

# Étude loi Barnier

## Zone d'Activités de la Mottais 3

Approbation en date du 8 juillet 2021



COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER



## Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREAMBULE .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1. Diagnostic.....</b>   | <b>6</b>  |
| 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        |
| <b>2. Détermination du projet.....</b>                                | <b>25</b> |
| 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        |
| <b>3. La traduction réglementaire dans le PLU .....</b>               | <b>30</b> |
| 3.1. Le règlement écrit.....  | 30        |
| 3.2. Le règlement graphique .....                                     | 37        |
| 3.3. L'orientation d'aménagement et de programmation.....             | 38        |

## 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

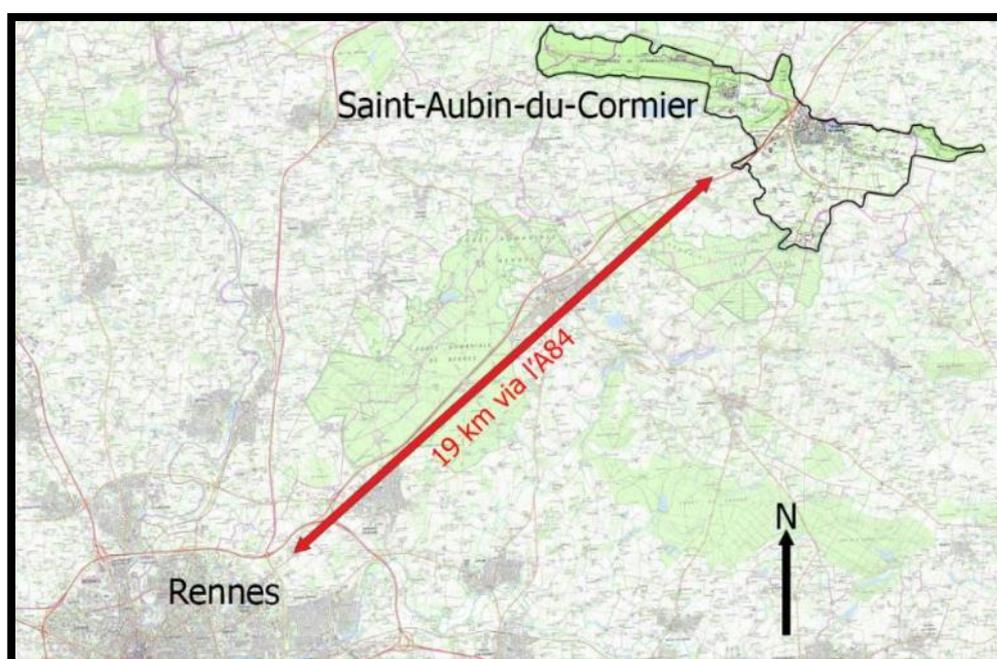
## 1.1. Le contexte territorial

### 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.

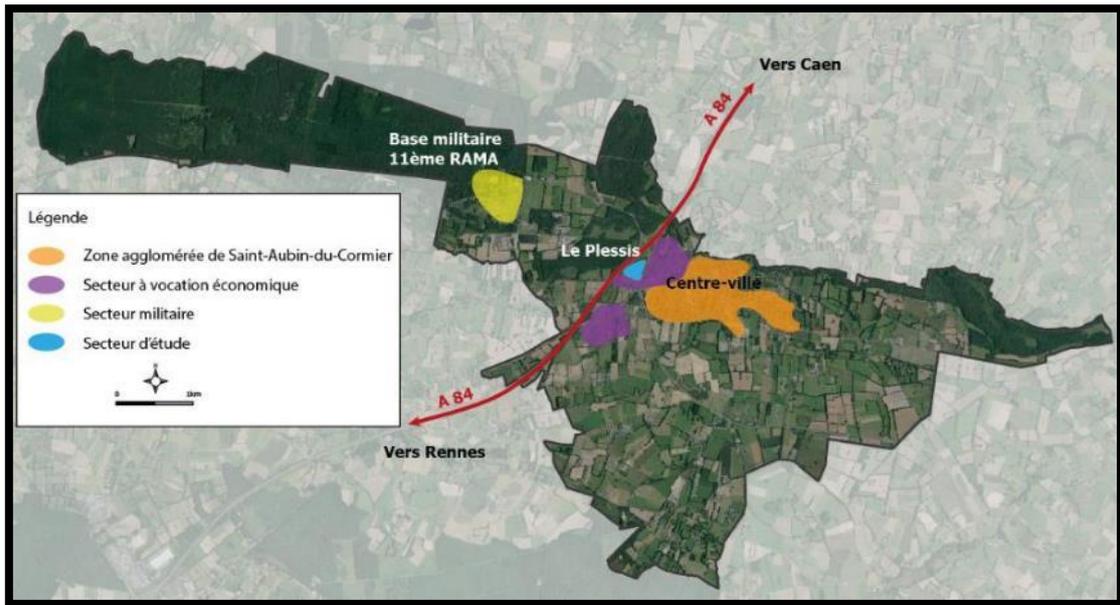


*Localisation de Saint-Aubin-du-Cormier*

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*

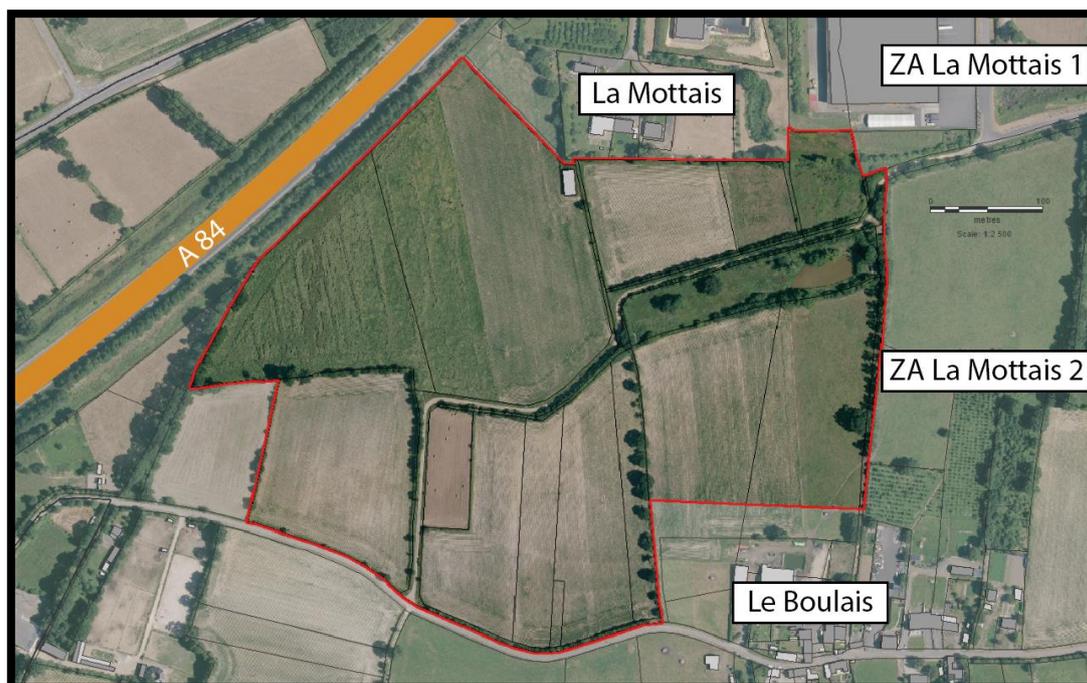
Le secteur d'étude est composé de 24 parcelles, cadastrées ZV pour une superficie totale et d'environ 20,8 ha.



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,



