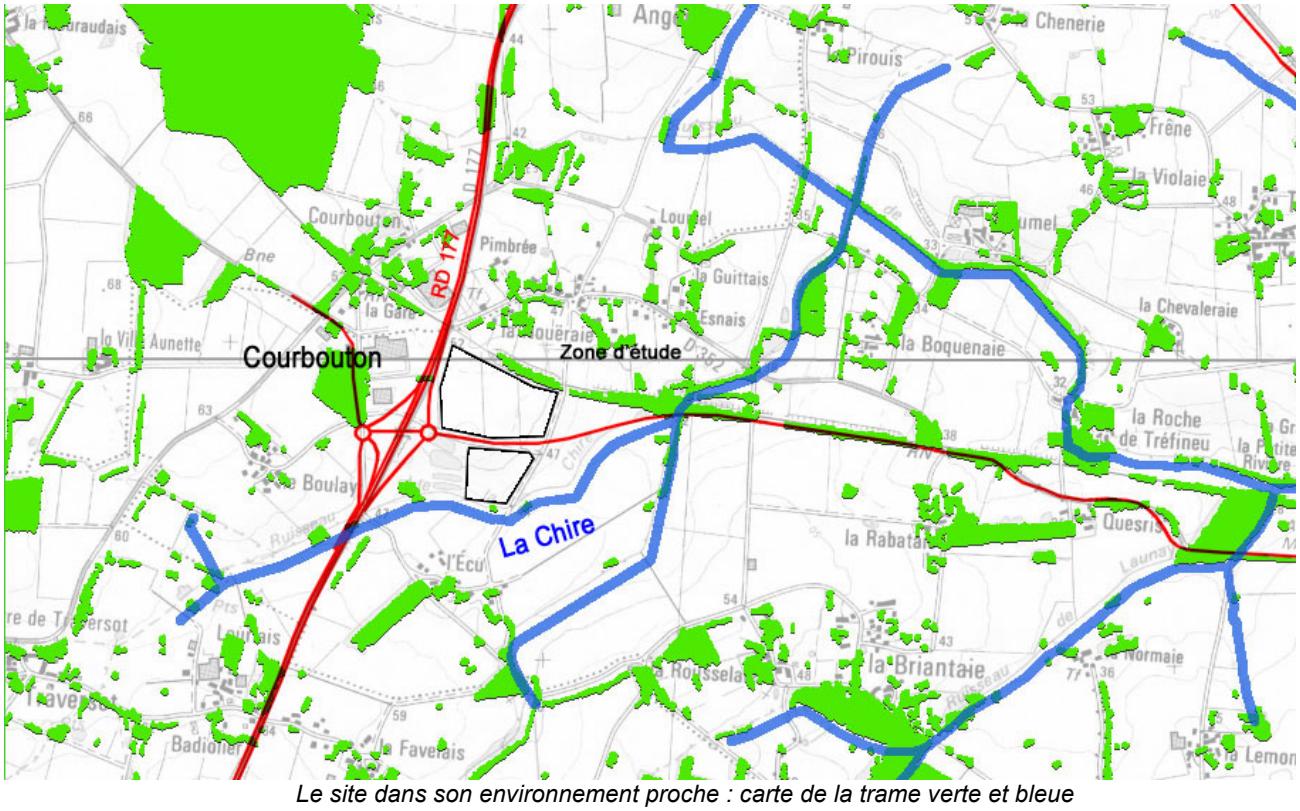
Vers le secteur de la Houdraie (plus à l'Est), le vallon s'élargit au contact de la voie et d'un autre cours d'eau, dessinant un espace aux qualités paysagères et écologiques intéressantes. Le POS permettait le développement du parc d'activité jusqu'à cet espace. Le projet de PLU propose de s'en éloigner afin de le préserver et limiter l'impact sur les perspectives paysagères depuis la campagne.

Le secteur ne compte aucune haie ni boisement rendant le site très visible depuis la route départementale. La trame verte est tout de même présente sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée (justement qualifiée de voie verte). Aussi, les lagunes constituent, tout du moins dans une perception lointaine, une paysage arboré de qualité pour la façade Est de l'échangeur.

