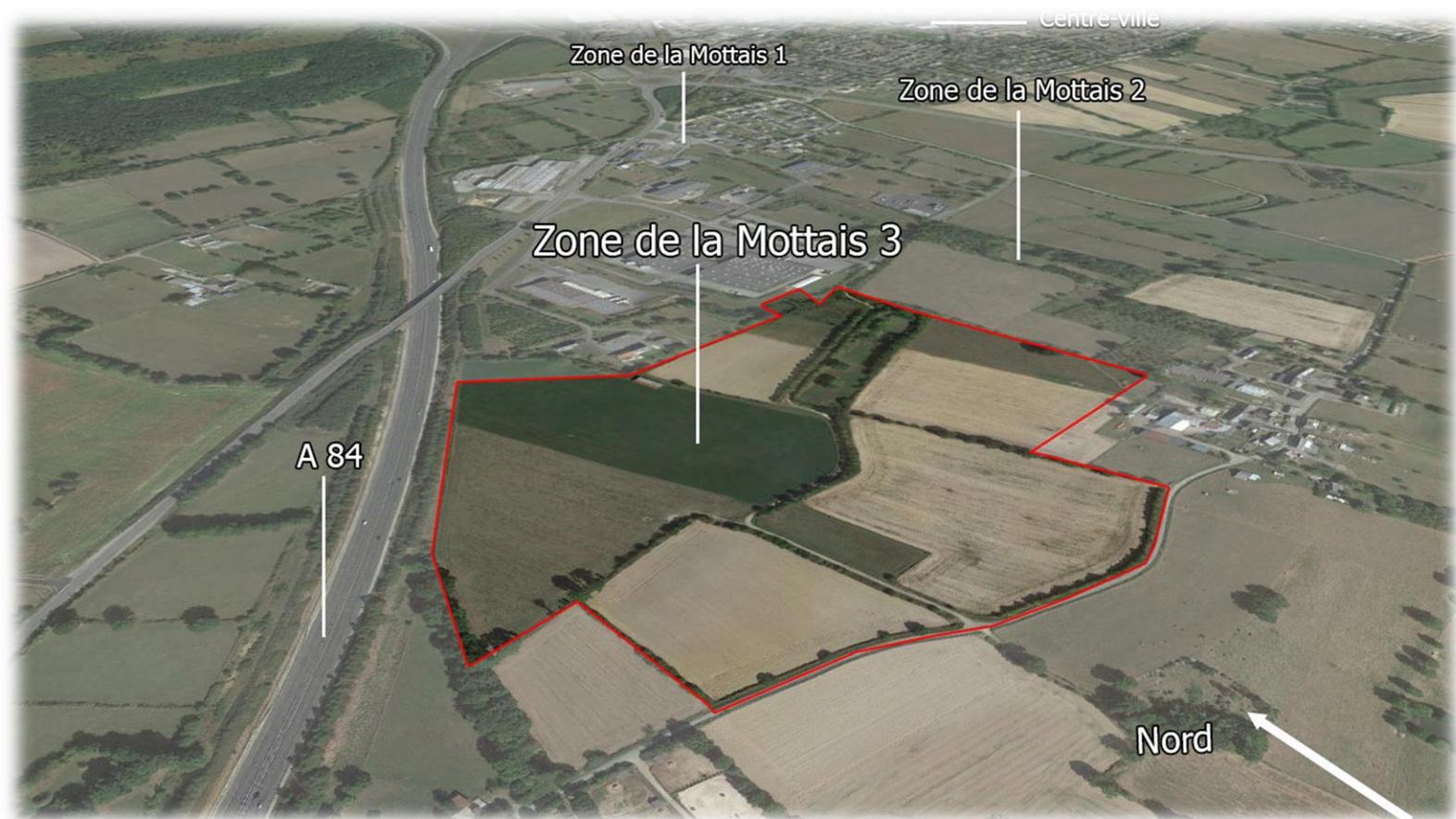


Étude loi Barnier

Zone d'Activités de la Mottais 3

Arrêt du PLU en date du 2 novembre 2020



COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

Table des matières

PREAMBULE	3
1. Diagnostic.....	6
1.1. Le contexte territorial	6
1.2. Le contexte réglementaire	9
1.3. L'état initial du site.....	12
1.4. Le constat et les enjeux du site.....	24
2. Détermination du projet.....	25
2.1. Le projet	26
2.2. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul de l'A84	27
2.3. Les orientations et la compatibilité du recul	28
3. La traduction réglementaire dans le PLU	30
3.1. Le règlement écrit.....	30
3.2. Le règlement graphique	32
3.3. L'orientation d'aménagement et de programmation.....	33

PREAMBULE

OBJET DE L'ÉTUDE

Liffré Cormier Communauté souhaite ouvrir à l'urbanisation à moyen ou long termes un nouvel espace à vocation économique. Cet espace est situé sur la commune de Saint-Aubin-du-Cormier, dans le prolongement de la zone d'activités de La Mottais, le long de l'A84. Dans le PLU en vigueur, ce secteur est classé en zone agricole.

Dans le futur PLU, cet espace dénommé « La Mottais 3 », est classé en zone 2 AUE et a vocation à recevoir des activités économiques.

Ce secteur est soumis à la réglementation relative à la loi du 2 février 1995, dite Loi Barnier, du fait de sa proximité avec l'A84, classée autoroute par décret du 4 août 1994.

Il se trouve soumis, au PLU en vigueur, à un recul minimum des constructions de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A84.

Liffré Cormier Communauté souhaite y déroger en réalisant une étude d'aménagement qui sera intégrée à la révision générale du PLU en cours.

Secteur située en extension sud-ouest de la zone agglomérée, l'enjeu est de combiner maintien de la qualité de la lisière urbaine, et mise en œuvre d'un projet urbain.

CADRE REGLEMENTAIRE

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du code de l'urbanisme (article L 111-6 du code de l'urbanisme), l'interdiction de construire 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 autres routes classées à grande circulation. Cette loi a fait suite au constat de désordres urbains le long des voies routières aux entrées de ville, notamment lié au développement des zones d'activités commerciales ou économiques, avec leur effet « vitrine ».

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 précise les modalités d'application du texte.

Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés. La circulaire renvoie à la notion de parties actuellement urbanisées que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme, que l'on soit ou non en agglomération au sens voirie routière.

Les types de voies concernées sont :

- ✓ les autoroutes.
- ✓ les voies express au sens du code de la voirie routière.
- ✓ les déviations au sens du code de la voirie routière.
- ✓ les routes classées à grande circulation.

Néanmoins, des exceptions existent pour :

- 1° Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Les réseaux d'intérêt public. »

Par ailleurs, conformément aux articles L111-8 et L111-9 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger à cette règle dans certains cas :

- ✓ Lorsque la commune dispose d'un PLU, celui-ci 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.
- ✓ Lorsque la commune est dotée d'une carte communale, la commune ou l'EPCI peut, avec l'accord du Préfet, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 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.

Dans tous les cas, l'étude est jointe au document d'urbanisme.

Cette étude comprend :

- ✓ l'analyse des spécificités du site
- ✓ les nuisances
- ✓ la sécurité
- ✓ la qualité architecturale
- ✓ la qualité de l'urbanisme et des paysages
- ✓ les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

Enfin, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L111-6 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 à l'article L111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

CONTENU DE LA PRESENTE ETUDE

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) concernés.