## 1.2. Le contexte réglementaire

### 1.2.1. Le SCOT

Le SCoT du Pays de Rennes a fait l'objet d'une modification pour intégrer les communes de Saint-Aubin-du-Cormier, Gosné et Mézières-sous-Couesnon dans son périmètre (approbation du 22 octobre 2019).

Les zones d'activités de la Mottais et de Chédeville sont classées « d'intérêt SCoT » dans le nouveau SCoT du Pays de Rennes (DOO, p. 25). L'urbanisation du secteur d'étude contribuera à ce statut.

#### 3.13 Porte du Cormier

##### Un site d'activités et d'équipement à mettre en relation

Le site « Portes du Cormier » s'étend de part et d'autre de l'autoroute A84 et de son échangeur. Dans un espace relativement restreint, le site accueille des équipements importants et un pôle d'emploi majeur du Nord du Pays de rennes. Trois secteurs se font face :

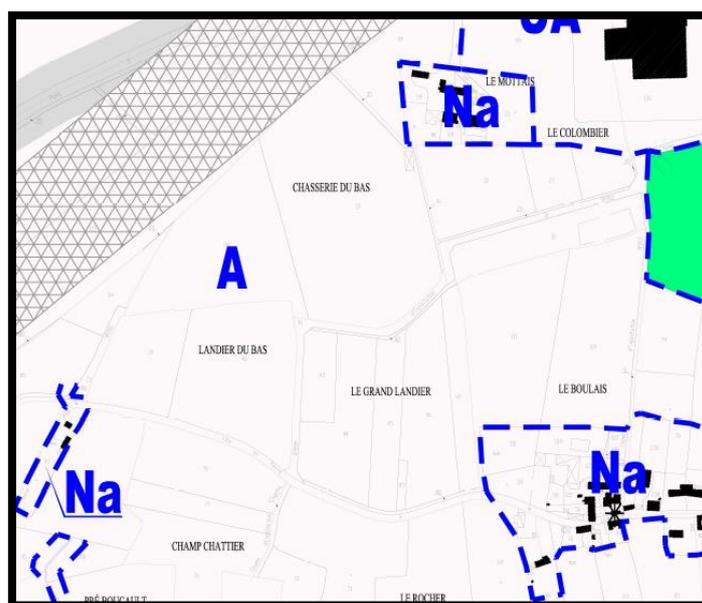
- les zones d'activités de Saint-Aubin-du-Cormier (Rousselière, Chédeville et la Mottais) au Sud-Ouest de la ville, qui accueille plus d'une cinquantaine d'entreprises et dont une extension est prévue au SCoT à l'Est de l'A84 ;
  - le lycée agricole auquel est associé un centre de formation pour apprentis ;
  - une entreprise d'envergure internationale ;
  - le site militaire de la Lande d'Oué (11<sup>ème</sup> RAMA) qui accueille près de 900 personnes.
- Ces équipements se situent dans un environnement de qualité avec la proximité de la ville historique de Saint-Aubin-du-Cormier et le site natura 2000 de la forêt domaniale de Saint-Aubin-du-Cormier et de l'étang d'Oué.

