



Communauté  
d'Agglomération  
du Pays  
de Saint-Malo

## **ZAC ACTIPOLE (Miniac-Morvan)**

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE  
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)  
ET DE MISE EN COMPATIBILITE  
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) DE MINIAC MORVAN**

### **PIECE 8**

### **ETUDE DE DEROGATION LOI BARNIER**



16 rue de la Croix aux Potiers  
BP 97637  
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex  
Tél : 02.99.41.35.35  
Fax : 02.99.41.34.34  
setur@setur.fr - www.setur.fr

Référence : PU 05211 / 05460 – JB  
Date : Décembre 2012



## SOMMAIRE

<b>NOTE PRÉLIMINAIRE .....</b>	<b>5</b>
<b>PHASE 1 - DIAGNOSTIC DU SITE D'ÉTUDE .....</b>	<b>7</b>
<b>I - PRÉSENTATION DU SECTEUR D'ÉTUDE.....</b>	<b>9</b>
1 - CONTEXTE COMMUNAL .....	9
2 - SITUATION.....	9
3 - PARCELLAIRE .....	11
<b>II - ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....</b>	<b>12</b>
1 - INFRASTRUCTURES.....	12
2 - BÂTI ET PATRIMOINE.....	14
3 - GEOGRAPHIE ET PAYSAGE .....	15
<b>III - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL.....</b>	<b>35</b>
LE SCOT (SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE).....	35
LE POS (PLAN D'OCCUPATION DES SOLS).....	36
2 - LOI "BARNIER" .....	37
3 - LOI SUR L'EAU .....	38
4 - SDAGE ET SAGE DES EAUX DU BASSIN LOIRE BRETAGNE .....	38
<b>JUSTIFICATIFS DE LA DEROGATION.....</b>	<b>39</b>
DIAGNOSTIC FINALISE .....	39
ARGUMENTAIRE POUR UNE EXCEPTION AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITÉ.....	40
<b>PHASE 2 - SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>41</b>
<b>I - VOCATION DU SITE ET CHOIX DES OBJECTIFS .....</b>	<b>43</b>
<b>II - SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS .....</b>	<b>44</b>
<b>III - PROPOSITIONS DE ZONAGE ET RÈGLEMENT .....</b>	<b>51</b>
<b>ANNEXE I : L'ESSENTIEL DE LA LOI « BARNIER ».....</b>	<b>61</b>
INTRODUCTION.....	61
A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	61
B - LES CONDITIONS DE LA CONSTRUCTIBILITÉ.....	62
C - L'INCONSTRUCTIBILITÉ DES MARGES DE RETRAITS.....	64
<b>ANNEXE II : PRINCIPES DU CAHIER DES CHARGES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES .....</b>	<b>65</b>



## NOTE PRÉLIMINAIRE

**Saint Malo Agglomération** souhaite poursuivre l'urbanisation de la zone d'activités le long de la RN176 et de la RD137. Ce projet se déroule dans le cadre d'une ZAC intercommunale dénommée « Actipole » sur la commune de Miniac-Morvan.

Dans un souci d'optimisation de foncier, l'agglomération a décidé d'engager une étude, relative à la loi "Barnier", visant à réduire les marges d'inconstructibilité le long de la RN176 et de la RD137 résultant de l'application stricte de l'article L – 111-1-4 du code de l'urbanisme.

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

SETUR

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

Rappel du contexte législatif et réglementaire de cette étude :

- L'article 52 de la loi « Barnier », du 2 février 1995, a créé un nouvel article (L-111-1-4) du Code de l'urbanisme instaurant, à compter du 1er janvier 1997, un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés des communes de part et d'autre des grandes voies de circulation, sur une bande :
  - **de 100 mètres**, aux abords des autoroutes, routes express et déviations au sens du Code de la voirie routière ;
  - **de 75 m**, aux abords des autres routes classées à grande circulation.

### Article L111-1-4 :

- Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 47](#)

*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, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de [l'article L. 581-14](#) du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.*

*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.*

Circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (voir annexe).

**Cette disposition concerne le site Actipole situé au croisement de la RN176 et de la RD137 (Route express), sur la commune de Miniac-Morvan.**