Les étapes du processus, sont les suivantes :

- I. Le diagnostic du site
 - A. Le contexte territorial
 - B. Le contexte réglementaire
 - C. L'état initial du site
 - D. Le constat et les enjeux du site
- II. La détermination du projet
 - A. Le projet
 - B. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul
 - C. Les orientations et la compatibilité du recul
- III. La traduction réglementaire dans le document d'urbanisme

Les éléments principaux à prendre en compte sont les suivants :

- ✓ Les nuisances,
- ✓ La sécurité,
- ✓ La qualité architecturale,
- ✓ La qualité de l'urbanisme et des paysages.

1. Diagnostic

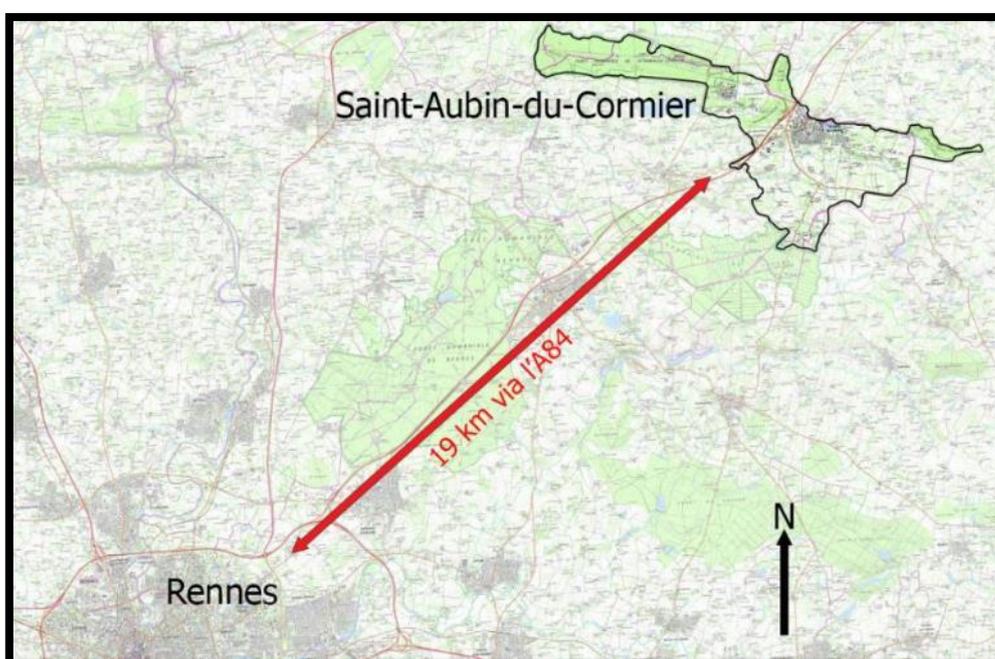
1.1. Le contexte territorial

1.1.1. Localisation générale

Saint-Aubin-du-Cormier se situe au cœur du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une vingtaine de kilomètres au nord-est de Rennes (via l'A84), le territoire communal s'étend sur 2 741 hectares. Sa population est de 3 806 habitants en 2016.

Saint-Aubin-du-Cormier fait partie de Liffré-Cormier Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 9 communes pour un total d'environ 25 000 habitants.

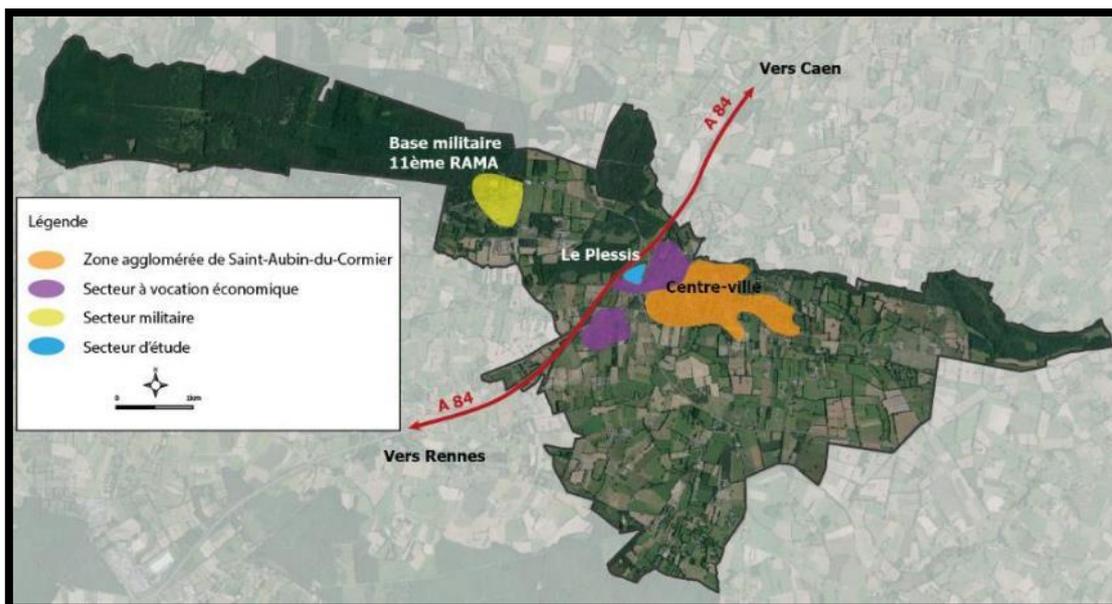


Localisation de Saint-Aubin-du-Cormier

La commune est traversée du nord au sud par l'A84. Cet axe routier majeur, inauguré au début des années 2000, est une véritable coupure sur le territoire Saint-Aubinois.

L'A84 est également une limite anthropique sur laquelle est venue s'appuyer la zone agglomérée.

Le secteur d'étude est situé le long de cette voie.