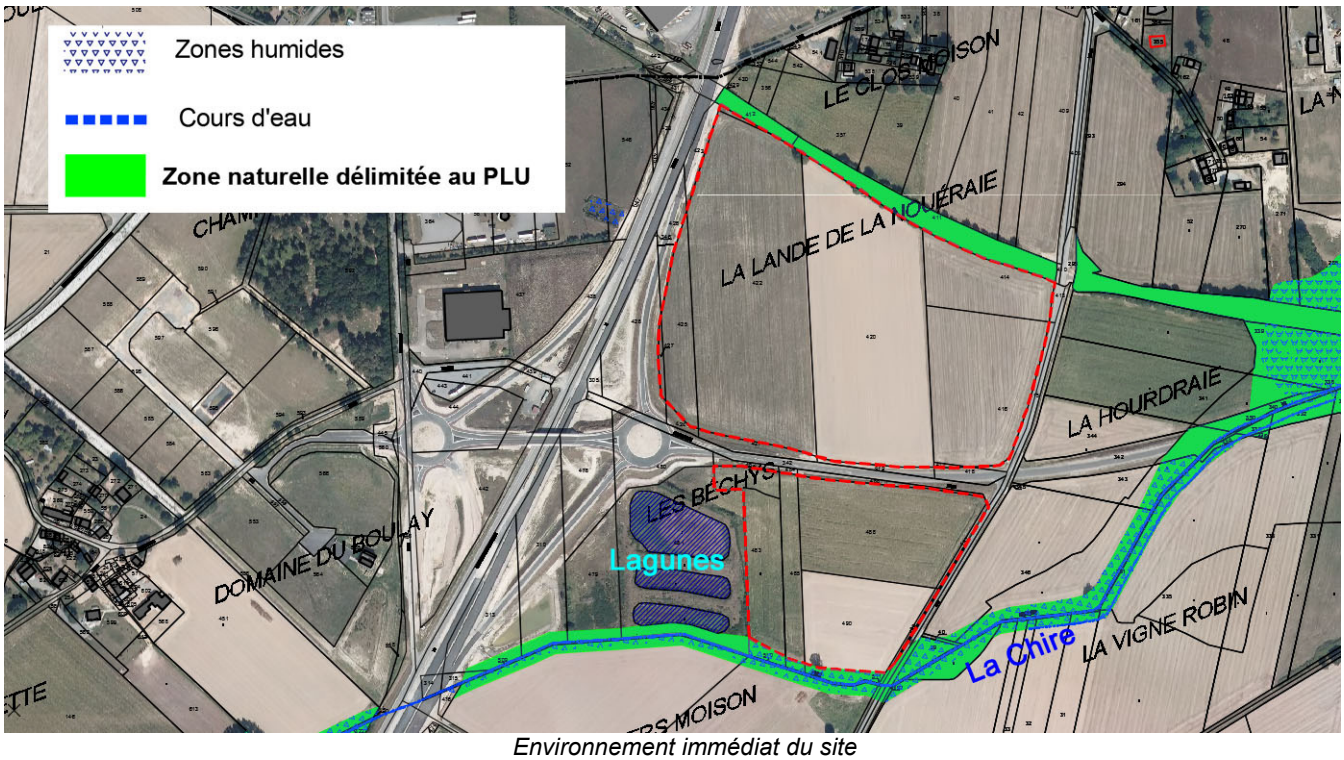
Depuis le site, la zone d'activités de Courbouton est très visible. En vis-à-vis, les enjeux architecturaux des parties Est et Ouest du secteur sont importants : afin de constituer un paysage urbain d'activités proposant une certaine unité d'organisation, d'implantation, de gabarit et d'aspect. Aussi les activités présentes à l'Est respectent un recul de 35 mètres par rapport à la voie express.
Par sa proximité avec la zone d'activités, le site apparaît comme un prolongement naturel des activités situées de l'autre côté de la RD 177.



Le site dans son environnement proche : carte du relief et hydrographie



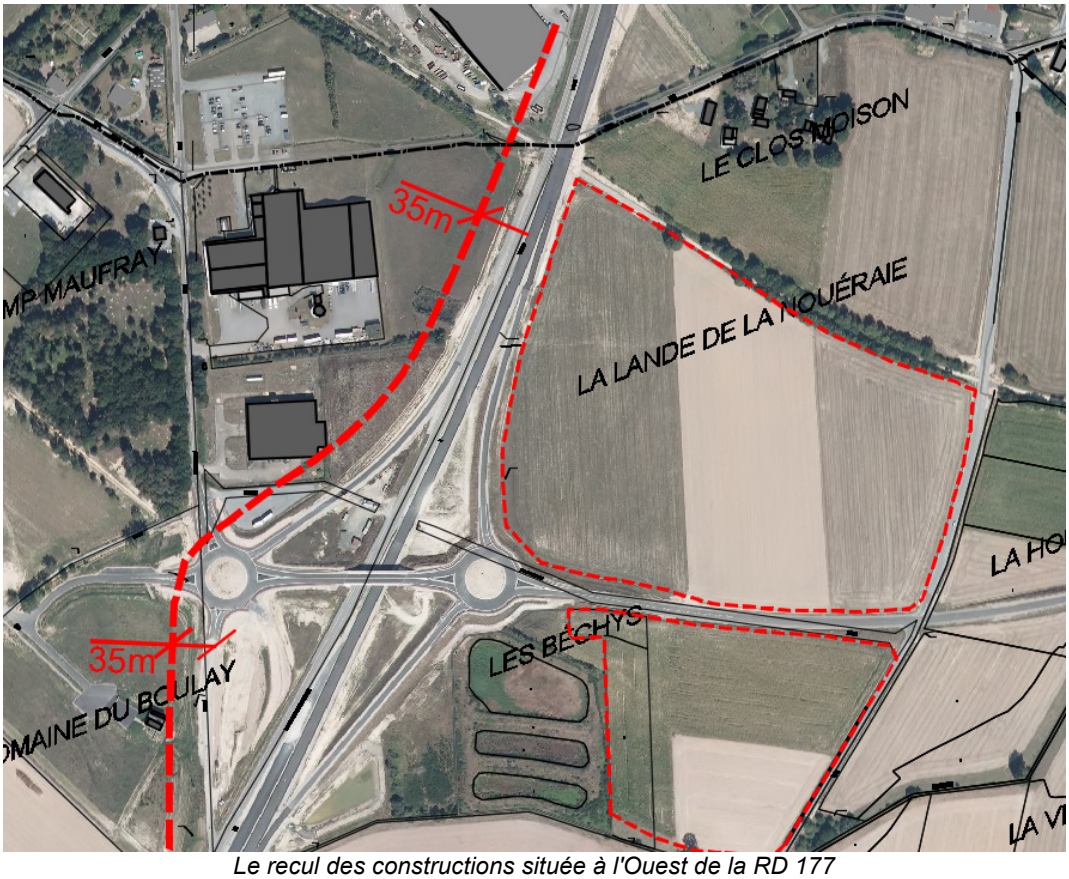
Le site dans son environnement proche : carte de la trame verte et bleue