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

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

**Phase 1 - Diagnostic du site**

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

**Phase 2 - Scénario d'aménagement**

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

## PHASE 1 - DIAGNOSTIC DU SITE D'ÉTUDE

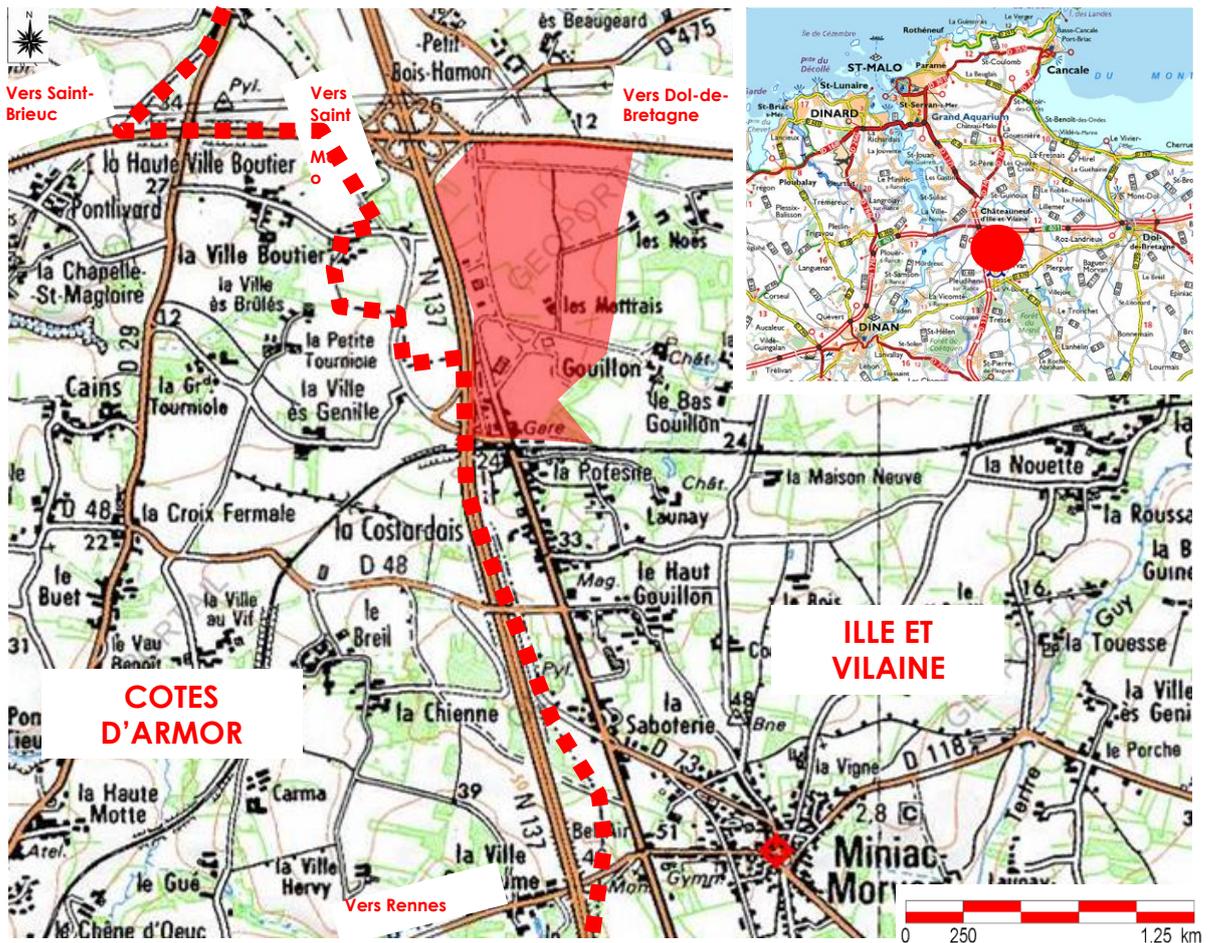


# I - PRÉSENTATION DU SECTEUR D'ÉTUDE

## 1 - CONTEXTE COMMUNAL

Le secteur d'étude se situe sur la commune de Miniac-Morvan, à environ 3 kilomètres au nord du bourg de Miniac-Morvan, le long de la RN176 et de la RD137, au lieu-dit Actipole.

Saint Malo Agglomération souhaite étendre la zone d'activités existante et y accueillir principalement des activités industrielles nécessitant de grande parcelle, dans la continuité des installations récentes sur le site, (Cenpac, Huet Métal...).

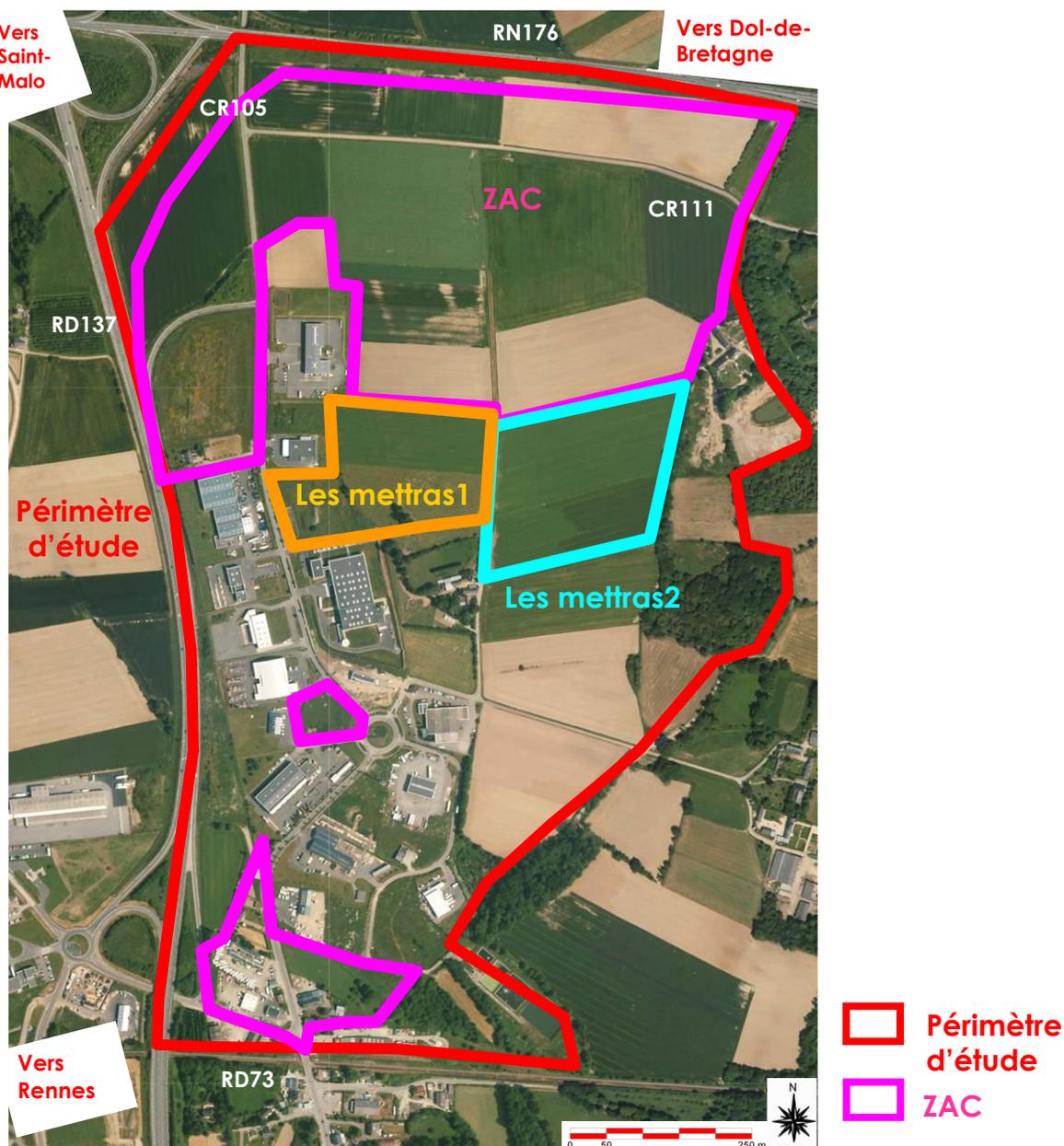


## 2 - SITUATION

Le secteur d'Actipole est longé à l'Ouest par la route départementale 137 (axe Rennes – Saint Malo), au Nord par la route nationale 176 (axe Dinan – Dol de Bretagne) et au Sud par la voie ferrée Dol – Lamballe

Ce secteur a été urbanisé de manière successive. En premier lieu par le SIPAMM (Syndicat Intercommunal du Parc d'Activités de Miniac Morvan), puis par l'agglomération à travers les lotissements d'activités Mettras 1 (environ 4 ha) et les Mettras 2 (environ 6 ha en cours de commercialisation aujourd'hui).