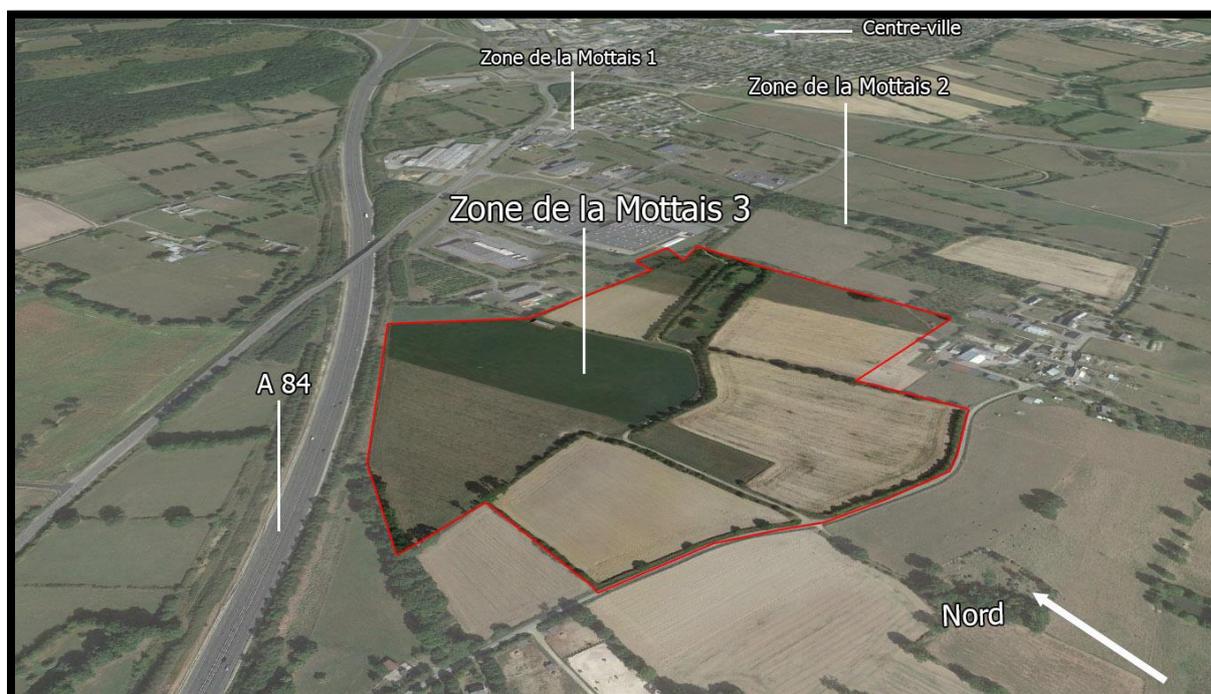


Un territoire communal marqué par la présence de l'A84

1.1.2. Localisation sur la commune

Situé dans le prolongement ouest de la zone agglomérée de Saint-Aubin-du-Cormier (à environ d'1,5 kilomètre du centre-ville), le secteur d'étude, est implanté le long de l'A84 (sur environ 280 mètres) entre les hameaux de la Boulais et de la Mottais.

Ce secteur vierge de toute construction est situé dans la continuité sud-ouest de la ZA de la Mottais.



Un périmètre d'étude dans la continuité de la ZA de la Mottais

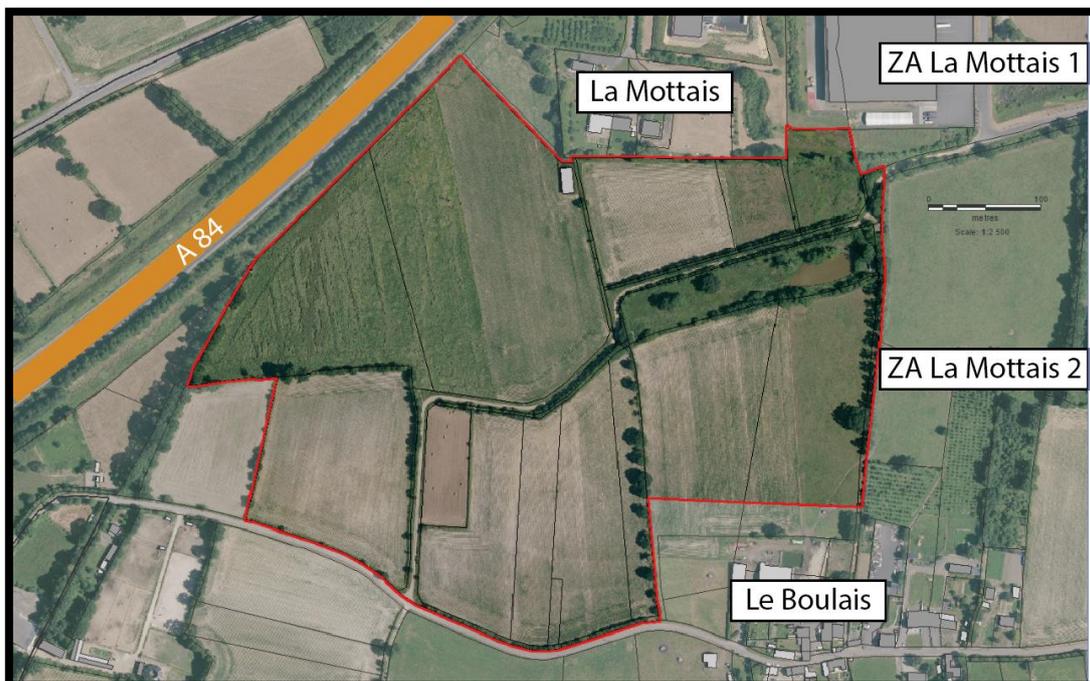
Le secteur d'étude est composé de 24 parcelles, cadastrées ZV pour une superficie totale et d'environ 20,8 ha.

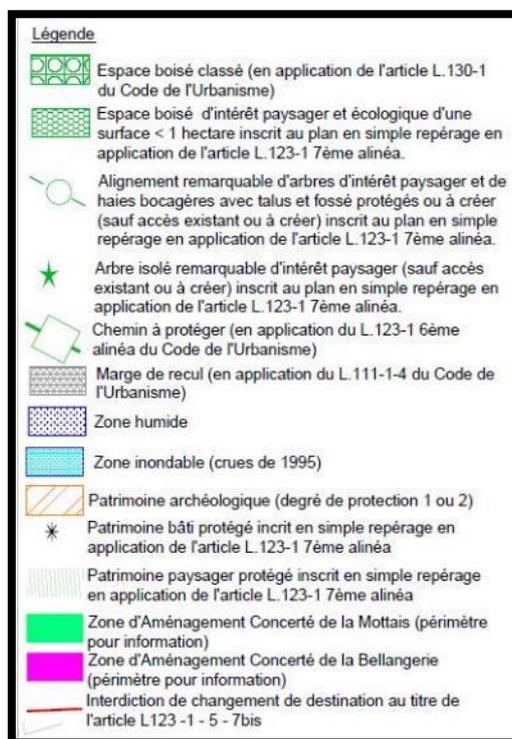


Comme indiqué précédemment, l'A84 est située sur la partie ouest du périmètre d'étude. Cependant, le secteur ne jouxte pas directement l'autoroute mais une bande plantée de 25 mètres de larges.

Le périmètre d'étude est également encadré par :

- ✓ Le petit hameau de la Mottais et la ZA de la Mottais 1 dans sa partie nord,
- ✓ La ZA de la Mottais 2 dans sa partie est,
- ✓ Le petit hameau de Boulais dans sa partie sud-est,





PLU en vigueur – légende

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier est actuellement couverte par un PLU approuvé le 27 septembre 2007.

Dans ce document, le secteur d'étude est classé en zone agricole. En outre, le périmètre d'étude est compris dans le périmètre de la ZAC de la Mottais.

Enfin, la municipalité a prescrit la révision du PLU en 2016.

1.2.3. Les Servitudes d'Utilité Publique

Plusieurs servitudes d'utilité publique couvrent le territoire communal. Cependant seule la servitude suivante impacte le périmètre d'étude :

EL11

Servitudes relatives aux interdictions d'accès le long des routes expresses et des déviations d'agglomération

- Cette servitude concerne l'A84.

1.2.4. Les marges de recul

L'A 84 génère une marge de recul sur le périmètre d'étude.

Conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **cent mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes* ».



Un secteur très impacté par une marge de recul

Cette marge de recul a une incidence non négligeable sur l'urbanisation de ce secteur. Elle impacte le secteur d'étude sur près de 2 ha soit près de 10% du périmètre d'étude.