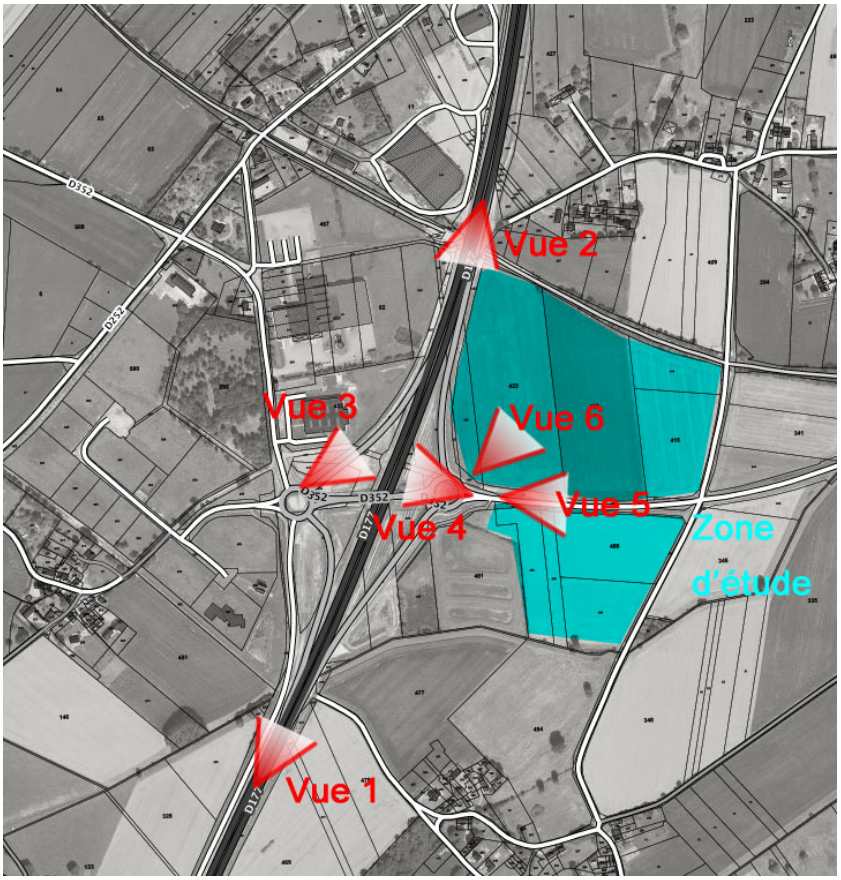
Environnement immédiat du site



Photographie aérienne du site



Le recul des constructions située à l'Ouest de la RD 177



Prise des vues des photographies présentées ci-après



Vue 1 : depuis la RD 177 dans le sens Redon >> Rennes avant l'échangeur et le pont (source Geoportail)



Vue 2 : depuis la RD 177 dans le sens Rennes >> Redon avant l'échangeur et le pont, peu de relief et covisbilité avec et entre les façades Est et Ouest de la zone d'activité de Courbouton (source Geoportail)



Vue 3 : depuis la bretelle de l'échangeur coté Courbouton Ouest, covisibilité avec le site et effet de façade intéressante avec l'architecture marquante du "Tremplin" (source Geoportail)



Vue 4 : depuis l'Est de l'échangeur, covisibilité avec Courbouton Ouest, grande ouverture du paysage limité par la voie verte en fond de décor (source Geoportail)



Vue 5 : depuis la RD 352 dans le sens Courbouton >> bourg de Guipry, les deux parties du site en vis-à-vis dans un paysage ouvert. Les lagunes proposent une végétation de bosquets (source Geoportail)



***Vue 6** : depuis l'Est de l'échangeur, vers le nord du site d'étude : un grand espace de culture sans arbre, la voie verte est le seul élément arboré qui donne, tel un ruban, des limites au paysage (source Geoportail)*

E) Le bruit

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores. L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures. Celles-ci sont séparées en 5 catégories selon l'intensité du trafic et des nuisances produites selon la topographie et la configuration des lieux.

Par arrêté préfectoral du 26 octobre 2012, différentes voies routières et la voie SNCF Rennes-Redon-Quimper ont été classées **en voie bruyante de type 2, 3 et 4.** Les établissements de santé et de soins, les établissements d'enseignement, les logements et les bureaux devront respecter des normes d'isolement. Le PLU devra en tenir compte de façon à donner l'information dans les certificats d'urbanisme. Il n'y aura aucune incidence sur l'instruction des autorisations de construire, le constructeur devant se conformer aux normes d'isolement acoustique dans le cadre du code de la construction.