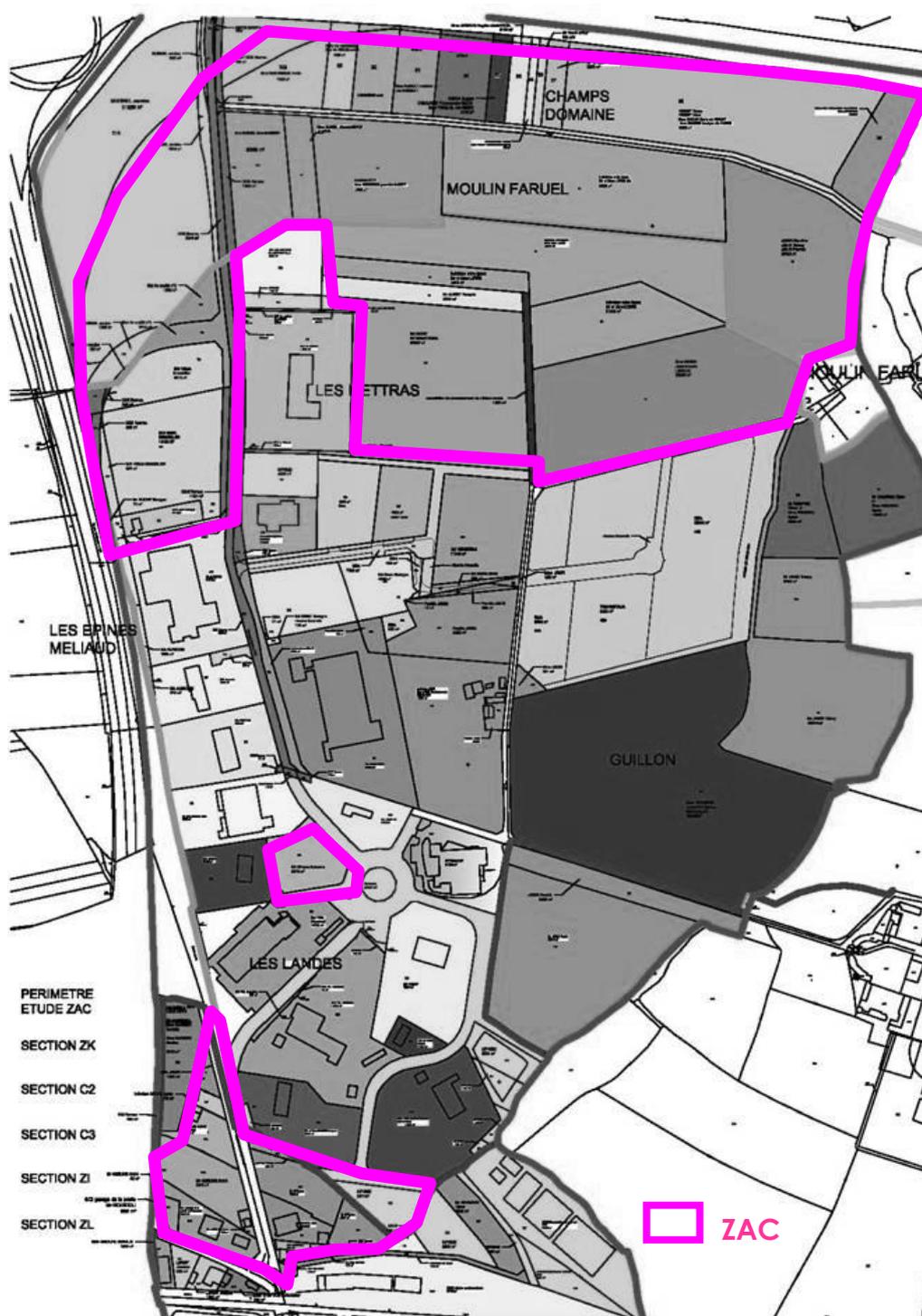
Le site d'étude porte sur environ 100 ha et le projet d'extension représente environ 40 ha comme indiqué sur la carte ci-dessous.



### 3 - PARCELLAIRE

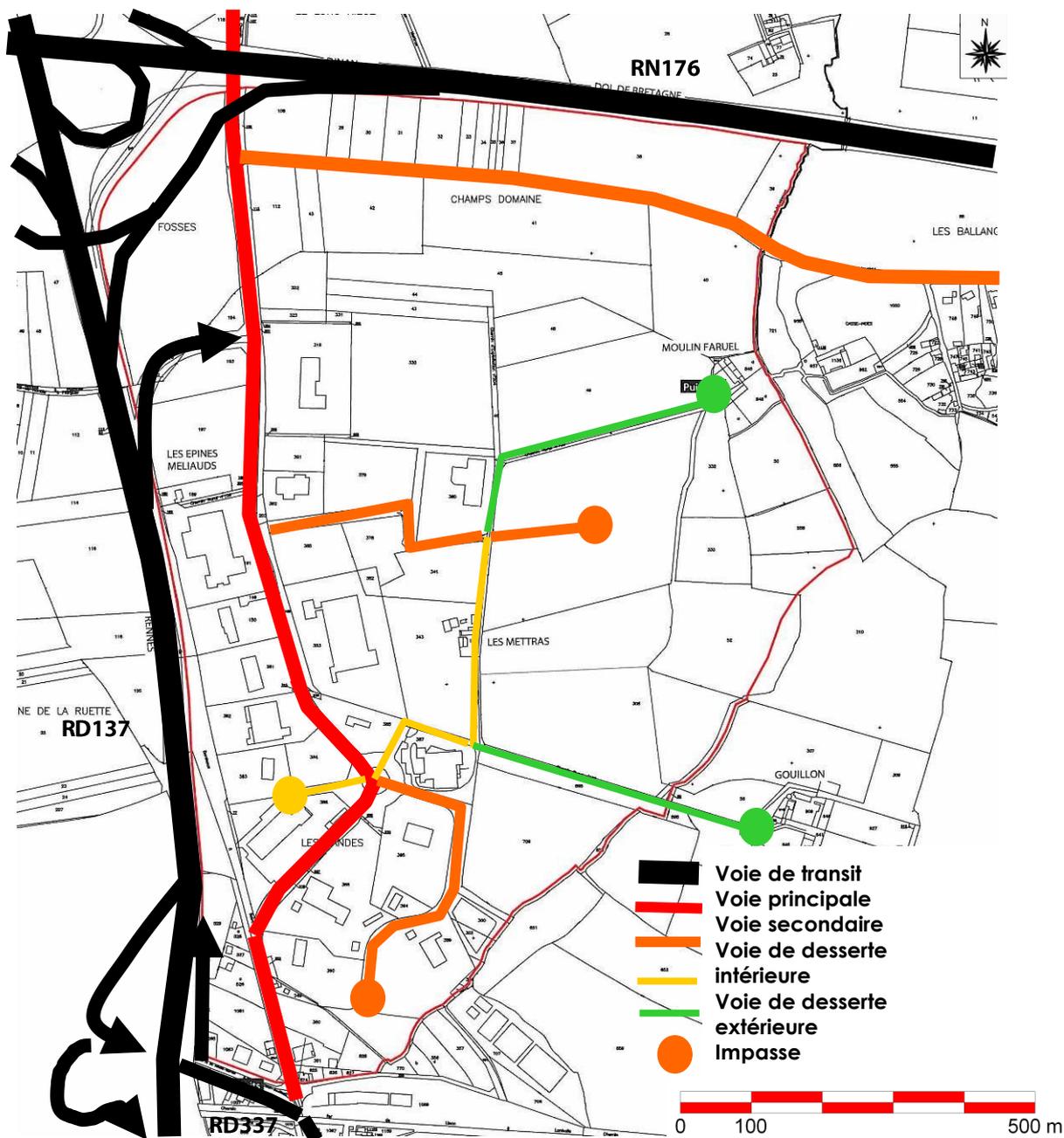
Le secteur d'étude comprend un grand nombre de parcelles cadastrales (120 environ), réparti sur les sections C2, C3, ZI, ZK et ZL de Miniac-Morvan.

L'ensemble est réparti en un grand nombre de propriétaires privés (environ 80).