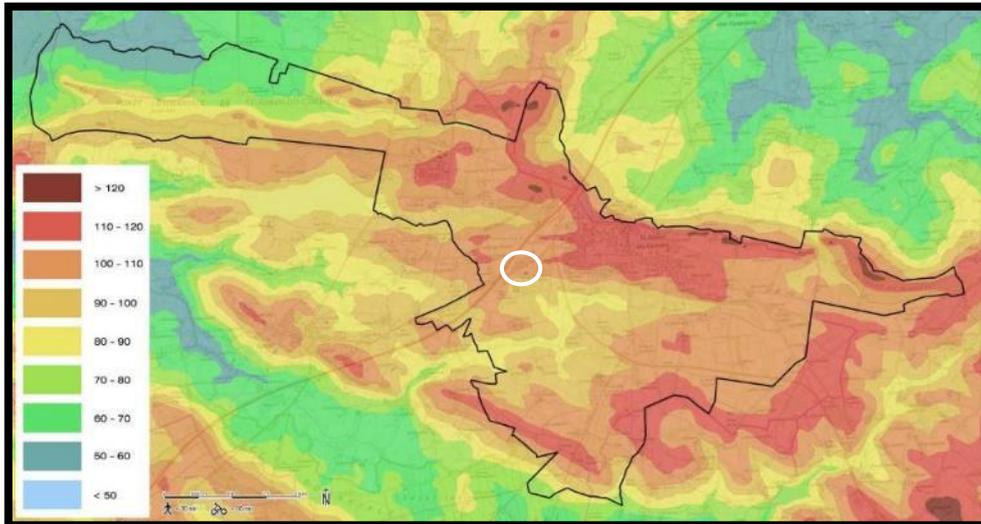
L'étude s'attachera donc à réduire la marge de recul générée par L'A84, comme le permet l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

Cette réduction sera effective sous réserve de justifier que les nouvelles 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.

1.3. L'état initial du site

1.3.1. Les éléments naturels

1.3.1.1. La topographie



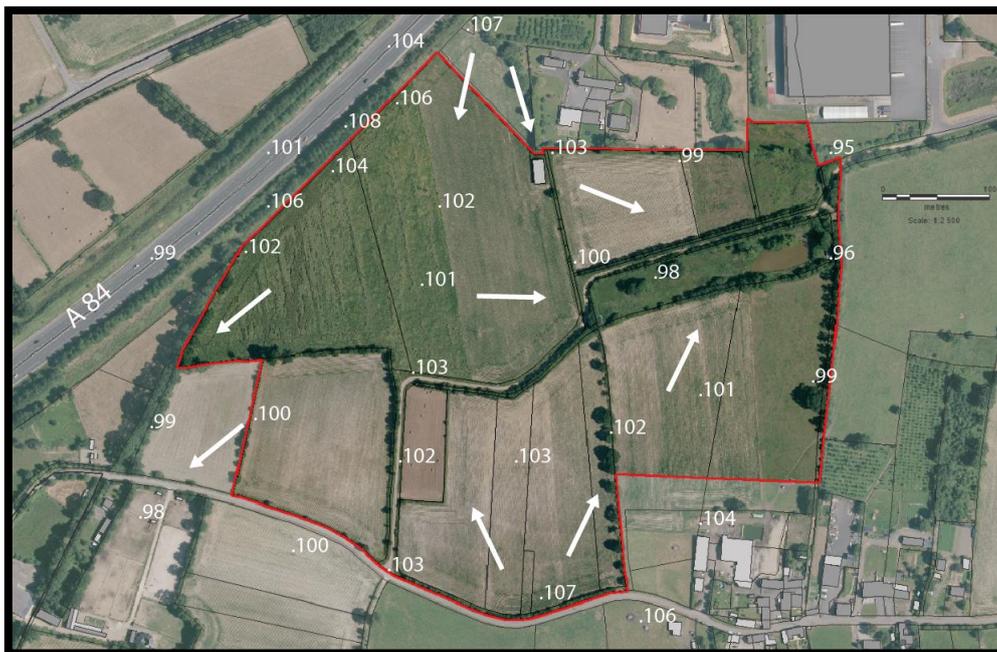
Socle tellurique communal

La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.

On constate un dénivelé de près de 60 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

Le relief est assez hétérogène, présentant des encaissements relativement prononcés, et des replats assez larges.

La position de l'enveloppe urbaine du bourg sur un sommet est également à signifier.



Un relief peu marqué aux abords du site d'étude

Le périmètre d'études présente un relief relativement calme. Du nord au sud et d'est en ouest, les pentes sont très faibles (2% en moyenne). Le point haut (107 mètres) étant situé aux extrémités sud et nord du site.

Le seul élément ayant « perturbé » le relief est l'A84. Cet axe est implanté en contre-bas du périmètre d'étude. De part et d'autre de cette 2X2 voies, un talus planté d'une hauteur d'environ 3 mètres accentue l'encaissement de la voie.

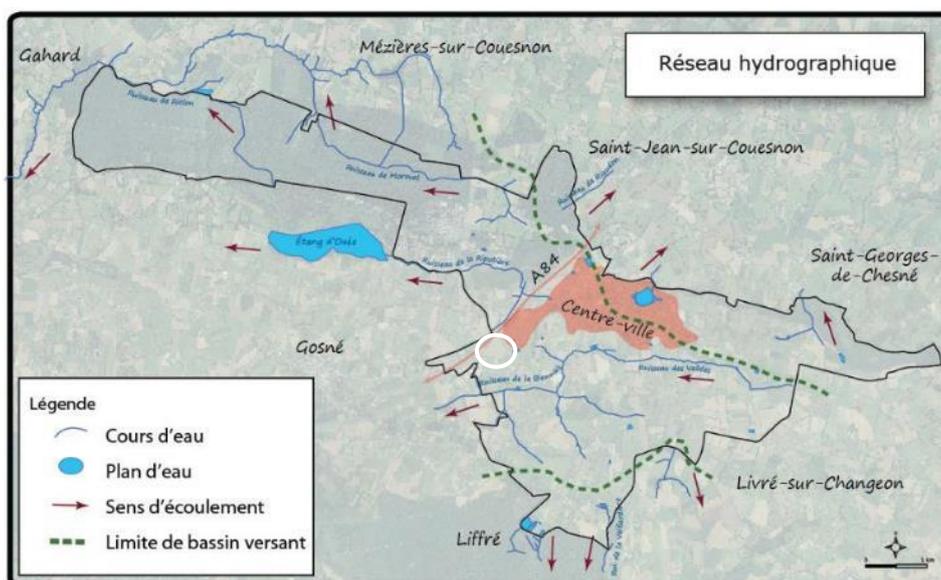


Vue de l'A84 en direction du nord. Un axe encaissé par rapport au périmètre d'étude.

1.3.1.2. L'hydrographie et les zones humides

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine. Elle s'inscrit dans deux bassins versants :

- ✓ Le Couesnon sur la partie nord-est du territoire communal.
- ✓ La Vilaine sur le reste de la commune. Deux sous-bassins versants alimentent la Vilaine :
 - L'Illet sur une très grande partie du territoire communal.
 - Le Chevré sur l'extrémité sud.