Nature de la voie	Débutant	Finissant	Catégorie	Largeur du secteur affectée par le bruit
SNCF	RENNES (Gare)	Redon (Gare)	2	250m
RD177	Limite communale avec Guignen	Limite communale avec Lieuron	3	100m
RD177	Limite communale avec Lieuron	Limite communale avec Pipriac	3	100 m
RD772	Limite communale avec Messac	Intersection avec RD 77 (Place de l'Eglise)	4	30 m

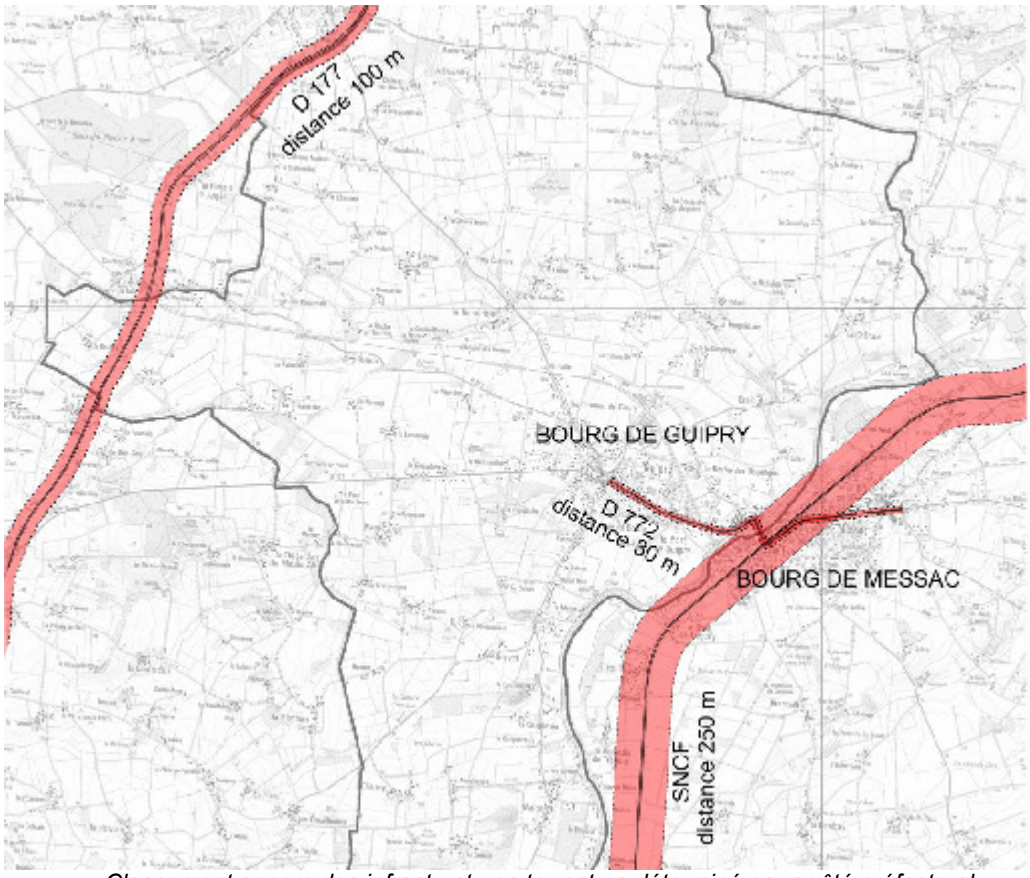
Les bâtiments à construire dans les zones affectées par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément :

- au décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L. 111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitat et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements.
- au décret n°95-21 du 9 janvier relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

Référence de l'arrêté préfectoral correspondant : arrêté préfectoral du 17 novembre 2000.



Classement sonore des infrastructures terrestres déterminé par arrêté préfectoral

F) Le risque de Transport de Matières Dangereuses

La commune est concernée par les **risques liés au transport de matières dangereuses principalement ceux transitant par la RD 177**. La prise en compte de ces risques par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes (camping, terrain de sport,...).

Infrastructures concernées par le transport de matières dangereuses



II. ETAT DES LIEUX DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS CRITERES D'ANALYSE

Qualité des paysages	▪ Relief relativement plat avec effet de surplomb. Pentes plus importantes pour le secteur au sud de la RD 352 ▪ Paysage agricole ouvert s'exposant aux vues depuis la RD 177 notamment pour le secteur situé au nord de l'échangeur car au même niveau altimétrique sans masque boisé ▪ Rupture de covisibilité lorsque la voie express se situe en déblai pour le passage sous l'échangeur ▪ A noter que le secteur Nord-Est peu visible en venant du sud (car masqué par l'échangeur). Le secteur sud est plus éloigné de la voie mais bien visible depuis ce même endroit ▪ Un site sans qualité paysagère ni écologique ▪ Présence d'un ruisseau (La Chire) en lisière sud ▪ Présence de la voie verte en limite verte, seul véritable masque boisé du secteur ▪ Présence de lagunes bénéficiant d'un aménagement paysager ▪ Une voie express de réalisation récente dont la végétation se développera dans les années à venir ▪ Covisibilités avec le secteur Ouest du Parc de Courbouton ▪ La partie sud de la zone d'étude est mise à distance de la RD 177 par la présence des ouvrages de gestion des eaux pluviales de cette voie et des lagunes de la ZAC. Ceux-ci constituent un premier plan paysager intéressant où la végétation, récemment plantée, est amenée à se développer
Qualité urbaine et architecturale	▪ Un parc d'activités en développement à l'ouest avec des architectures de qualité diverses ▪ En entrée du quartier, l'atelier relais "Le Tremplin" propose une architecture intéressante. Celui-ci est visible et dans le champ de covisibilité commun avec la zone d'étude. A terme, la ZA de Courbouton proposera deux façades urbaines se faisant face et créant un paysage urbain autour de l'échangeur
Nuisances	▪ La RD 177 est classée en voie bruyante de type 3 impliquant une marge d'isolement acoustique de 100 m depuis le bord de la voie. Néanmoins, les occupations attendues pour le développement du parc d'activités ne concernent pas les logements ou l'accueil de personnes étant sensible au bruit ▪ L'importance du trafic de la RD 177 implique une qualité de l'air altérée par l'émission des gaz d'échappement. *A priori les activités économiques attendues n'exposeront pas les personnes à ces nuisances* ▪ Nuisances olfactives éventuelles de la station de lagunage
Sécurité	▪ Sécurité des accès grâce à :