L'objectif de ce site stratégique est de porter une réflexion sur le renforcement des liens entre les différents occupants du site, en vue de trouver des synergies sur différents thèmes :

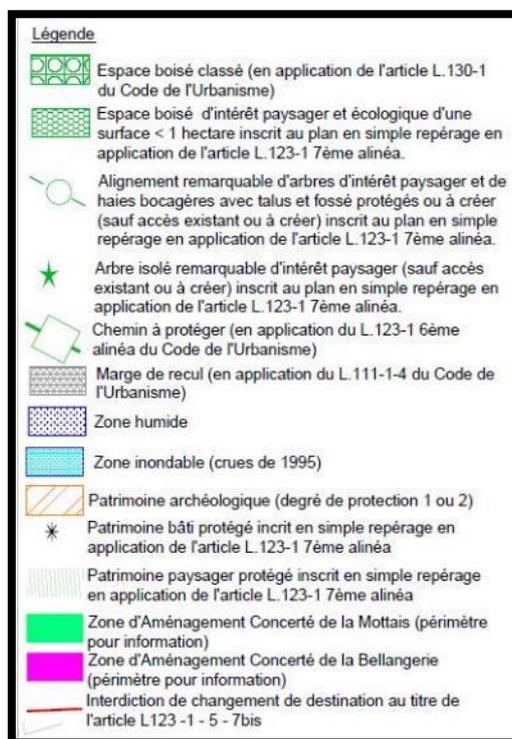
- la circulation et plus généralement les mobilités en lien avec la création sur le site d'un pôle d'échange ;
- l'amélioration des connexions en modes actifs entre les différents points générateurs de déplacements (le lycée, le site militaire, la zone d'activités, la ville de Saint-Aubin-du-Cormier) ;
- la valorisation du paysage avec la mise en avant de la notion de porte d'entrée du Pays et la connexion aux sites d'exception que sont la forêt domaniale et le centre historique de Saint-Aubin-du-Cormier.

*SCoT du Pays de Rennes, DOO, p. 25*

### 1.2.2. Le PLU en vigueur



*Extrait du PLU en vigueur*



*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**

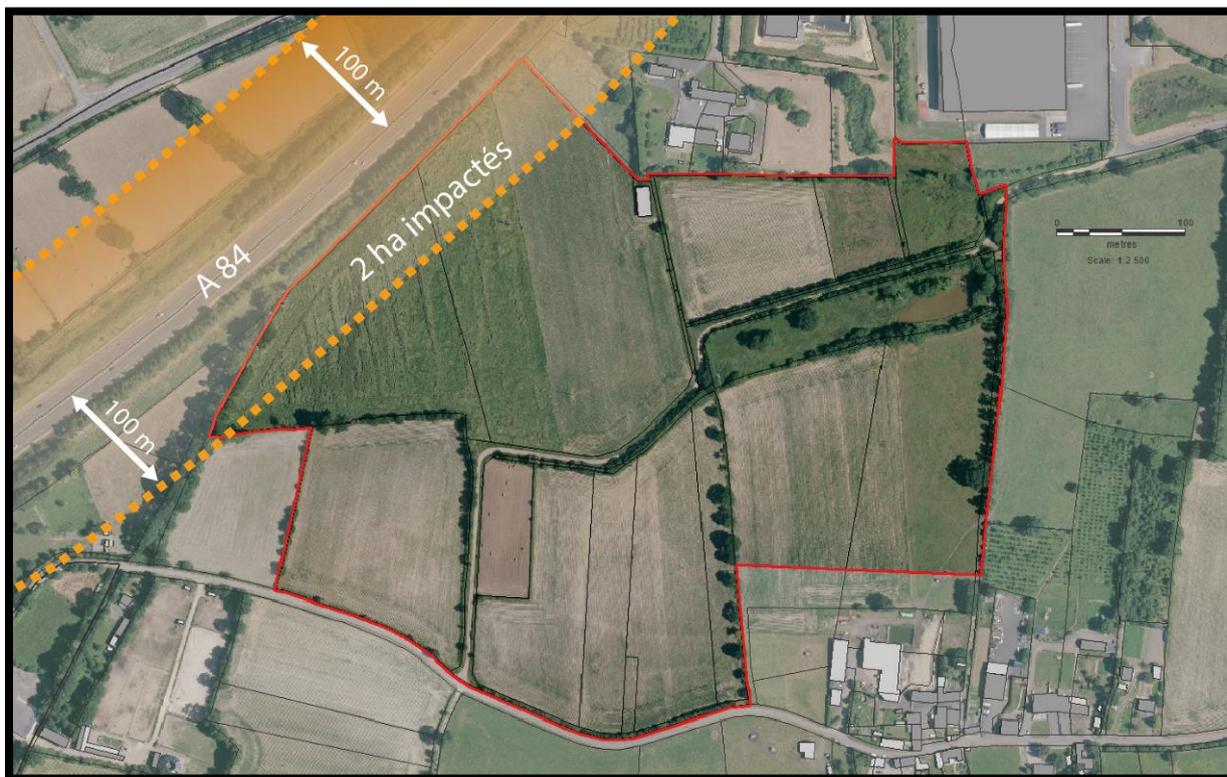
**Servitudes relatives aux interdictions d'accès le long des routes expresses et des déviations d'agglomération**

- 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.