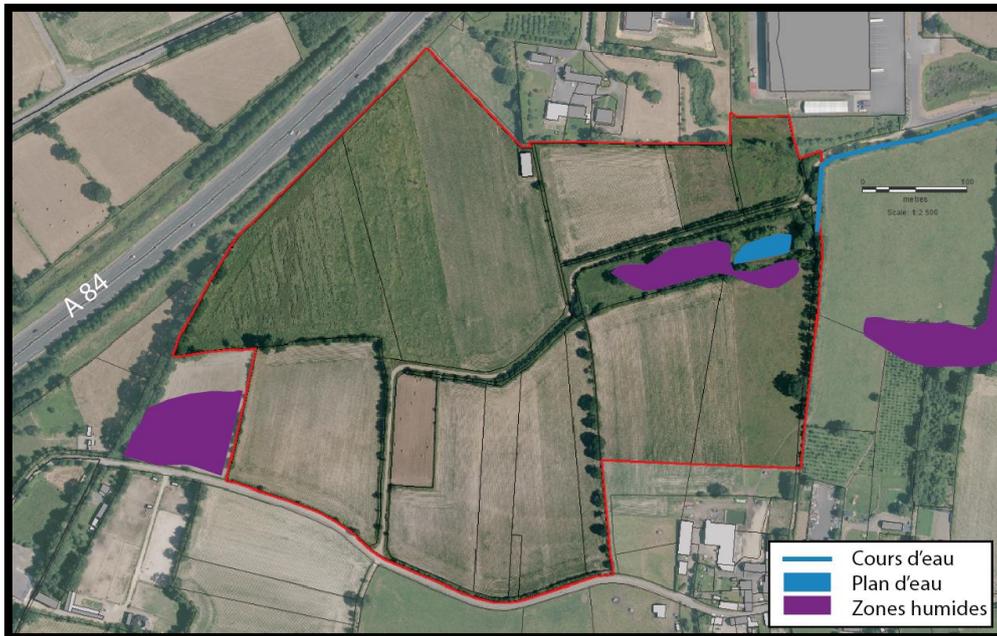


Source : GéoBretagne IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

Les eaux précipitées sur le périmètre d'étude, s'écoulent en direction du ruisseau de la Biennais, dans le bassin versant de l'Illet. Un plan d'eau et un départ de cours d'eau ont été recensés à l'extrémité est du site.

La commune a fait l'objet d'un inventaire des zones humides. Un secteur humide a été inventorié dans le périmètre d'étude. Il est situé autour du plan d'eau précédemment évoqué.



Localisation des cours d'eau et des zones humides

1.3.1.3. La végétation

Les boisements de Saint-Aubin-du-Cormier constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : de grands boisements périphériques, des haies bocagères (à répartition inégale sur le territoire communal), et des ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux). On constate également la présence de ragosses (appelées ragolles localement), se distinguant par des silhouettes d'arbres dénudés, issues d'une manière particulière d'émonder les chênes et caractéristiques de la région rennaise.



Une trame verte atypique

Le périmètre d'étude est constitué d'un filtre boisé sur talus, le long de l'A84, qui a pour particularité de le masquer intégralement. Plusieurs essences et strates arbustives composent ce linéaire qui peut atteindre près de 20 mètres d'épaisseur le long de l'A84.

Tous ces végétaux ont été plantés dans le cadre de l'aménagement de l'autoroute.

En cœur du périmètre d'étude, une allée boisée, de nombreux arbres isolés et des haies bocagères composent le site.



Une allée boisée



Des arbres isolés



Une haie à caractère bocager



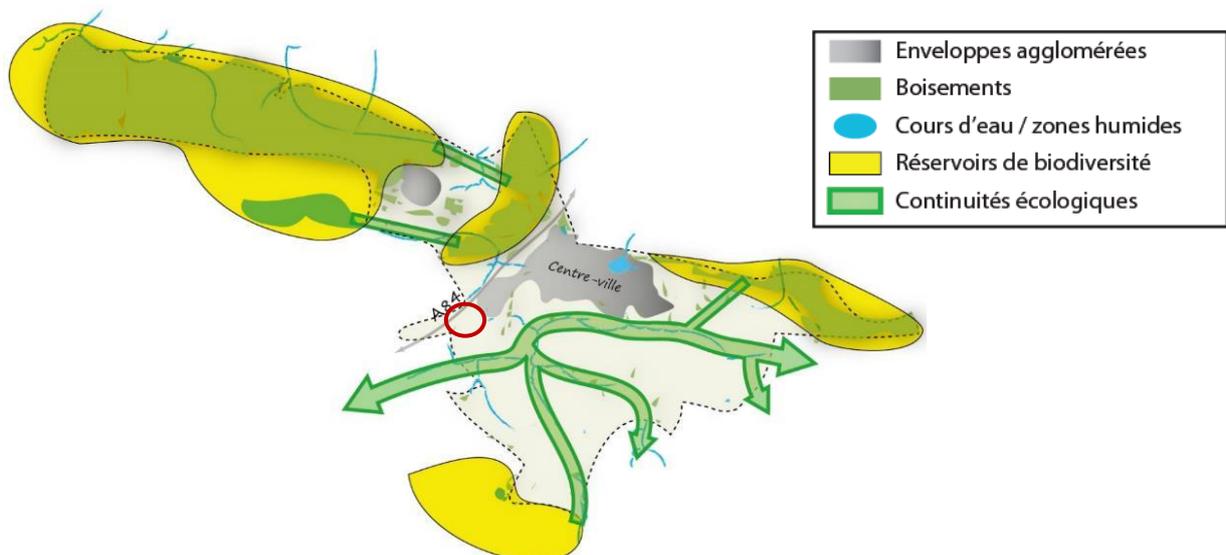
Une gaine boisée le long de l'A84

1.3.1.4. Les réservoirs de biodiversité & corridors écologiques

Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur le territoire communal (Forêt domaniale de Saint-Aubin-du-Cormier, Bois d'Uzel, Bois de l'Écot Sec, Bois et Landes de Rumignon etc.).

Par ailleurs, de multiples corridors écologiques (comme le ruisseau de la Biennais), assurant des connexions entre les nombreux réservoirs de biodiversité communaux et intercommunaux, ont également été identifiés.

Du fait de sa situation, dans la continuité de la ZA de la Mottais et le long de l'A84, le périmètre d'étude n'accueille pas de réservoir de biodiversité et n'est pas traversé par des connexions écologiques importantes.



Réservoirs de biodiversité et continuités écologiques

1.3.2. La composante urbaine

1.3.2.1. L'évolution du site

1950

En ce milieu du XXe siècle, le périmètre d'étude est situé en campagne, entre un chemin rural au sud la ferme de la Mottais au nord.



2019

Nous pouvons constater que le site a peu évolué contrairement à ses espaces périphériques (Construction de l'A84 et de la ZA de la Mottais). Nous pouvons également constater que certaines parcelles ont été remembrées et la disparition de nombreux arbres isolés.



1.3.2.2. L'accessibilité au site

Le site n'est desservi que par deux voies communales (est et sud). Un chemin rural fait la jonction entre ces deux accès.

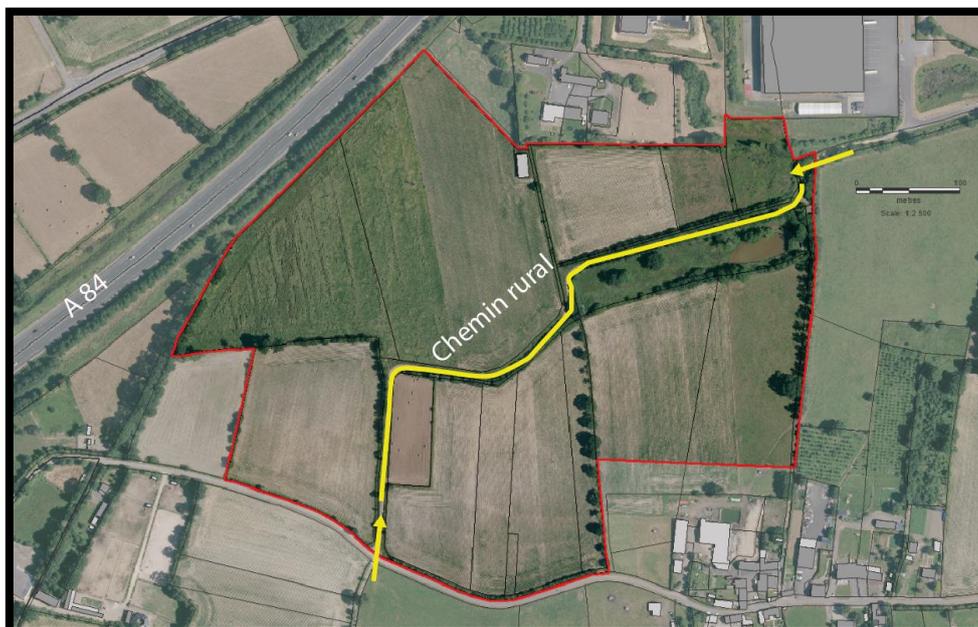
Aucune liaison douce sécurisée n'irrigue le site.