	○ un double échangeur avec deux ronds-points ○ une voie départementale déviée et calibrée pour des flux importants et le passage d'engins lourds ▪ La RD 177 est concernée par le transport de matières dangereuses

III. JUSTIFICATION DE LA REDUCTION DE LA MARGE INCONSTRUCTIBLE

Au regard du diagnostic de l'existant et des enjeux liés au projet urbain, une marge de recul inconstructible de 75 mètres sur la rive Est de la RD 177 ne paraît plus adaptée aujourd'hui pour garantir la qualité urbaine du parc d'activités de Courbouton, considérant que le PLU qui sera approuvé fin 2015 prévoit une urbanisation de part et d'autre de l'échangeur et que l'urbanisation existante l'ouest s'appuie sur une marge de 35 m.

Le cadre bâti existant de l'actuel quartier d'activités, en vis-à-vis du secteur visé par cette étude, et la grande ouverture du paysage, même si elle est séquencée par les quelques masques végétaux existants, le pont de l'échangeur, les lagunes ou le relief, rendent inadéquat cette marge de recul qui provoquerait une différence de traitement paysager et urbain peu qualitative de la frange urbaine nouvelle intégrée. De plus, cette marge entraîne une sur-consommation d'espace ne garantissant pas un gestion économe et équilibrée des sols.

Ces paramètres encouragent donc à abandonner l'option d'une qualification paysagère de l'entrée par une marge de 75 m mais plutôt de s'orienter vers une qualification davantage urbaine en cohérence avec les règles imposées à l'ouest de l'échangeur, dès lors que les orientations urbaines intégrent une réflexion d'ensemble sur la desserte, l'organisation des morphologies bâties, la construction d'un nouveau paysage,...

La partie suivante expose donc un projet urbain pour la zone qui garantit d'un coté la "greffe" au secteur, tant du point de vue des formes que de son fonctionnement, et de l'autre la qualité de l'entrée du parc d'activités tout autour de l'échangeur, constituant une des portes d'entrée du territoire.

Ce projet urbain amène à proposer une marge de recul inconstructible équivalente à celle imposée à l'ouest de l'échangeur, soit 35 mètres à compter de l'axe de la voie.

IV. PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES A TRADUIRE DANS LE PLU

La proximité du site d'étude avec les activités situées dans la zone intercommunale de Courbouton, sa proximité avec le nouvel échangeur le destine à une urbanisation de type économique. Le projet d'urbanisme vise à répondre à plusieurs objectifs :

- le développement économique du site
- la sécurité sur les axes d'accès au site et la bonne desserte des entreprises
- la préservation de l'environnement : la préservation des boisements présents sur le site, des abords du ruisseau de la Chire, la mise en place de mesures paysagères compensatoires
- la résorption des nuisances sonores liées à la mise à 2X2 voies grâce à la mise en place de haies bocagères et de marges de recul le long de la RD 177.

Ces objectifs, en réponse aux enjeux ressortis de la démarche de diagnostic présentée ci-avant, se traduisent dans les documents du PLU, à savoir :

- Le règlement graphique
- Le règlement littéral
- Les orientations d'aménagement et de programmation

A) Le règlement graphique

Le règlement graphique intègre les éléments suivants :