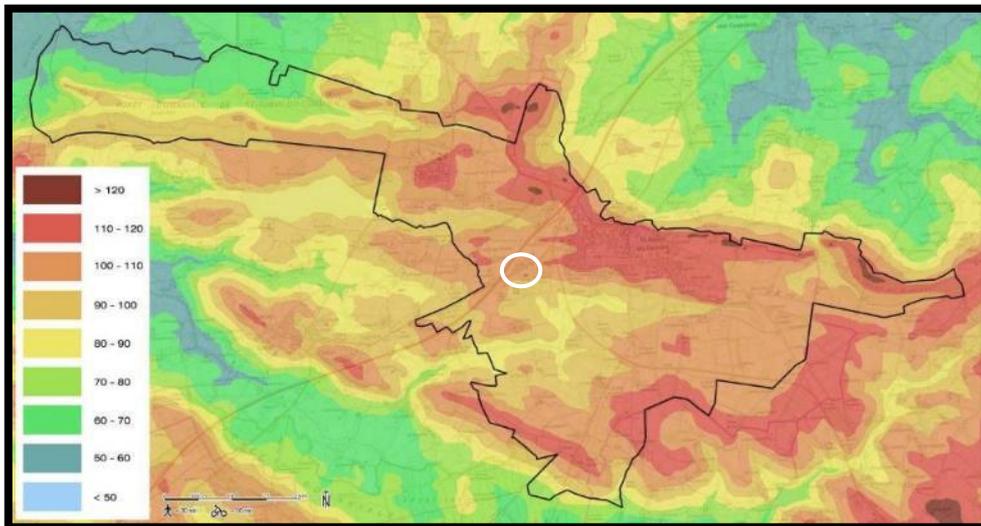
L'étude s'attachera donc à réduire la marge de recul générée par L'A84, comme le permet l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

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.

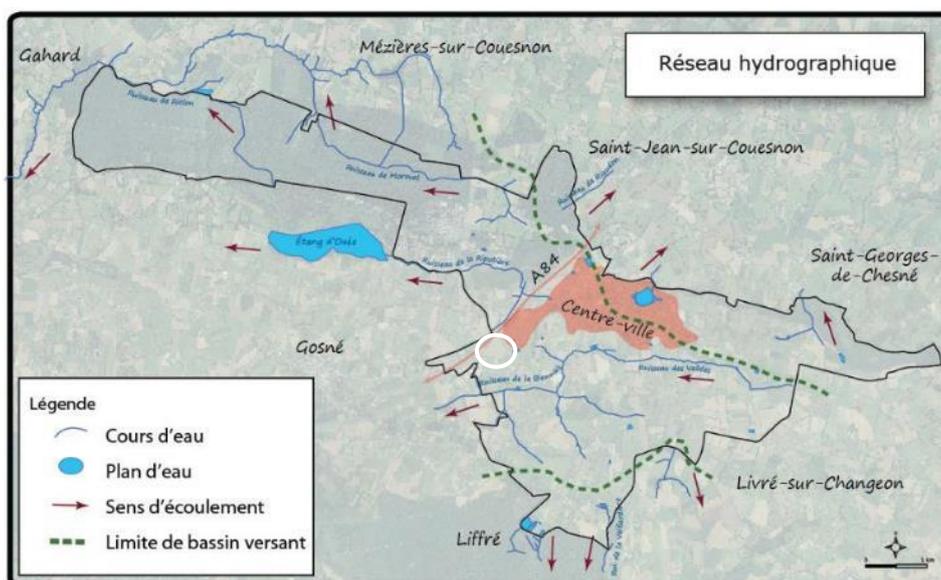


Vue de l'A84 en direction du nord. Un axe encaissé par rapport au périmètre d'étude.