## II - ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

### 1 - INFRASTRUCTURES



#### 1.1. Les voiries

Le site est actuellement desservi à partir la RD137 et par la RD337. En venant de Rennes, l'accès se fait par une voie de sortie située au Nord du périmètre d'étude. En venant du Nord, l'accès se fait via la RD337 et le carrefour situé au Sud près du passage à niveau.

Les relevés de circulation, effectués par le Conseil Général donnent les résultats suivants, exprimés en nombre de véhicules par jour :

	<b>2004</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>RD 337</b>	3504	3891	3803	3664
<b>RD 137</b>	21718	22205	21818	22826
<b>RN 176</b>	15408	16705	17168	17682

Une étude de trafic a été menée par Saint Malo Agglomération. Des comptages ont été réalisés aux abords du site.

Le pourcentage de poids lourds est de 5% sur la RD 337 et 5.5 % sur le site.

Près de 4000 véhicules accèdent journalièrement à la Zone d'activités ACTIPOLE.

## **1.2. La sécurité routière**

L'accès au site s'effectue via la RD137 au niveau d'un échangeur incomplet. La RD137, avec près de 23 000 véhicules/jour en moyenne par an est très chargée.

**En venant du Nord**, c'est-à-dire Dinan, Saint-Malo ou Dol de Bretagne, l'accès se fait via un échangeur incomplet. Les flux de desserte et de transit, sont séparés grâce à l'échangeur qui permet aux véhicules d'accéder ensuite au parc d'activités via la voie communale n°73. **Cet échangeur est fluide.**

**En venant du Sud**, c'est-à-dire de Rennes, l'accès se fait par une voie de sortie située au Nord du Parc d'activités. Les flux de desserte et de transit ne sont pas séparés. De plus, la voie de sortie est courte et proche d'une autre sortie menant vers l'Est. **Cet accès est peu satisfaisant au niveau sécurité.**

Des cheminements piétons existent au sein de la ZA actuelle. Ils sont sécurisés car séparés de la voirie par des massifs plantés.

Le site bénéficie d'une signalisation de type routière permettant de bien s'orienter et d'accéder sur le site sans erreur, ni comportements risqués de la part des conducteurs.

## **1.3. Les réseaux et servitudes**

Les réseaux sur le parc d'activités sont :

- une ligne moyenne tension enterrée sous la voie d'accès venant de Rennes
- des réseaux de desserte des entreprises sous les voies du parc d'activités

Les servitudes présentent sur le parc d'activités :

- Site archéologique : en raison de la présence de sites archéologiques au sein de l'aire d'étude et de la taille de la ZAC, le Préfet de Région prescrit un diagnostic archéologique préalable aux travaux envisagés. A l'issue de cette phase de diagnostic et en fonction des éléments mis à jour, la réalisation de fouilles préventives complémentaires ou bien la conservation des vestiges identifiés pourra être éventuellement prescrite.
- Servitude d'interdiction d'accès sur les routes express et déviations d'agglomération applicable à la RN 176.
- Une bande relative à l'isolement acoustique des habitations de 100 m par rapport à la RN

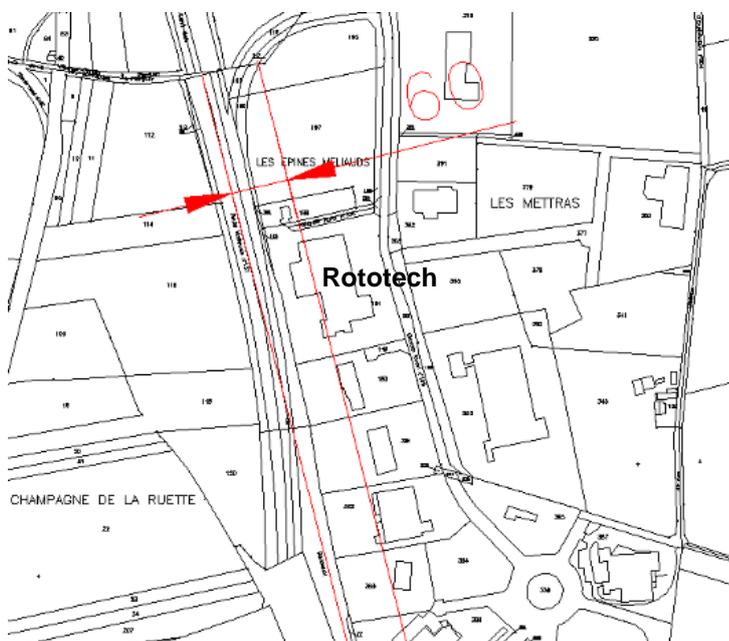
- 176 et la RD 137, qui concerne les parties Ouest et Nord de la zone étudiée,
- Une marge de recul à la construction par rapport aux voies :  
100m par rapport à l'axe de la RN 176 et de la RD 137, dans les zones non construites

## **2 - BÂTI ET PATRIMOINE**

### **2.1. Urbanisme**

Le site est occupé majoritairement par le parc d'activités d'Actipole et ses grandes entreprises. Les implantations de bâti se sont organisées autour du giratoire au centre du Parc d'activités et de part et d'autre de la voie communale.

Cette dernière, créée dans le cadre de la réalisation de la mise en 2x2 voies de l'ancienne RN137, a permis de développer le parc d'activités en créant **un front bâti le long de l'ancienne RN137** en 1x1 voie.



Ainsi 4 entreprises se sont implantées entre la voie communale n°105 et l'emprise de l'ancienne RN et de l'actuelle RD137.

L'entreprise, la plus au nord, Rototech présente deux reculs par rapport à l'axe de l'actuelle RD137. La partie centrale du bâtiment, la plus proche de la RD, se trouve à environ 40m tandis que la partie Nord se trouve à 50m de l'axe de la RD.

**Les autres entreprises présentent un alignement général qui donne un axe en recul de 60m par rapport à la partie nord de la RD137 au droit du site comme le montre l'extrait du cadastre ci-contre.**

### **2.2. Bâti d'activités**

Les bâtiments d'activités sont de forme assez homogène avec des acrotères masquant les toitures. La seule entreprise ne respectant pas ce principe est Bois de Saint Malo dont la toiture bombée dénote fortement.

Les hauteurs sont assez similaires mis à part cette même entreprise et évoluent autour de 10m environ.

Les couleurs des bâtiments sont assez homogènes avec une dominante de gris clair.  
Le sens du bardage est par contre variable, mais est dominé par des bardages verticaux.



### **2.3. Bâti d'habitat**

Quelques habitations sont à proximité de la zone d'activités existante.  
(cf plan 3.4 Occupation du sol p19).

Les habitations les plus proches sont :

- Les Epines Méliauds, maison récente située au Nord-Ouest.
- Les Mettras, corps de bâtiments agricoles habités situés à l'Est
- Le Moulin Faruel, corps de bâtiments anciens utilisé en gîte situés au Nord-Est
- Les Noes, ensemble d'habitations encore plus à l'Est
- Guillon, corps de bâtiments anciens habités situés au Sud-Ouest.

### **2.4. Bâti agricole**

Une seule exploitation agricole existe à proximité immédiate du parc d'activités au lieu dit Les Mettras. Elle se compose de bâtiments type hangar.