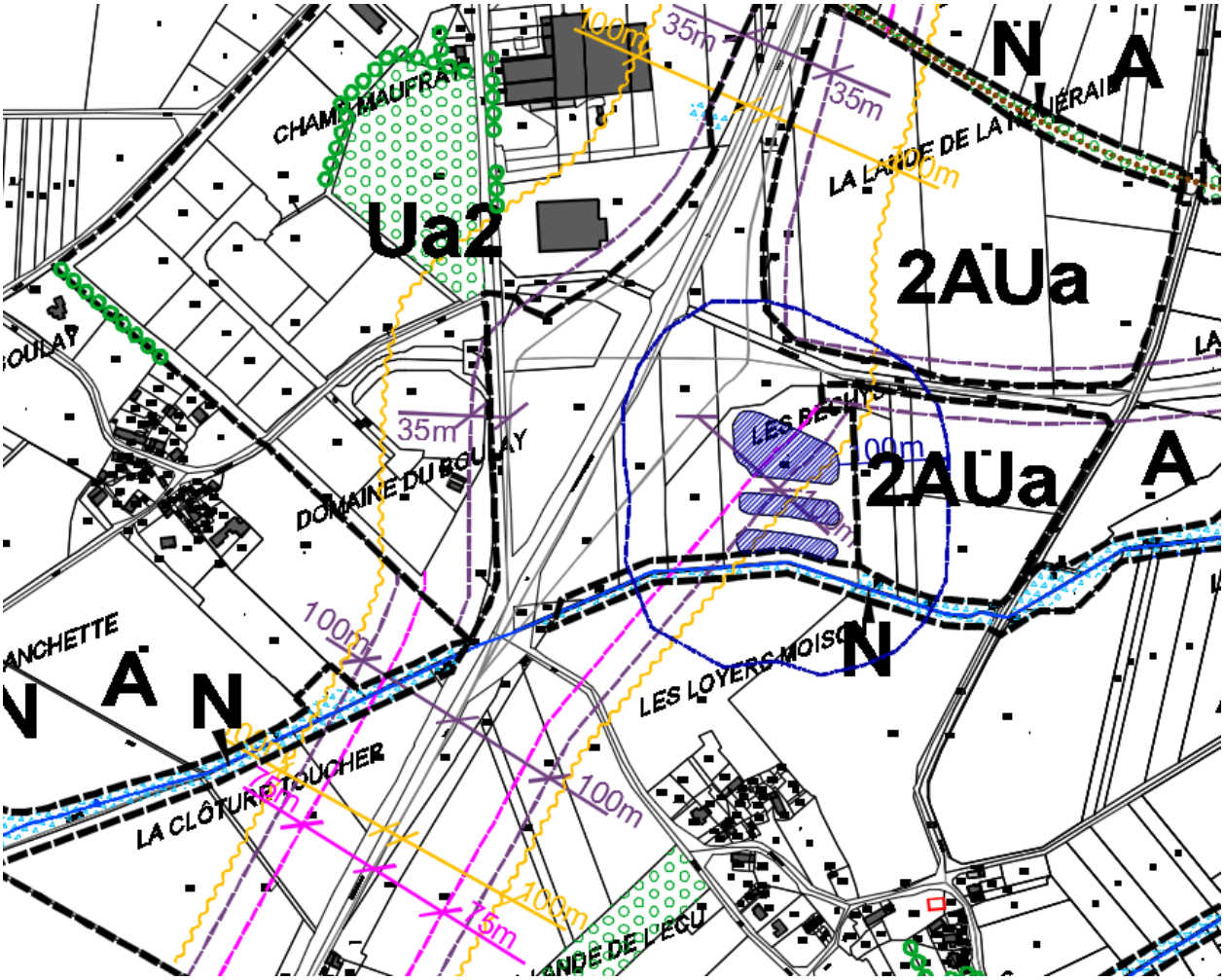
- La délimitation d'une **zone 2AUa** : par rapport au POS les élus ont souhaité reconfigurer le périmètre de la zone pour davantage de cohérence urbaine et paysagère. Les objectifs sont :
  - Venir englober l'échangeur et l'espace paysager qui l'accompagne comprenant les lagunes.
  - Réduire la zone plus à l'est formant une pointe, qui aurait perturbé la compacité du quartier d'activités (enjeu paysager et fonctionnel), un espace aux qualités paysagères et écologiques intéressantes, à la fois au contact de la voie verte, de zones humides et avec un impact sur les perspectives paysagères depuis la campagne.

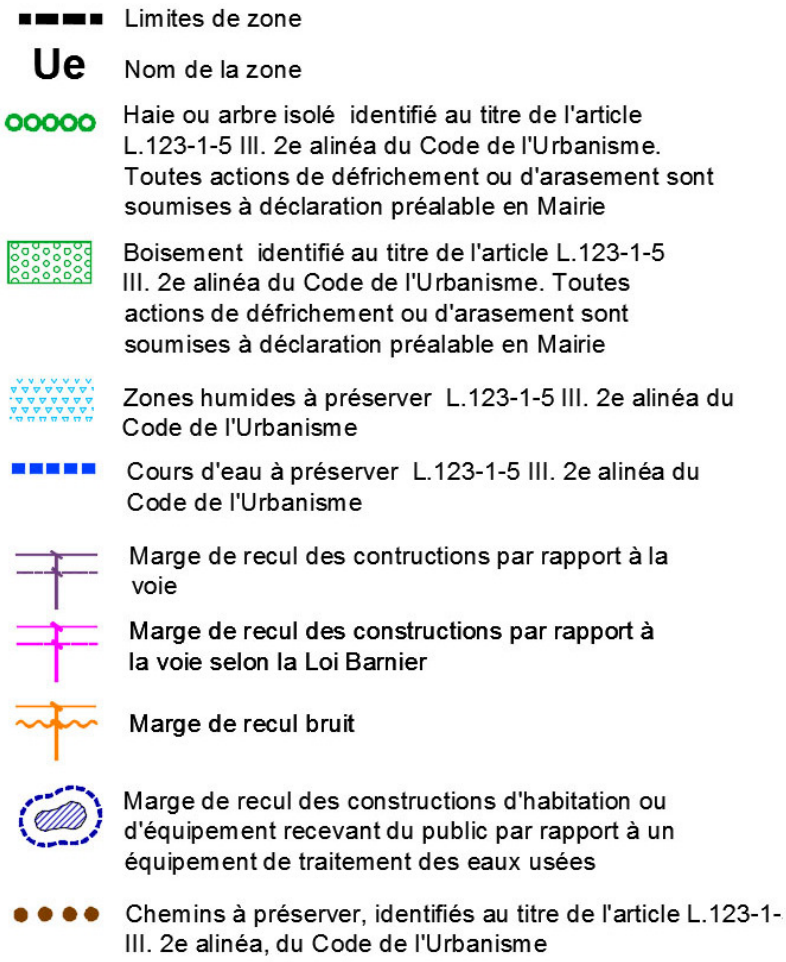
- La **marge d'inconstructibilité de 75m par rapport à l'axe de la RD 177 sera réduite à 35m** afin d'assurer la cohérence urbaine avec la partie Est de la ZA de Courbouton qui lui fait face et dont les liens visuels sont forts. Cette marge est déterminée à partir de l'axe de la voie ou de ses bretelles d'entrée ou de sortie. **Pour la partie Sud, la marge de recul loi Barnier de 75 m est maintenue.**