### 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.

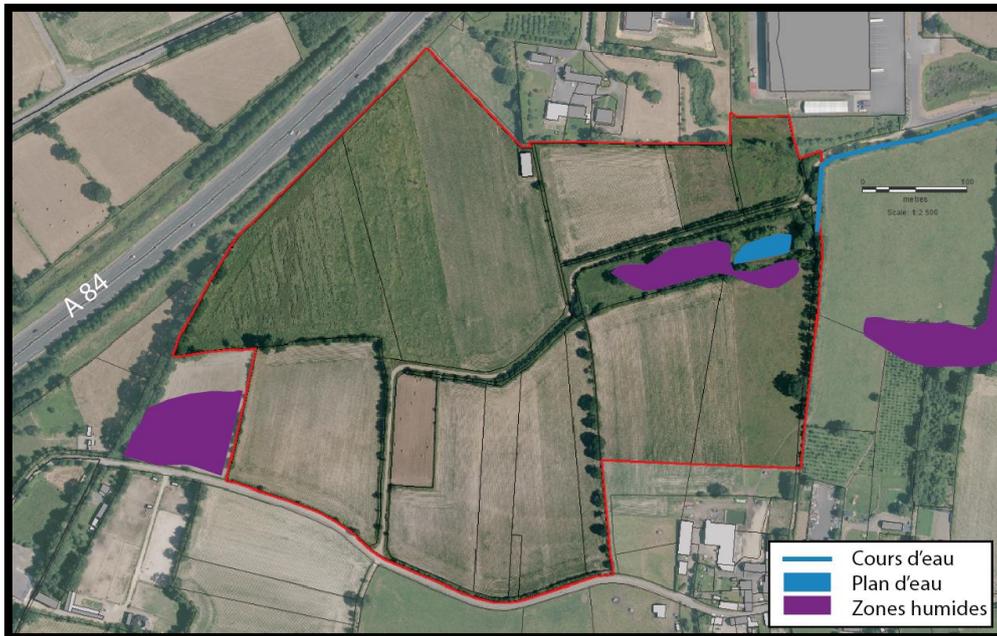


Source : GéoBretagne IGN Scan 25

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*



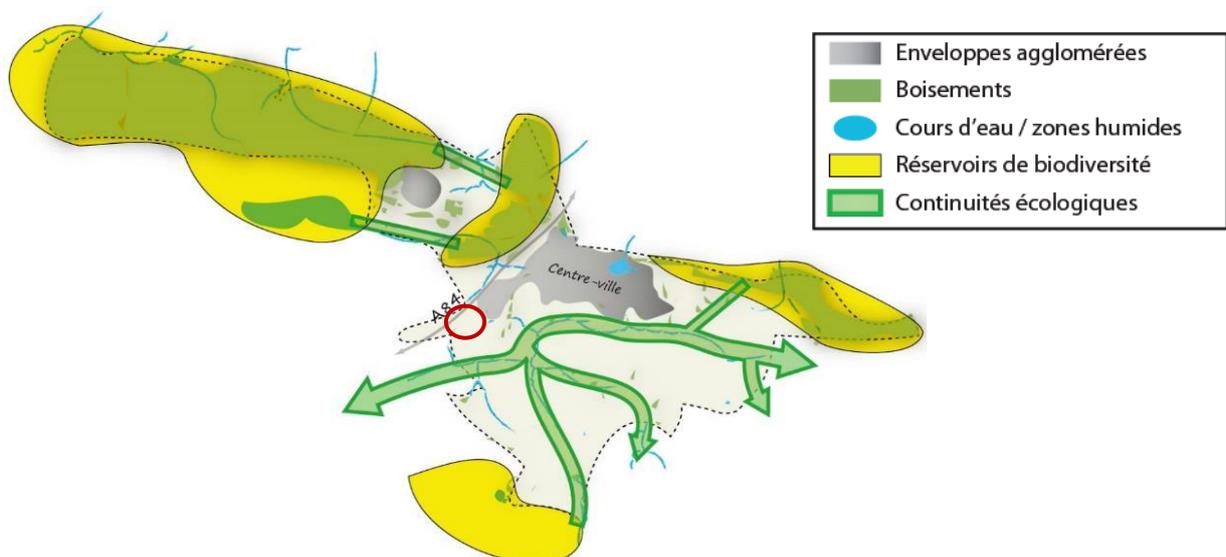
*Une gaine boisée le long de l'A84*

#### 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.

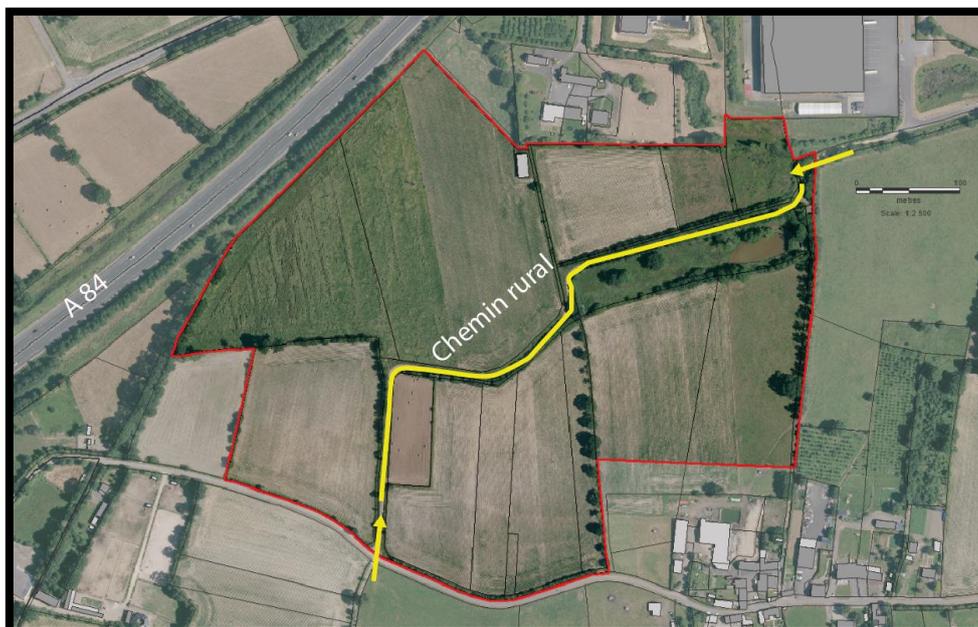
Aucune liaison douce sécurisée n'irrigue le site.