### **2.5. Bâti patrimonial**

La commune de Miniac-Morvan possède un patrimoine architectural de qualité, qui ne comporte pas de monuments protégés.

Le site est situé hors périmètre de protection de monument historique et hors site protégé (source : Service départemental de l'architecture et du patrimoine).

## **3 - GEOGRAPHIE ET PAYSAGE**

### **3.1. Topographie**

Le point haut du site d'étude se trouve aux environs du rond point existant au sein de la zone d'activités. Il est situé à une altimétrie d'environ 26 m NGF.

Le point bas du site d'étude se trouve le long du ruisseau du « Bois Hamon », au niveau de la pointe Nord – Est du site d'étude. Il est situé à une altimétrie d'environ 9,50 m NGF.

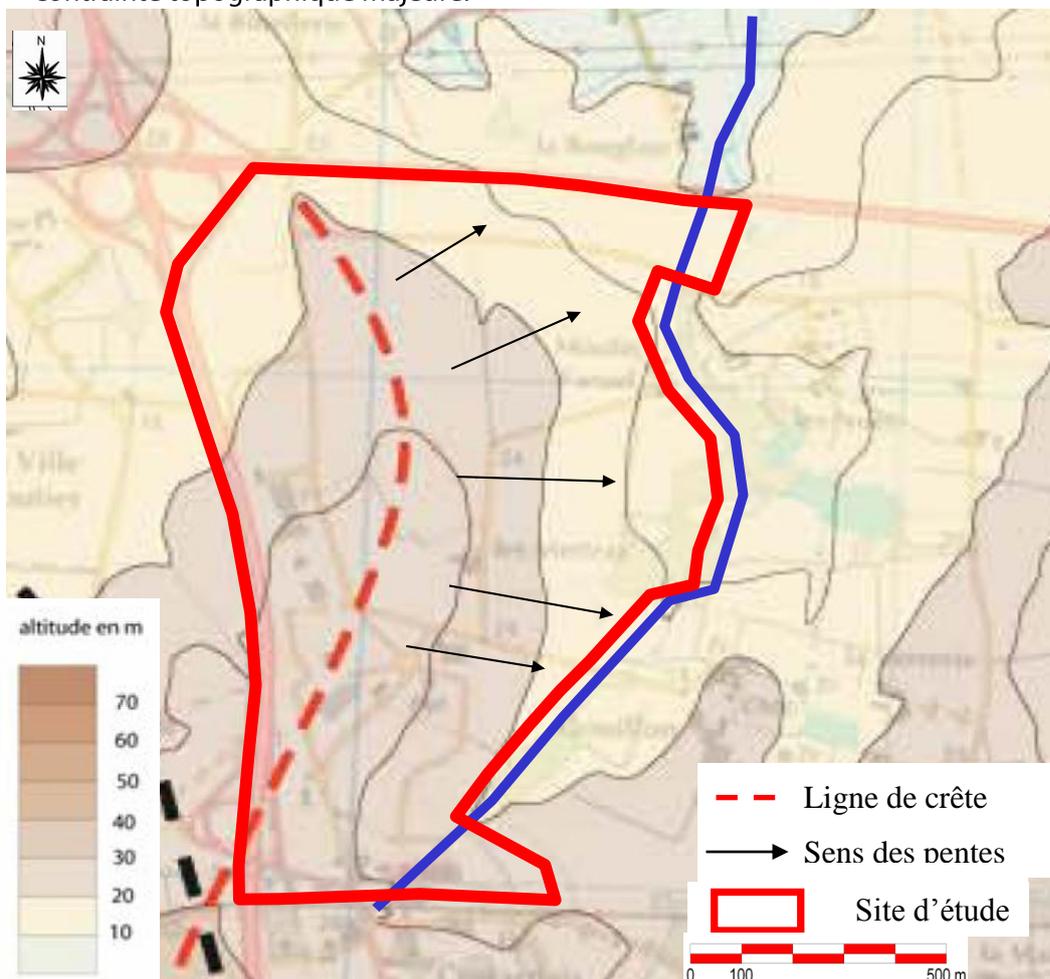
On peut souligner que le site d'étude est coupé par une ligne de crête de direction générale Nord / Sud. Il surplombe donc l'espace environnant.

Ainsi, un petit tiers du site, voit ses eaux pluviales s'écouler vers l'Ouest en direction de la RD 137 et de l'échangeur situé à l'angle Nord – Ouest du site d'étude. La pente y est faible puisque de l'ordre de 2 à 3 %. La direction générale de cette pente est Sud – Est / Nord – Ouest.

Les deux tiers Est du site, ont une pente générale de direction Ouest / Est avec une pente moyenne qui est également de l'ordre de 2 à 3 %.

La pente est un peu plus faible (environ 1 %) au niveau de la ligne de crête.

Sur le secteur d'étude, les faibles pentes permettront l'implantation de bâtiments sans contrainte topographique majeure.



### **3.2. Hydrographie**

#### **a) Au niveau du bassin versant**

La grande majorité du site d'étude appartient au bassin versant du ruisseau du « Bois Hamon » ou « Essai du Bois Hamon ». Ce ruisseau rejoint ensuite la rivière « Le Meleuc » puis le canal des Allemands en partie commun avec le « Bief Jean ».

## **b) Au niveau local**

En plus du ruisseau du « Bois Hamon » situé en limite Est de la zone d'étude, il existe de nombreux fossés le long des voiries dans la moitié Nord pas encore urbanisée.

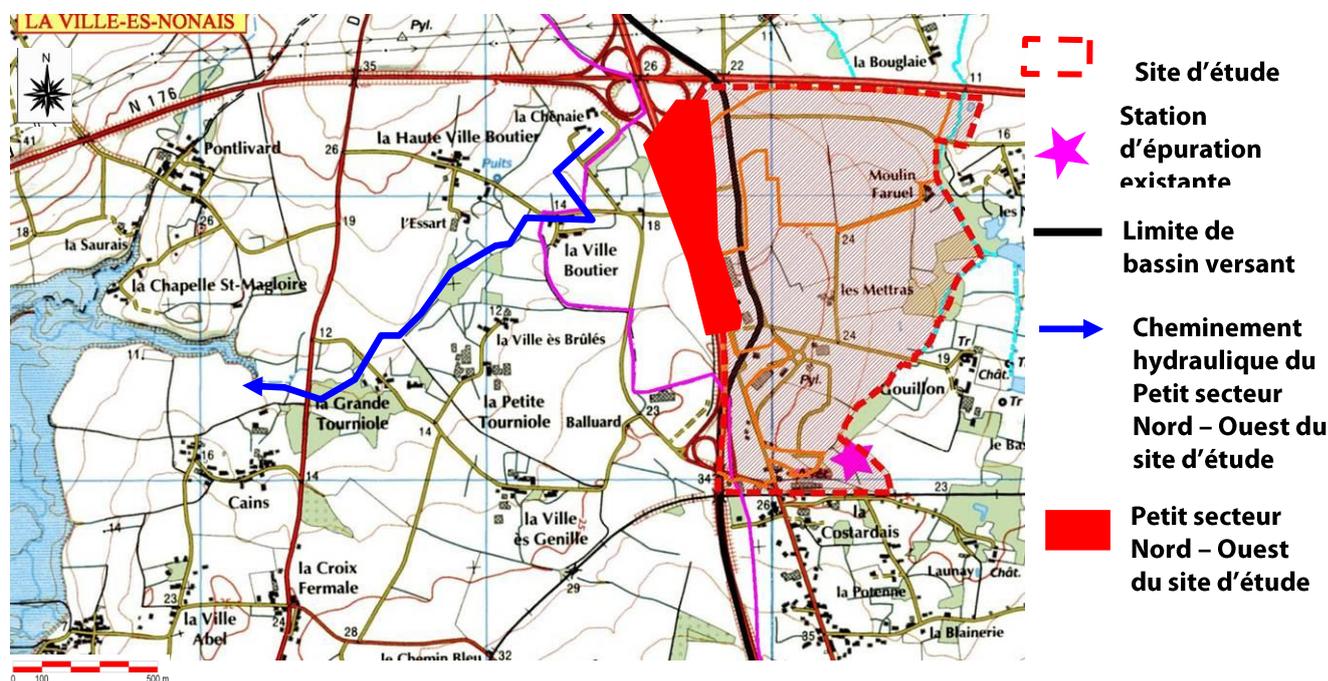
Dans la moitié Sud du site déjà urbanisée, les fossés ont laissé la place à des réseaux busés.