Accès sud



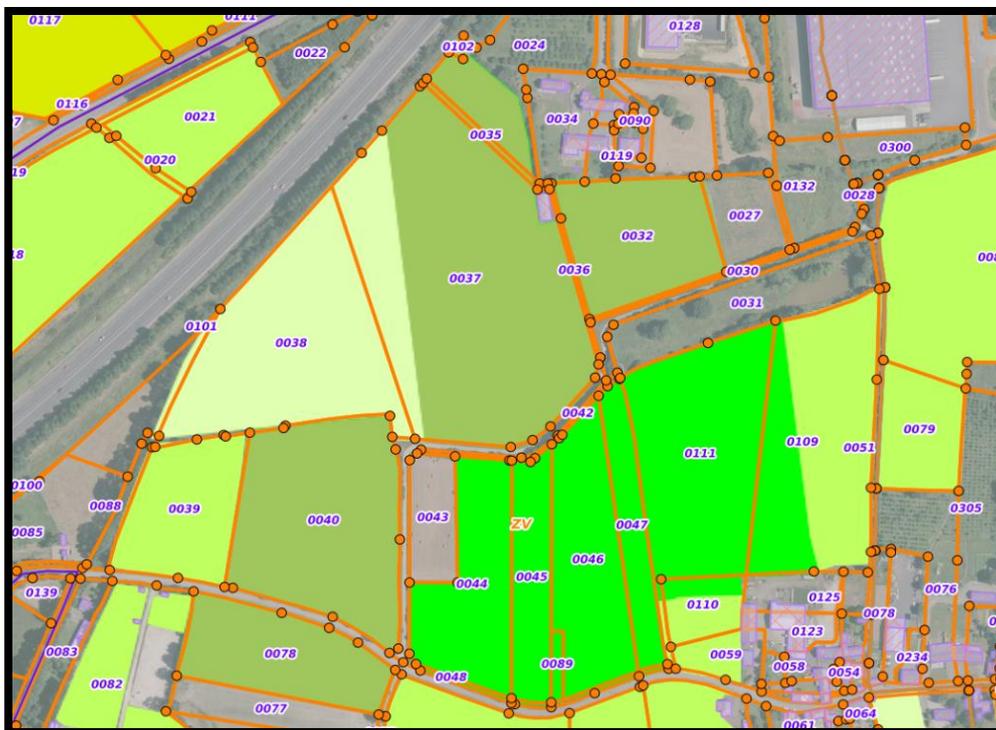
Accès est via la ZA de la Mottais



Une desserte limitée à deux accès non aménagés

1.3.2.3. L'usage des sols

Les parcelles situées dans le périmètre d'études ont très majoritairement une vocation agricole. Elles sont inscrites au Registre Parcellaire Agricoles de 2019.



Comme indiqué précédemment, les parcelles avoisinantes ont majoritairement un usage économique ou agricole.



Une zone tampon plantée mise en place entre le site et l'A84

1.3.2.4. Le bâti existant

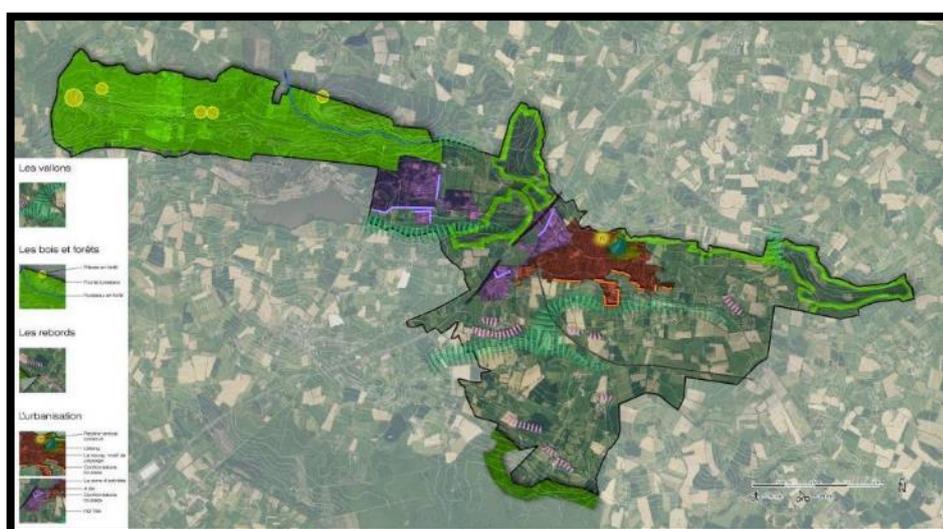
Il existe très peu de constructions à proximité immédiate du périmètre d'étude.

Les constructions situées en limite sud-est correspondent à du bâti ancien à usage d'habitation. D'une hauteur d'environ 7 mètres au point le plus haut, ces bâtiments sont implantés à 600 mètres de l'axe de l'A84.

Au nord du site, SNC CAD occupe un bâtiment dont le point le plus haut atteint environ 9 mètres. Un peu plus à l'ouest, le hameau de la Mottais possède du bâti ancien à usage d'habitation dont la hauteur au point le plus haut avoisine les 7 mètres. Ces bâtiments sont respectivement implantés à 350 mètres et 120 mètres de l'axe de l'A84.

1.3.3. Les composantes paysagères

1.3.3.1. Le grand paysage



Entités paysagères communales (source BIG PAYSAGE)

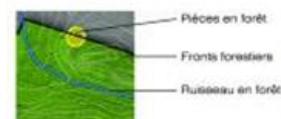


Zoom sur le secteur d'étude

Les vallons



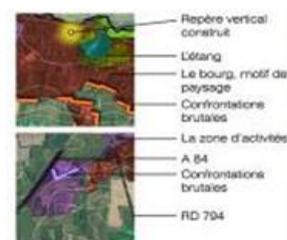
Les bois et forêts



Les rebords



L'urbanisation



En termes de grand paysage, les vues sur le site sont très limitées, étant donnée la présence de boisements conséquents tout autour, et le long de l'A84 notamment.

L'A84 est en partie encaissée sur le territoire communal. Lorsqu'elle ne l'est pas, elle apparaît en fond de parcelles agro-naturelles, et est intégrée par des bosquets arbustifs.