*Accès sud*



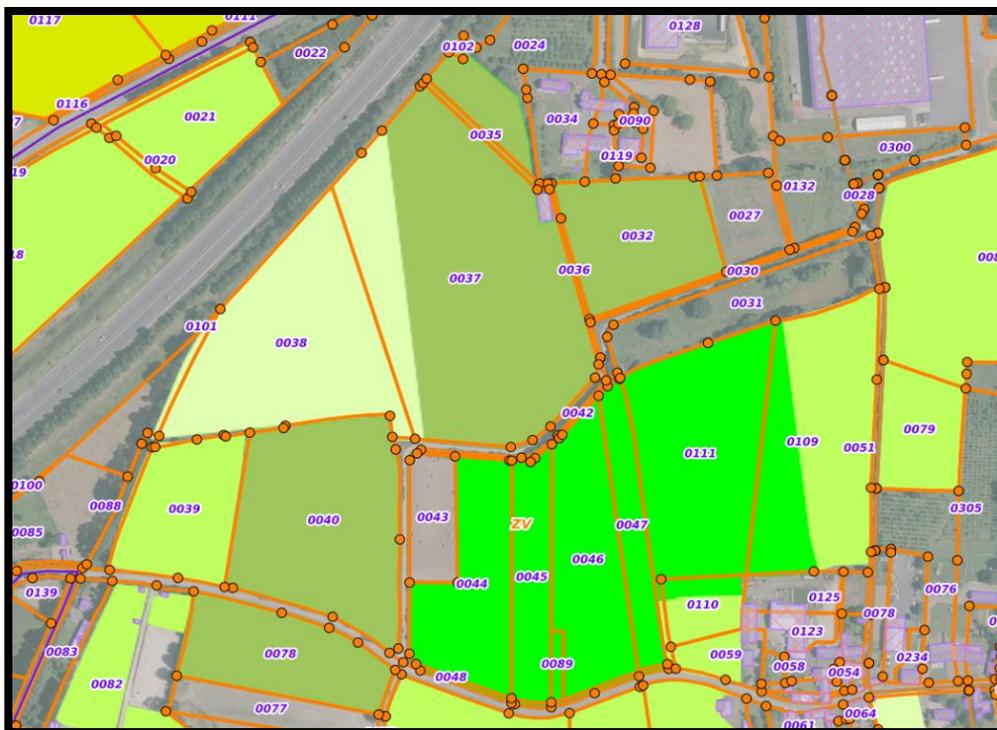
*Accès est via la ZA de la Mottais*



*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

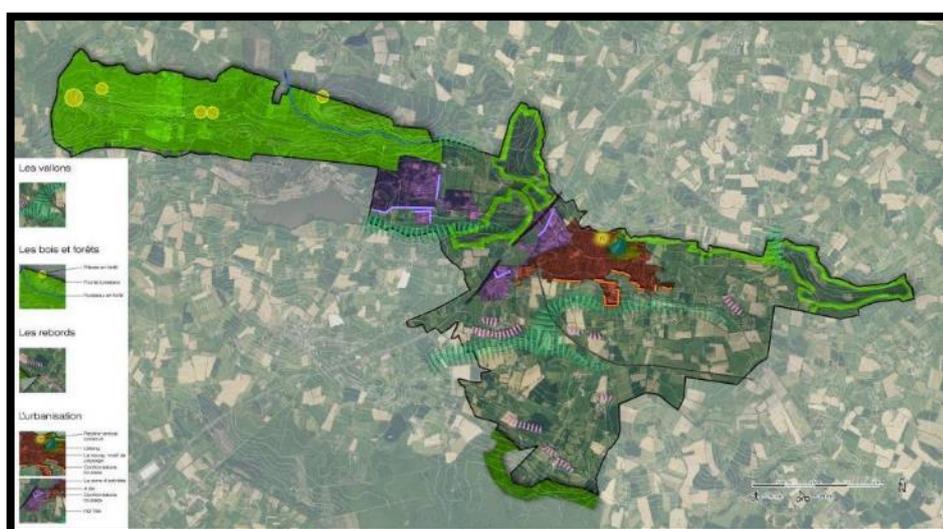
Il existe très peu de constructions à proximité immédiate du périmètre d'étude.

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)

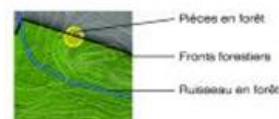


Zoom sur le secteur d'étude

#### Les vallons



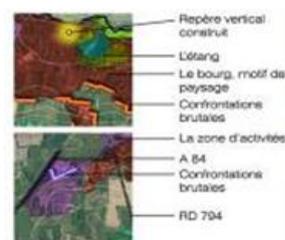
#### Les bois et forêts



#### 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.



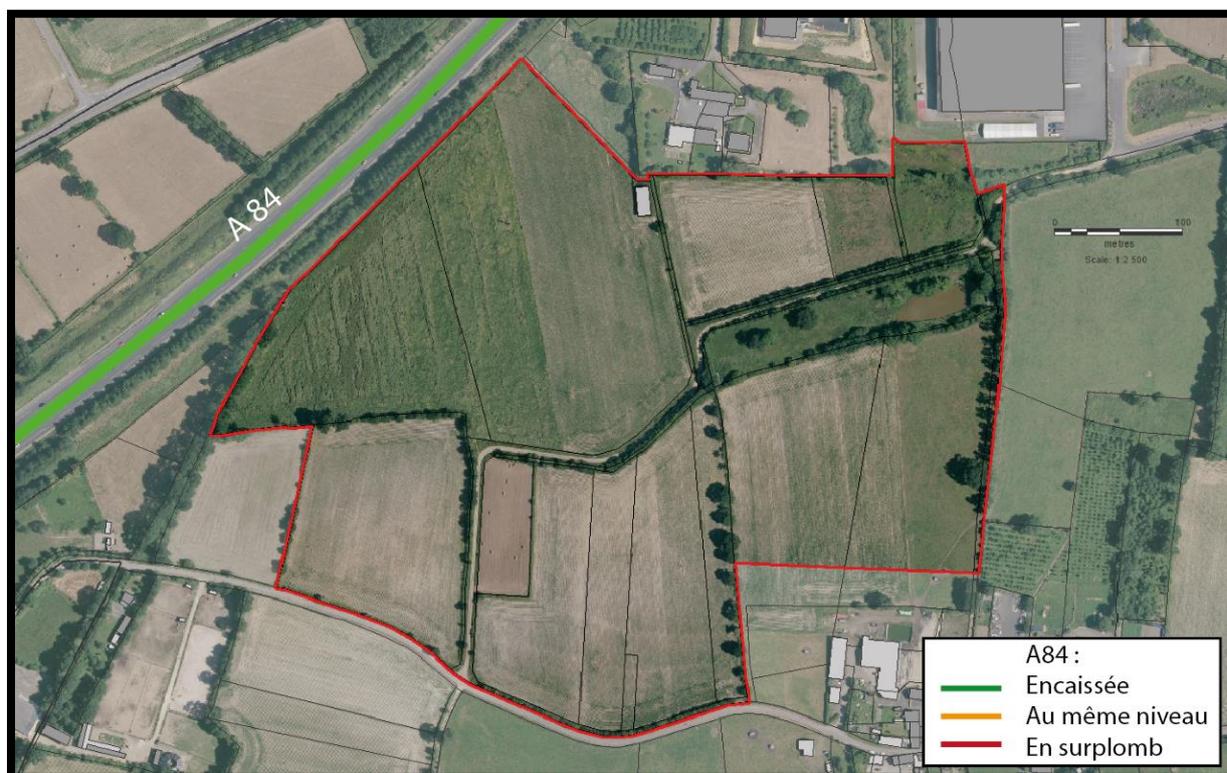
*L'A84, intégrée par des bosquets en fond de parcelle.*