Au centre, où l'urbanisation est plus récente, ce sont les noues qui ont été privilégiées pour la collecte des eaux pluviales.

L'exutoire principal des eaux pluviales du site d'étude est le ruisseau du « Bois Hamon » via différents points de rejet situés en sortie des bassins tampons existants ou futurs.

Seul le petit secteur Nord - Ouest du site d'étude, voit ses eaux pluviales dirigées vers la « Rance » via un réseau de fossés qui cheminent le long de voirie et à travers des champs en dehors de la ZAC « Actipole ».

Des problèmes d'écoulements d'eaux pluviales ont été signalés sur ce sous bassin versant de la « Rance », au niveau du lieu – dit « La petite Tourniole ».



Ce secteur de « La Petite Tourniole » reçoit les eaux pluviales qui s'écoulent en provenance de la partie Nord Ouest du site d'étude, de l'échangeur de « La Chênaie », de la ZA de « la Costardais » ainsi que des terres agricoles en amont de ce village.

**D'après les éléments recueillis auprès des riverains concernés par ces problèmes, il semble que ces problèmes de débordement sont dus à un sous dimensionnement des buses en 300 mm qui reçoivent une grande partie des eaux en provenance de la ZA de la « Costardais ».**

Cependant, afin d'améliorer la situation, il sera mis en place un bassin tampon au niveau de l'exutoire du secteur Nord – Ouest du site d'étude ainsi qu'au niveau de l'échangeur de « La Chênaie ».

Le projet de la ZAC « Actipole » est soumis à un dossier de « demande d'autorisation » au titre du code de l'environnement (= dossier « loi sur l'eau ») qui est en cours.

Le projet de réaménagement de l'échangeur de « La Chênaie » sous maîtrise d'ouvrage Etat est également soumis à un dossier de « demande d'autorisation » au titre du code de l'environnement datant d'Avril 2010.

Dans le cadre de ce projet, **l'Etat a prévu de réaliser un bassin tampon de 4 095 m<sup>3</sup>** au niveau de l'échangeur de « La Chênaie » pour un **débit de fuite de 65 l/s** (ratio de 3,0 l/s/ha). Des mesures complémentaires sont également proposées, à savoir le curage d'un fossé sur environ 500 m, entre l'exutoire du futur bassin de l'échangeur de « La Chênaie » et « La Ville Boutier », en particulier le long des voies communales. Ceci ne sera possible qu'après accord préalable des propriétaires (privés et mairie de Pleudihen/Rance).

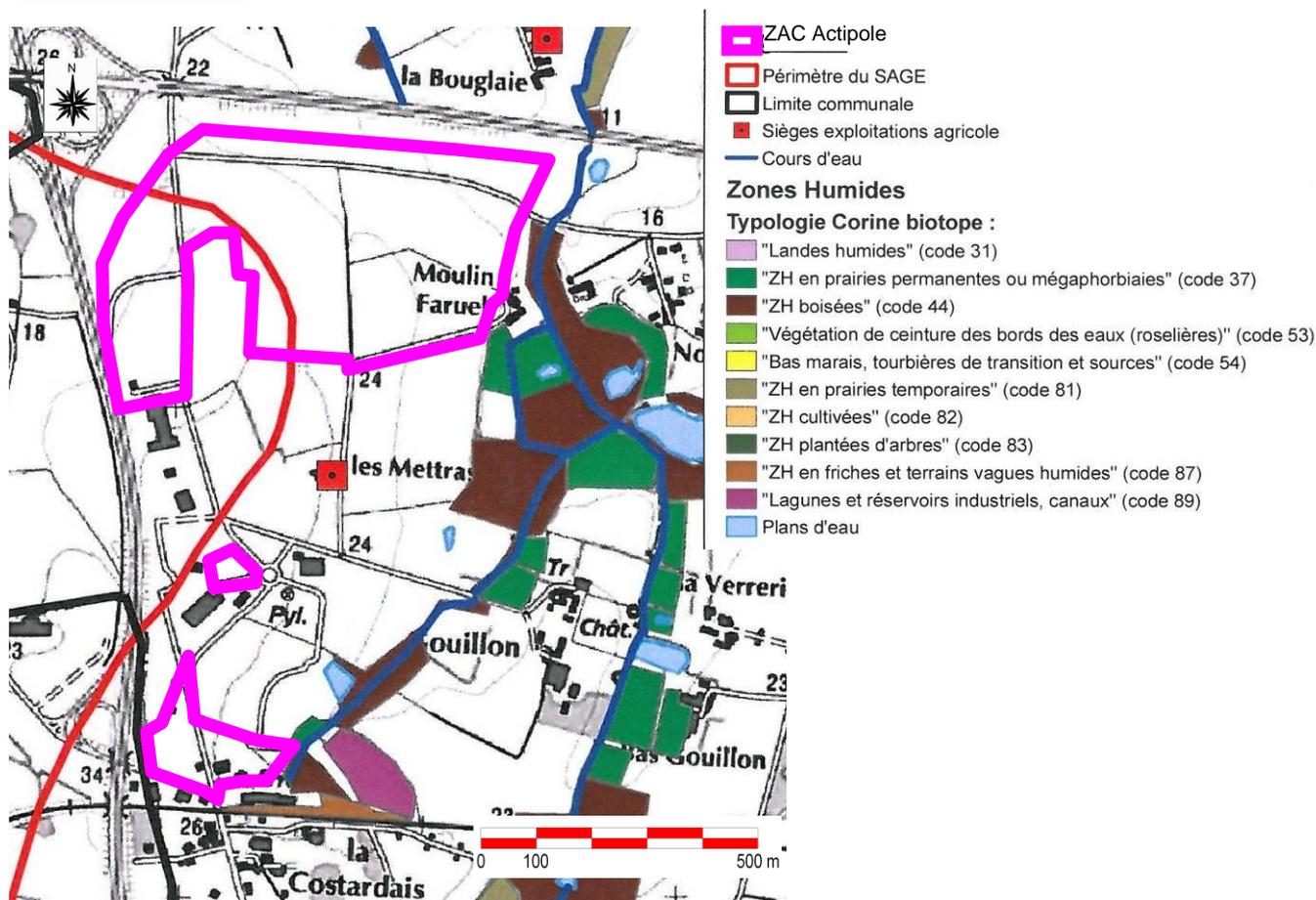
### 3.3 Les zones humides

#### a) Inventaire SEEGT

Dans le cadre du bassin versant des marais de Dol, un inventaire des zones humides a été réalisé par le cabinet SEEGT en 2009.