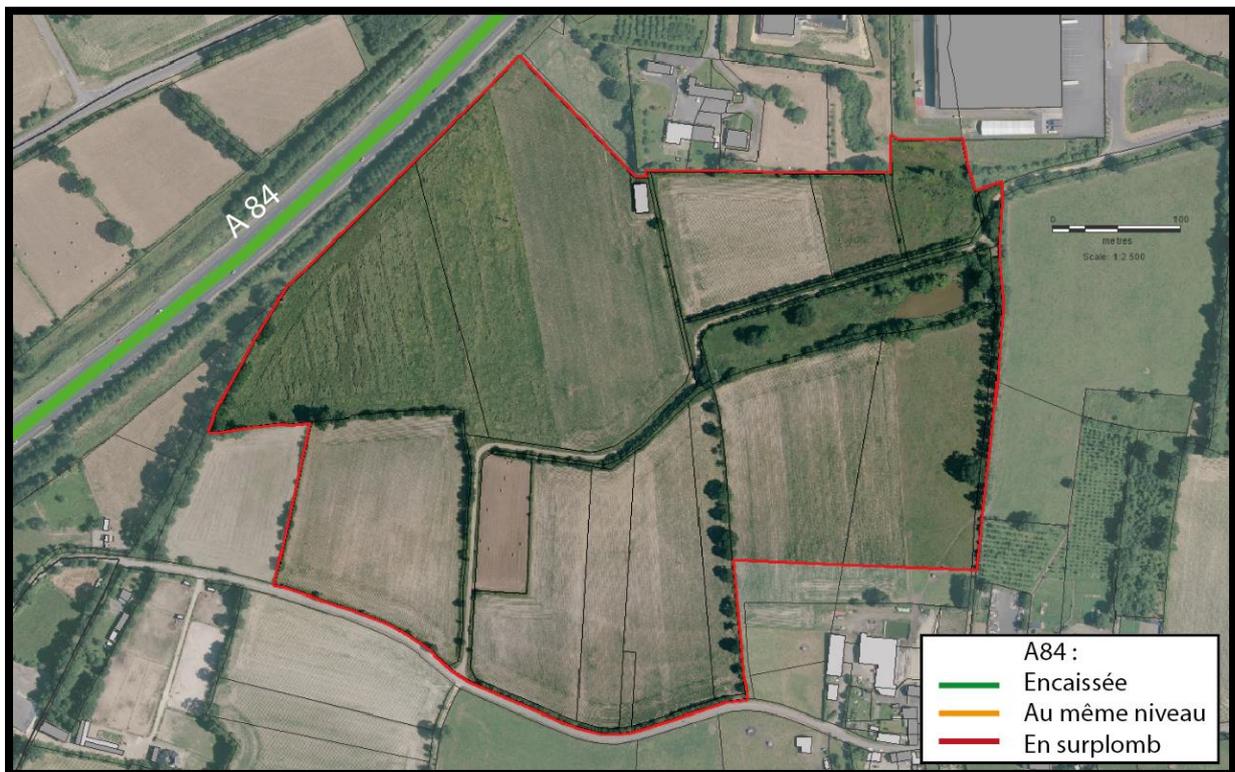
L'A84, intégrée par des bosquets en fond de parcelle.

1.3.3.2. Vues depuis l'A84

L'A84 traverse le territoire communal sur environ 3 kilomètres.

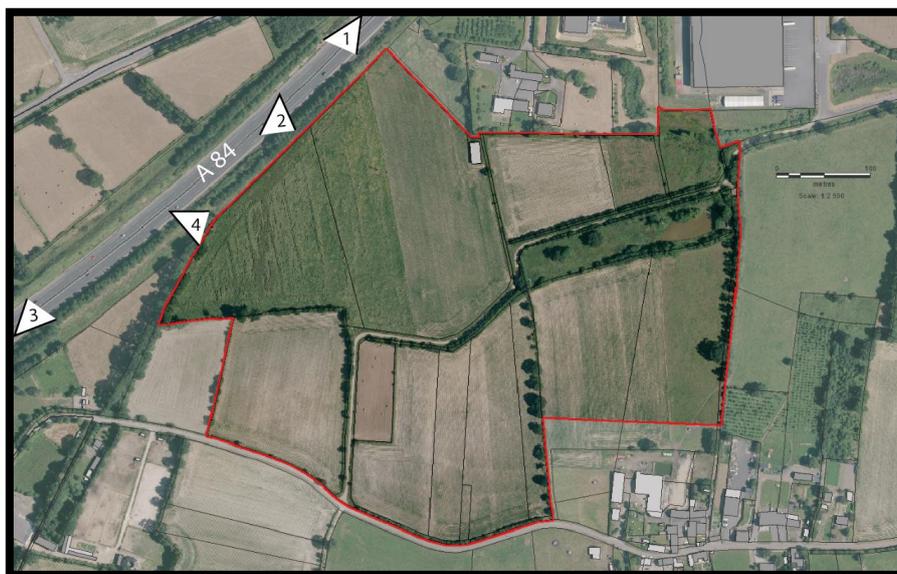
La cartographie ci-après présente un tronçon d'environ 600 mètres qui longe le périmètre d'étude.

Sur tout ce linéaire, l'A84 est encaissé par rapport au périmètre d'étude. De plus, la présence de talus arborés renforce le sentiment d'encaissement de cet axe majeur.

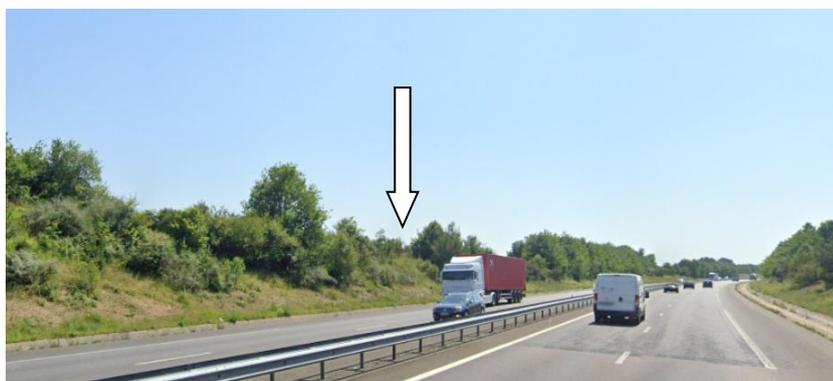


Une topographie marquée par l'encaissement de l'A84

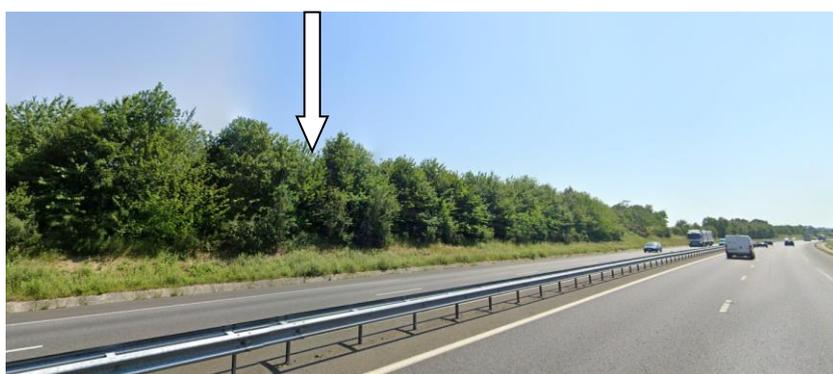
En provenance du nord



1
L'A84 encaissée par rapport au secteur d'étude couplée avec la présence du « mur » végétal, haut de près de 6 mètres (talus + végétaux), annihile toute covisibilité entre ces deux sites.
De plus, le point de fuite boisé accapare le regard, le détournant ainsi du périmètre d'étude.



2
En se rapprochant du site, la végétation restreint toujours les possibilités de covisibilité.



Cette photographie date de 2008. On distingue très clairement le talus qui est moins végétalisé. D'une épaisseur d'environ 25 mètres, cet aménagement paysager générera une décennie plus tard un véritable « mur » végétal.



En provenance du sud

3

Du fait de la topographie des lieux (A84 en contre-bas) le périmètre d'étude est très peu visible dans le paysage. De plus, le point de fuite boisé accapare le regard, le détournant ainsi du périmètre d'étude.