### 1.3.3.2. Vues depuis l'A84

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

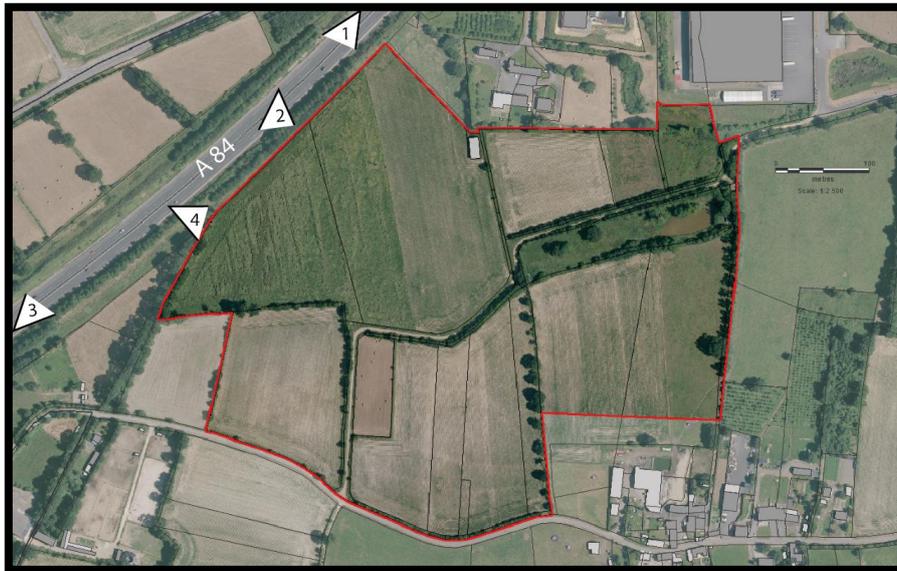
La cartographie ci-après présente un tronçon d'environ 600 mètres qui longe le périmètre d'étude.

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.

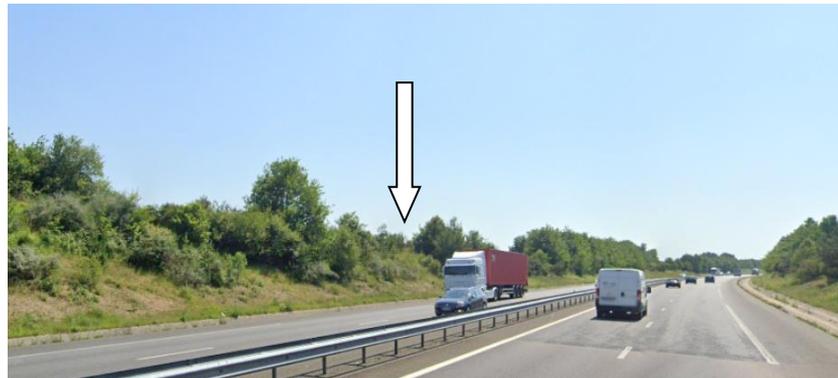


*Une topographie marquée par l'encaissement de l'A84*

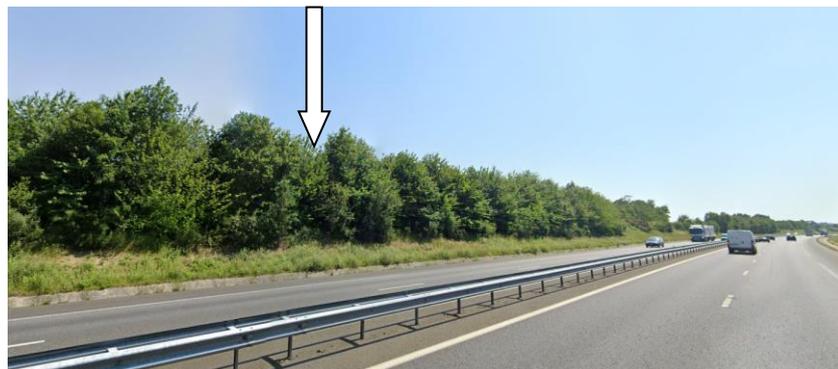
## En provenance du nord



**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 a vocation à être ouverte à l'urbanisation à court terme. Cette zone est donc classée en zone 1AUE 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 1AUE (zone d'extension à court ou moyen termes).