- La mise en place d'une marge **d'inconstructibilité de 25 m le long de la RD 352** selon les prescriptions du département d'Ille-et-Vilaine dans son "règlement de la voirie départementale"

- Les **boisements existants**, notamment situés le long de l'ancienne voie ferrée, seront conservés. Cela se traduit dans le zonage par leur classement en **élément du paysage à préserver**

- Pour lutter contre les nuisances olfactives éventuelles de la station de lagunage, le périmètre d'inconstructibilité en habitat de 100 m autour de la station d'épuration sera conservé.





Extrait du règlement graphique du PLU (Arrêt de projet)

B) Le règlement littéral

La **zone 2AUa est** une zone naturelle ou agricole dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

Destinée à accueillir à plus long terme des activités économiques (artisanat, industrie, services,…), après un aménagement d'ensemble, la modification nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra aboutir à modifier sa destination prévue initialement dans le cadre du PLU. Ainsi, **après modification, l'ensemble des règles applicables à la zone seront celles de la zone Ua. L'indice Ua « 1 », Ua « 2 » ou Ua « 3 », sera précisé à ce moment.**

Les élus, dans le cadre de la réflexion du PLU, ont souhaité construire un règlement de zone Ua qui vise à une qualité urbaine, architecturale et paysagère des zones d'activités présentes sur le territoire et notamment pour le secteur de Courbouton. Le règlement a été élaboré avec notamment un article 11 (Aspect extérieur) renforcé dans ses objectifs qualitatifs.

Extraits du règlement de la zone Ua qui sera applicable à la zone 2AUa :

"(...)

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **15 mètres** au point le plus haut de la construction à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, ...).*

*Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).*

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

***11.1 - Généralités** : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.*
L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

***11.2 - Aspect des bâtiments** : Tout projet de construction devra présenter un volume, des couleurs, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.*

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Principes à mettre en œuvre :

Volumes : *la trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.*
L'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux,…) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.

Les excroissances techniques du bâtiment devront dans la mesure du possible être incluses dans des volumes enveloppe constitués de matériaux de même nature que les façades.

Les toitures rampantes seront de forme simple et à versants symétriques, leur pente sera comprise entre 20° et 40°. Les toitures curvilignes sont autorisées. Les acrotères pourront masquer les pentes des toitures, seules les toitures curvilignes peuvent demeurer visibles.

Couleurs/matériaux *: les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...), les teintes vives et le blanc sont interdits pour les revêtements de façades et les toitures. D'autres teintes sont autorisées pour les couleurs d'identification visuelle des sociétés à condition que ces couleurs soient strictement limitées aux enseignes.*

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres.

11.3 - Clôtures : *Les clôtures seront constituées d'un grillage accompagnées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres.*

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués bétons sont interdites.

11.4 - Locaux et équipements techniques : *Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.*

11.5 - Antennes et pylônes
Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

(...)"