Cet inventaire fait apparaître un certain nombre de zones humides à l'Est, au niveau de la vallée du ruisseau du « Bois Hamon ». Ces milieux sont de plusieurs types (plan d'eau, boisement humide, prairie permanente et mégaphorbiaie et lagunes).

#### Les zones humides inventoriées par SEEGT dans le cadre du bassin versant des marais de Dol (octobre 2009)



Zone humide boisée en limite Est du site d'étude.



**b) Les zones humides : délimitation selon l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 sur le site d'étude**  
**Les zones humides sont caractérisées selon des critères de végétation et d'hydromorphie des sols** (caractérisation pédologique).

Critère floristique :

Si plus de 50 % des espèces, représentant au moins un recouvrement cumulé de plus de 50% du sol, sont hygrophiles, la flore est considérée comme caractéristique d'une zone humide.

Critère pédologique :

Si les traces d'hydromorphie débutent dès la surface (entre 0 et 25 cm de profondeur) et se prolongent en profondeur, le sol est considéré comme caractéristique d'une zone humide : classes V a à VI d.

Si les traces d'hydromorphie débutent après les 25 premiers centimètres de sol, se prolongent **et s'intensifient** en profondeur, le sol est considéré comme caractéristique d'une zone humide : classe IV d.

Si les traces d'hydromorphie débutent après les 25 premiers centimètres de sol, mais ne se prolongent pas ou ne s'intensifient pas en profondeur, le sol n'est pas considéré comme caractéristique d'une zone humide : classes IV a, IV b et IV c.

Si les traces d'hydromorphie débutent après les 50 premiers centimètres de sol, celui-ci n'est pas considéré comme caractéristique d'une zone humide : classe III.

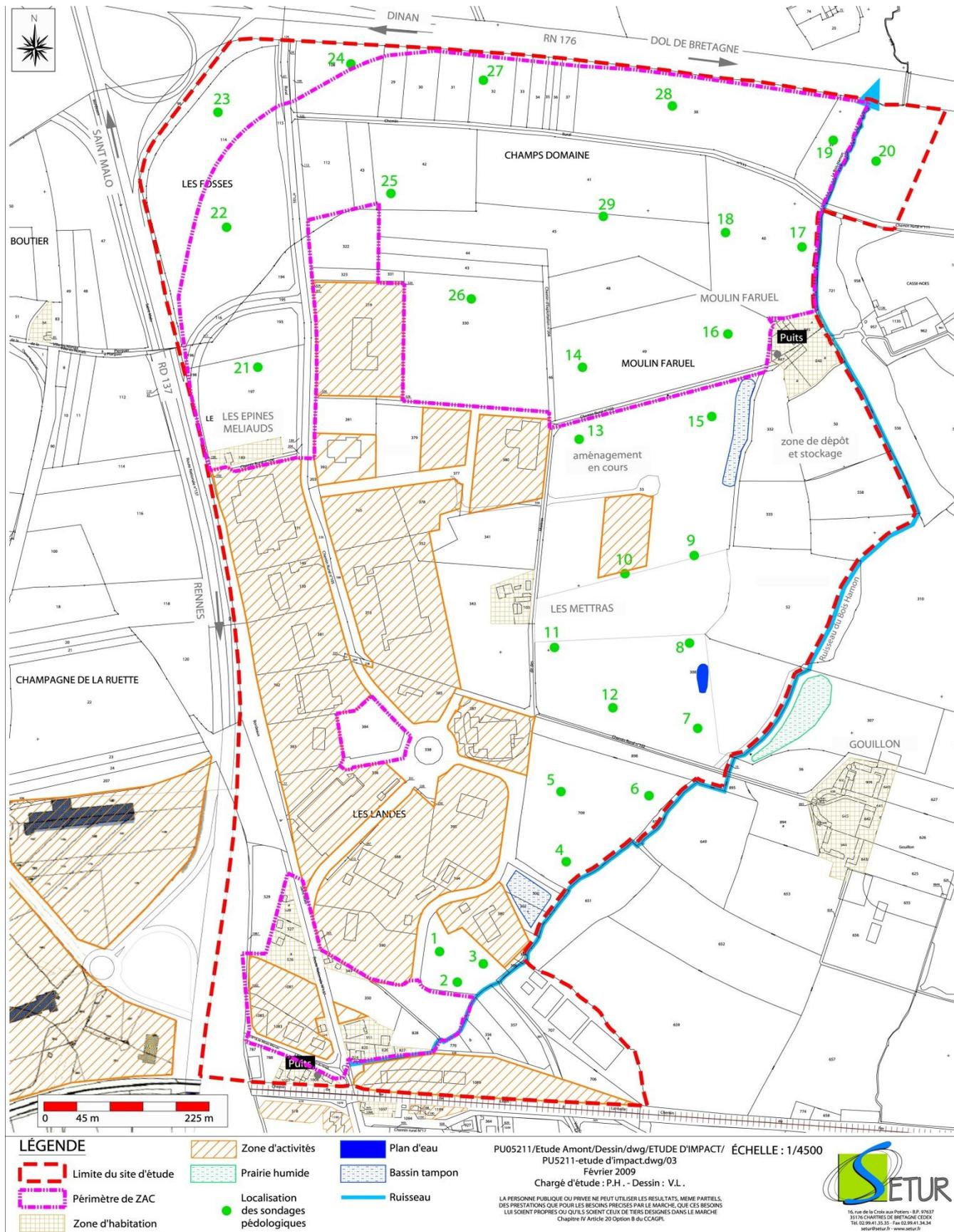
Les sols du périmètre ont été caractérisés, décrits et dénommés en référence directe aux Grands Ensembles de Référence (GER) du Référentiel Pédologique. Cette dénomination permet de vérifier si les sols appartiennent ou non à la liste des types de sols des zones humides telle qu'elle figure à l'annexe 1 de l'arrêté du 1<sup>er</sup> Octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008.

Les caractères morphologiques suivants ont été notés :

- Matériau géologique (type d'altération) ;
- Hydromorphie (taches d'oxydo-réduction indicatrices d'engorgement temporaire du sol) ;
- Succession des horizons (développement de profil) ;
- Profondeur du sol (profondeur d'apparition du matériau géologique) ;
- Texture ;
- Charge en cailloux.