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

### Article 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations

#### 1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

##### Commerce et activités de service

- Restauration (sous réserves des dispositions définies à l'article 1AUE 2)
- Commerce de gros
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

##### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de sante et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

### Article 1AUE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Toutes constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau inventoriés ou non sur le plan de zonage.

## **2.2 Sont autorisées 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.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- La création de restaurants à condition d'être accessoire à la destination hébergement hôtelier et touristique.

## **Article 1AUE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non réglementé.*

# **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **Article 1AUE 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **4.1 Hauteurs maximales autorisées**

*Non réglementé.*

### **4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions et extensions peuvent être implantées en limite de voies et emprise publique ou en retrait d'au moins 3 mètres.

### **4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Sauf impossibilités techniques justifiées, les constructions nouvelles ne doivent pas être implantées en milieu de parcelle.
- Les constructions et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

## **Article 1AUE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **5.1 Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

#### **5.1.1 Toitures**

- Les toitures à double pente non justifiées par une préoccupation développement durable sont interdites.

#### **5.1.2 Façades**

- Sont interdits :
  - o l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...),
  - o l'emploi de plaques ondulées ou d'aspect bardeau d'asphalte, fibrociment, tuile ou ardoise.
- Aucun effet de soulignement des volumes sur les arêtes n'est autorisé.
- Le sens du bardage devra être totalement horizontal ou vertical pour les façades d'un même volume. Le bardage posé à l'oblique est interdit.
- Les façades comportant des panneaux solaires sont autorisées.
- L'usage du verre réfléchissant est interdit.
- Les percements, s'ils existent, seront traités de façon à animer la façade :
  - o soit par un ordonnancement régulier si les percements sont peu nombreux ; dans ce cas, leur format sera de préférence horizontal, renforçant la perception de la volumétrie générale
  - o soit par un dispositif aléatoire travaillé pour insuffler un mouvement à la façade
  - o soit en créant une faille horizontale ou verticale dans le volume.
- Une attention particulière sera portée aux détails architecturaux (mise en œuvre des matériaux, liaisons entre différents matériaux, ...etc.). Les grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP et autres détails techniques visibles en façades seront intégrés à l'ensemble de la construction (volumétrie, teinte, matériau).
- Les portes d'accès (livraisons, issues des secours) seront traitées avec le même matériau et la même teinte utilisés en façade de façon à les "fondre" dans l'ensemble.
- Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité devront être installés à l'intérieur des constructions.

#### **5.1.3 Couleurs**

- Pour les bâtiments d'activités économiques, la dominante de couleur devra être de teinte grise, d'aspect mat, sauf pour les constructions comprenant plus de 60% de leurs façades en bois de teinte naturelle.
- Le gris dominant devra être choisi parmi une sélection de la palette de gris de RAL série 7000 et devra représenter plus de 75% de l'ensemble des surfaces des façades.

- L'utilisation du bois est autorisée à condition qu'il soit de teinte naturelle ou bien de même couleur que celles préconisées ci-dessus.
- Toute huisserie, porte d'accès (livraisons, issues des secours...) et leur encadrement seront traités avec la même teinte que la portion de façade qui les entoure (une dérogation pourra toutefois être accordée, sur ce point, dans le cas d'une construction majoritairement en bois).
- De manière générale, le choix de couleurs pour souligner certains éléments signalétiques ou d'architecture doit viser la simplicité et l'harmonie.

#### 5.1.4 Matériaux

- Les couleurs devront être en harmonie avec celle des façades, le blanc sera proscrit.

### 5.2 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Si elles existent, elles seront impérativement de la teinte grise (gamme de RAL 7000). Teinte identique pour les poteaux et accessoires.
- Seules les clôtures constituées de grilles en panneaux rigides fixés sur poteaux en métal dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sont autorisées.
- Si une clôture est réalisée, elle devra être accompagnée d'une haie variée, implantée en retrait, constituée d'essences locale et ne devant pas figurer dans la liste des espèces invasives identifiées par le Conservatoire Botanique National de Brest.
- Afin de permettre la circulation de la petite faune, un espace de 10 à 20 cm entre le sol et le bas du grillage doit être préservé.
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public ».

### 5.3 Entrée de lot

- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, numéro de rue, éventuel interphone et logos ou enseignes devront être intégrés dans une structure d'ensemble harmonieuse et qualitative. Il peut s'agir notamment d'un muret.
- Les portails seront implantés à l'alignement de la clôture et seront de la teinte grise (gamme de RAL 7000).

### 5.4 Les espaces de stockage et d'exposition

- Le stockage de matériaux et produits, ainsi que l'exposition de marchandises, doit être prévue dès la conception du projet (emplacement, surface, accès,...) et ne pas nuire à l'espace général de l'ensemble de la zone (situé en dehors de la façade sur rue).
- Les espaces de stockage de matériaux et produits devront être masqués soit par un élément architectural établi en cohérence avec le bâtiment principal, soit par une haie arbustive et/ou arborée.

### 5.5 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **Article 1AUE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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 et talus nus



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 1AUE 7 - Stationnement**

### **7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Sauf contraintes techniques avérées, les places de stationnement aériennes, non réservés pour les poids-lourds, seront perméables.

### **7.2 Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher réalisé dans le bâtiment ou une annexe.
- Les places de stationnement des vélos doivent être couvertes.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 1AUE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### 8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### Article 1AUE 9 - Desserte par les réseaux

#### 9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### 9.2 Electricité et téléphone

- L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### 9.3 Assainissement

##### 9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, respectant la réglementation en vigueur, est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

##### 9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).

#### **9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.



### **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.