C) Projet urbain traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation

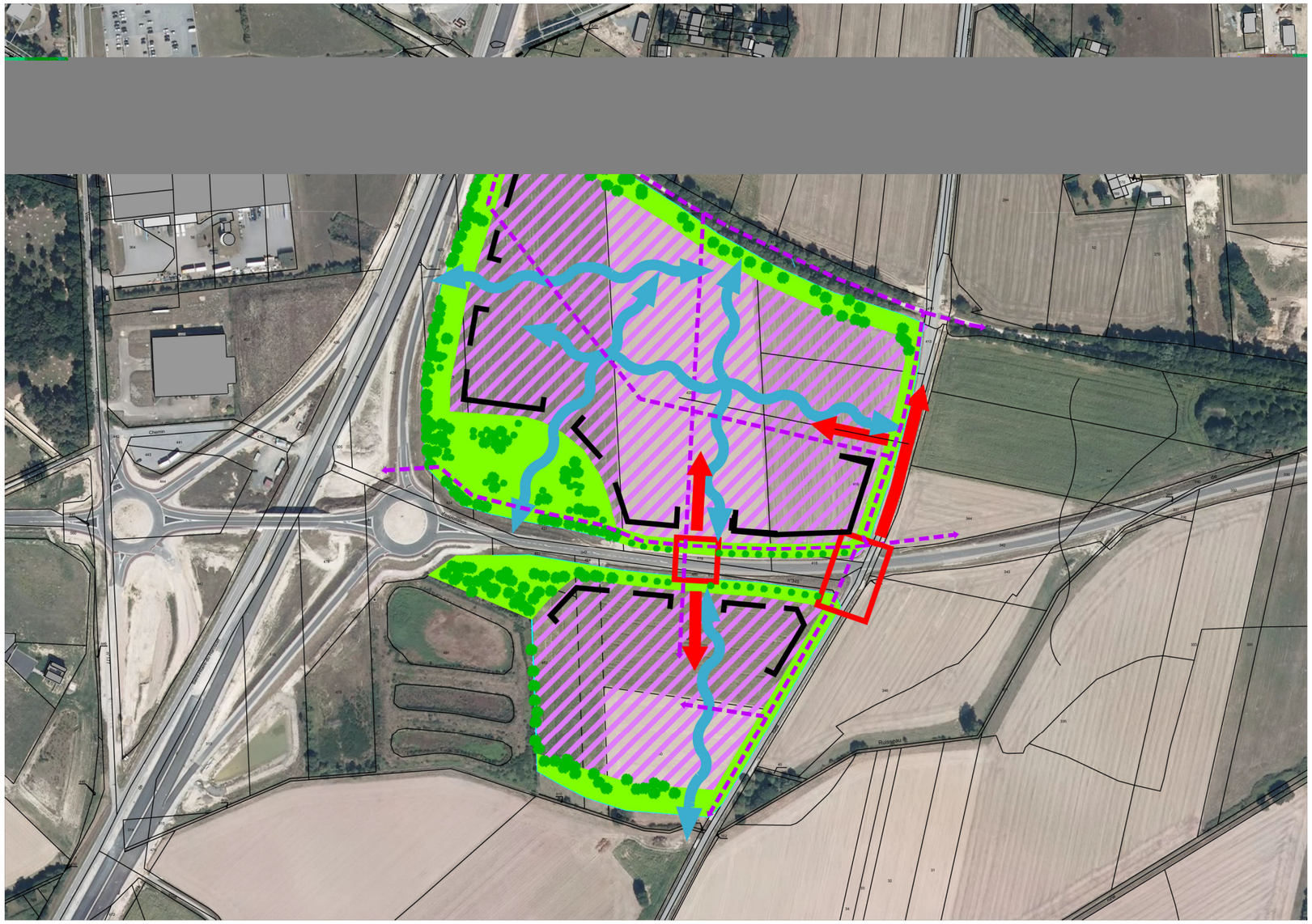
Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent :

> *" Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur* ***l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements****.*
>
> ***1.*** *En ce qui concerne* ***l'aménagement****, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*
>
> *Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
>
> *Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
>
> *Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
>
> ***2.*** *En ce qui concerne* ***l'habitat****, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*
>
> *(...)*
>
> ***3.*** *En ce qui concerne* ***les transports et les déplacements,*** *elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*
>
> *(...)"*
>
> Extrait de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement >> Article L123-1-4 du code de l'urbanisme

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire **qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire tout en garantissant la mise en oeuvre d'orientation d'urbanisme intangible.

Ainsi, les orientations de projet urbain issus de la présente étude trouveront la traduction suivante dans ce document :

Orientations générales d'urbanisme	- Un tissu urbain destiné à accueillir des activités économiques de grande taille. Industrie, plateformes logistiques, grandes activités artisanales,… qui ne peuvent trouver place à proximité des zones d'habitat compte tenu de leur possibles nuisances ou d'un risque technologique possible. - Les façades urbaines, orientées vers les routes départementales, seront constituées de bâtiments aux architectures modernes et qualitatives créant un front structurant les limites du secteur tout en permettant des percées visuelles qui créeront de la profondeur au futur quartier d'activités - Le zone sera desservie depuis la RD 352. Deux carrefours seront à créer. - La desserte du hameau de la Nouëraie par la voie communale existante n°296 est à conserver. Cette voie est aussi à renforcer pour offrir une deuxième possibilité de desserte à la zone. De la même manière vers le hameau de l'Ecu situé au sud. Elle sera donc élargie afin de permettre la desserte des entreprises et le lien entre les deux hameaux. - Des liens piétons-cycles se connecteront à la voie verte. - Les limites avec la campagne sont à intégrer au paysage par la création d'espaces verts de qualité dotés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager. Les plantations nouvelles seront créées notamment le long du ruisseau de la Chire et aux abords de l'échangeur et aux limites du quartier. En plus des haies, des zones seront engazonnées le long de la bretelle de l'échangeur. - Gestion de l'eau : limiter le besoin en surfaces imperméabilisées (dimensionnement des voiries et des parkings notamment, espaces mutualisés,…), privilégier l'emploi de matériaux poreux et des revêtements non étanches, et favoriser une rétention ou une infiltration de façon diffuse et en surface, par la mise en place d'une combinaison de solutions techniques adaptées. Les bassins de retenues des eaux pluviales doivent être adaptés aux développements de l'urbanisation, et participeront à la constitution d'un paysage de qualité.



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain destiné à l'accueil d'activités économiques

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

Organisation du bâti qualifiant le paysage de la ZA (principe indicatif)

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

Percées visuelles : espaces non construits > espaces verts privés ou publics

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer

Voie / accès à conforter ou à créer

Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès

- Liaisons douces à conforter ou à créer

Principe de circulations piétons-cycles

Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation qui sera intégré au moment de l'approbation du PLU par le conseil municipal