4

Le site est toujours imperceptible.



Le talus planté de haies occupe le premier plan et limite fortement les enjeux paysager depuis l'A84. Ainsi, malgré sa position le long de cet axe majeur, le périmètre d'étude ne peut pas être considéré comme un motif de paysage.

1.4. Le constat et les enjeux du site

A la lecture de ce diagnostic, le constat est le suivant :

- ✓ Un site implanté dans la continuité sud-ouest de la ZA de la Mottais.
- ✓ Un site fortement impacté par des marges de recul (2 hectares inconstructibles).
- ✓ Un site niché dans un écrin boisé, lui conférant beaucoup de confidentialité.
- ✓ Un site invisible depuis le grand paysage et l'A84.
- ✓ Des constructions voisines peu nombreuses et non visibles depuis l'A84.
- ✓ Un site peu irrigué par des voies de communication.
- ✓ Un site non desservi par des liaisons douces.

2. Détermination du projet

L'article L111-6 du code de l'urbanisme est rédigé comme suit : « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19 » du code de l'urbanisme.

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 les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes expresses, 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 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A84, 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. Le projet

Conformément au SCoT du Pays de Rennes, Liffré Cormier Communauté souhaite ouvrir à l'urbanisation ce secteur afin d'y implanter de nouvelles activités économiques.

Les destinations privilégiées pour ces entreprises sont les suivantes :

- ✓ Artisanat,
- ✓ Industrie.

Cette zone n'a pas vocation à être ouverte à l'urbanisation à court terme. La ZA de la Mottais n°2 n'est que partiellement comblée. Cette zone est donc classée en zone 2AUE dans le futur PLU.

L'illustration ci-dessous est une simulation d'aménagement à titre d'information. Elle n'a aucune valeur réglementaire mais permet de visualiser à quoi pourrait ressembler un éventuel aménagement sur cette zone.



La réalisation de ce type de projet d'aménagement est donc conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

La réflexion et les orientations dépassent le cadre strict du périmètre des 100 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.

2.2. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul de l'A84



Autoriser constructions et installations dans la marge de recul de l'A84 permettrait d'optimiser le foncier de manière non négligeable.

Cela permettrait en outre, 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.

La marge de recul le long de l'A84 est donc réduite à 35 mètres depuis l'axe de la voie.



2.3. Les orientations et la compatibilité du recul

2.3.1. Au regard des nuisances

Actuellement, il n'y a pas de protection sonore sur le site même. La présence d'un talus arborée le long de l'A84 et son tracé encaissé créent cependant un tampon naturel.

La proximité de l'autoroute 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, l'A84 est classée comme une infrastructure de catégorie 2 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 250 m.

Les différents bâtiments répondront aux exigences d'isolement acoustique.

2.3.2. Au regard de la sécurité

Au regard de la sécurité routière, le secteur sera desservi par de nouveaux accès qui déboucheront sur la voie communale sud et de la ZA de la Mottais 2. Ces voies sont actuellement peu fréquentées.

Les accès seront redimensionnés pour accueillir des poids-lourds.

Aucun accès direct sur l'A84 ne sera possible. Un nouvel accès exclusivement réservé pour le SDIS sera créé sur la RD 794. Pour des raisons de sécurité, il sera positionné à au moins 100 mètres du giratoire donnant sur la sortie n°28 de l'A84.

2.3.3. Au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme

Le parti d'aménagement est le suivant :

- ✓ Les volumes des constructions seront simples. Le but étant d'homogénéiser le bâti sur le site.
- ✓ Les constructions situées dans la partie nord-ouest du site (dans une bande entre 35 m et 100 m par rapport à l'axe de l'A84) ne devront pas dépasser 10 mètres au point le plus haut.
- ✓ Il conviendra de choisir des couleurs s'intégrant au paysage naturel, mais aussi au bâti existant. Outre le noir qui est autorisé, le choix des couleurs s'effectuera dans les teintes de gris.

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012
RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023
RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046
RAL 7047	RAL 7048				

2.3.4. Au regard de la qualité des paysages

Le parti d'aménagement est le suivant :

- ✓ Le linéaire arborée le long de l'A84 sera conservé en tant qu'écran ou filtre.
- ✓ Les haies existantes dans le périmètre seront intégrées au projet d'aménagement.
- ✓ Des filtres bocagers seront réalisés sur les limites sud du site.
- ✓ Le plan d'eau existant, et les zones humides limitrophes seront préservés. Cet espace naturel pourra être utilisé pour la gestion des eaux pluviales.
- ✓ Les voies de desserte principales seront accompagnées de végétaux de strate basse et/ou arbustive évoquant le bocage.

3. La traduction réglementaire dans le PLU

Le règlement écrit, le règlement graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation du PLU intégreront des dispositions pour faire appliquer les orientations évoquées dans le précédent chapitre.

3.1. Le règlement écrit

Le secteur d'étude est classé en zone 2AUE (zone d'extension à moyen ou long termes).

Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du PLU (passage de la zone 2AU en 1AU).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 2AUE 1 - Destinations et sous-destinations

Non réglementé.

Article 2AUE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont autorisés sous conditions

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Article 2AUE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2AUE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article 2AUE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Article 2AUE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties

et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage de tout arbre (végétal ligneux de plus de 7 mètres de hauteur) ou d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée par une commission locale pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée par une commission locale, elle doit être compensée par la plantation de plusieurs éléments qui auront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé.
- Lorsqu'ils sont identifiés aux documents graphiques, ils apparaissent sous les trames suivantes :

 Haies

 Boisements

6.2 Autres dispositions

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.
- Les espèces invasives telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est recommandé de privilégier des espèces locales.

Article 2AUE 7 - Stationnement

Non réglementé.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 2AUE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article 2AUE 9 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

3.3. L'orientation d'aménagement et de programmation

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans le prolongement sud-ouest de la zone agglomérée de Saint-Aubin-du-Cormier (et plus particulièrement dans le prolongement de la Z.A. de la Mottais), ce secteur est implanté le long de l'A84 (sur environ 280 mètres) et à proximité du hameau de la Boulais.
- Ce secteur vierge de toute construction est composé de multiples parcelles agricoles d'une superficie totale de 20,8 ha.
- Ce secteur est actuellement accessible par une voie communale sud et par un chemin rural est.

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur mixte qui a vocation à recevoir principalement des activités économiques et éventuellement des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par la voie communale sud et la rue de Cornouaille.
- Aucun accès direct sur l'A84 ne sera possible.
- Ces accès et les voies internes seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les places de retournement seront calibrées de telle sorte qu'un camion à semi-remorque puisse établir sa giration.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.

4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement.
- Des filtres bocagers seront réalisés sur les limites sud du site.
- Le plan d'eau identifié sur le schéma, et les zones humides limitrophes seront préservés. Cet espace naturel pourra être utilisé pour la gestion des eaux pluviales.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Il conviendra de choisir des couleurs s'intégrant au paysage naturel, mais aussi au bâti existant. Outre le noir qui est autorisé, le choix des couleurs s'effectuera dans les teintes de gris.
- Les volumes des constructions seront simples. Le but étant d'homogénéiser le bâti sur le site.
- Les constructions situées dans la partie nord-ouest du site (en jaune sur le schéma) ne devront pas dépasser 10 mètres au point le plus haut.
- Les voies de desserte principales seront accompagnées de végétaux de strate basse et/ou arbustive évoquant le bocage.

5. PROGRAMMATION

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (prenant en compte une étude d'aménagement globale), pouvant se décomposer en plusieurs tranches.