Une trentaine de sondage pédologique a été réalisé à la tarière à main à une profondeur d'1,20 mètre maximum. Ces sondages ont été effectués début février 2010 au sein des parcelles agricoles constructibles concernées par le projet de la ZAC « Actipole », sur la commune de MINIAC MORVAN.

Ces sondages pédologiques ont permis de mettre en évidence des sols de type « Brunisol » à « colluviosol ». Il s'agit de **sol brun sain** (absence de trace d'hydromorphie) dont l'épaisseur varie de 50 à 90 cm de profondeur. Les sondages réalisés vers la ligne de crête présentent une charge en cailloux un peu plus importante. En dessous des horizons bruns, débute l'altérite de schiste.



En conclusion, il n'y a pas de zones humides au sein du site d'étude sauf au niveau de la mare située au centre Est. Cette dernière se trouve en dehors du futur périmètre de la ZAC.

### **3.4. Traitement des eaux usées**

Les installations sanitaires des futures constructions du secteur Nord de la ZAC Actipole seront desservies par des réseaux "eaux usées" à créer.

Ces réseaux seront de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées étant collectées à part.

La ZAC Actipole pouvant accueillir des activités industrielles et des activités artisanales la charge polluante générée à terme au sein de cette ZAC peut donc être relativement conséquente.

Compte tenu de la capacité limitée de la station d'épuration existante, ne permettant pas l'urbanisation de la ZAC et des dysfonctionnements actuels (fortes surcharges récurrentes, insuffisance d'aération dans le biologique, présence de chlorures en quantité préjudiciable pour le biologique), une nouvelle station d'épuration sera réalisée à **la pointe Nord Est du site d'étude**.

Elle aura une **capacité nominale d'environ 3000 EH (2 977 EH)**, correspondant à une capacité organique de 179 Kg de DBO5 / j et 193 m3 / j.

Cette station d'épuration sera de type « boues activées » avec séparation membranaire. Les eaux traitées irrigueront **une saulaie de 2,5 ha plantée le long de la RN176** à cet effet. Au printemps et en période d'étiage les plantations ligneuses absorberont les eaux traitées. Hors étiage, la saulaie filtrera les eaux épurées et assurera un affinage, notamment sur le paramètre azote.

Une étude d'acceptabilité a permis de déterminer les quantités maximales de rejet acceptables par ce ruisseau en fonction de son débit.

Une contrainte technique supplémentaire, commune à tous les projets d'aménagement, est à prendre en considération. Il s'agit de la notion de remplissage progressif de la ZAC. Cet aspect se traduit par la variation progressive des charges polluantes collectées par le système d'assainissement, au fur et à mesure que s'installent les entreprises sur le site. Cette particularité nécessite une adaptation du traitement épuratoire à l'augmentation progressive –voire par paliers- des charges polluantes collectées.

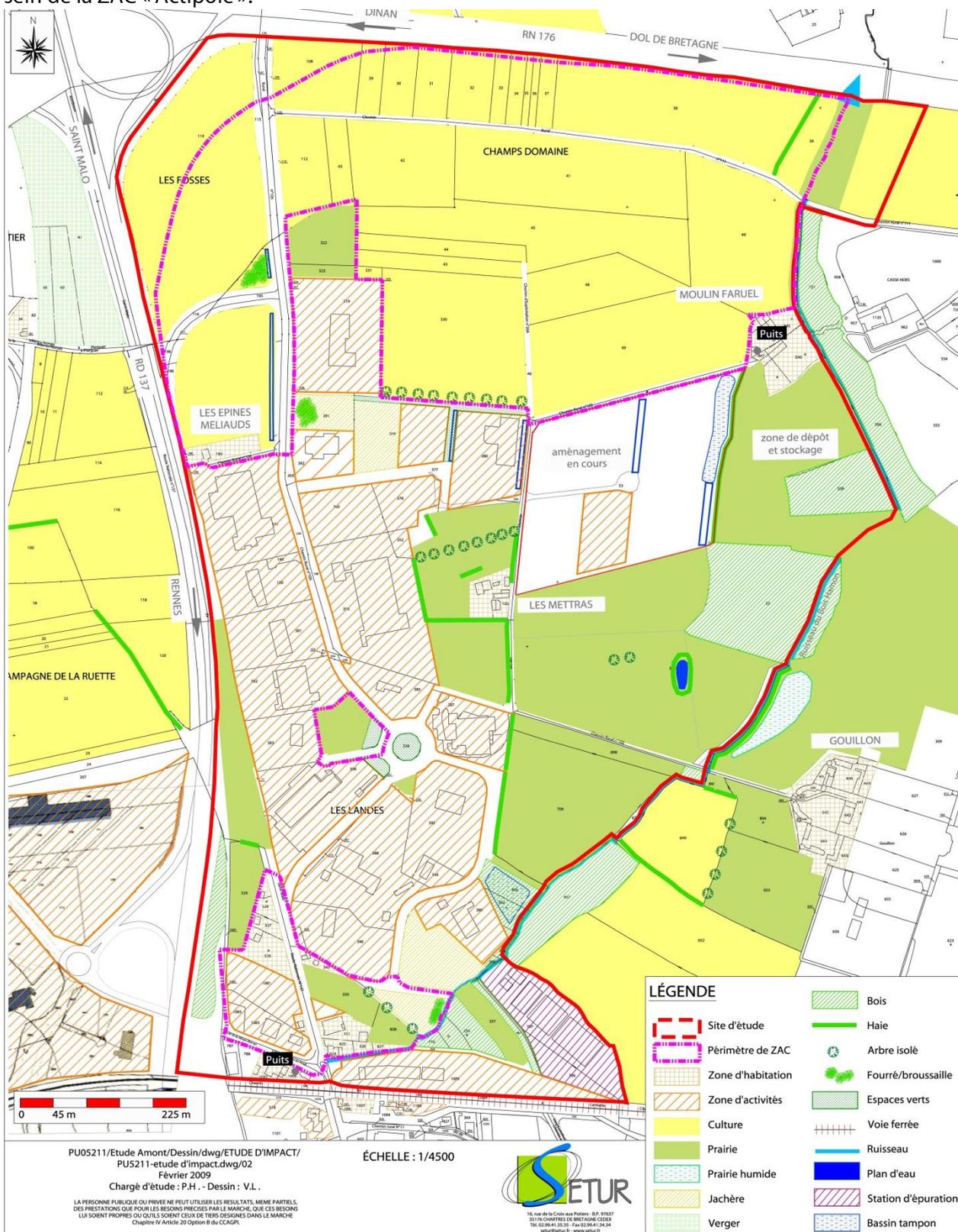
A ce stade de la réflexion, il a été proposé de mettre hors service la station d'épuration (STEP) existante. La nouvelle station reprendra l'ensemble des eaux usées des entreprises à venir dans le cadre de la ZAC et des zones d'activités existantes.

La faisabilité technique, juridique et financière de cette partie du dossier est en cours d'étude.

### 3.5. Occupation du sol

La moitié Nord du site ainsi que la frange Est sont occupées par des parcelles agricoles dont la majorité est en culture ou en prairie temporaire ou permanente.

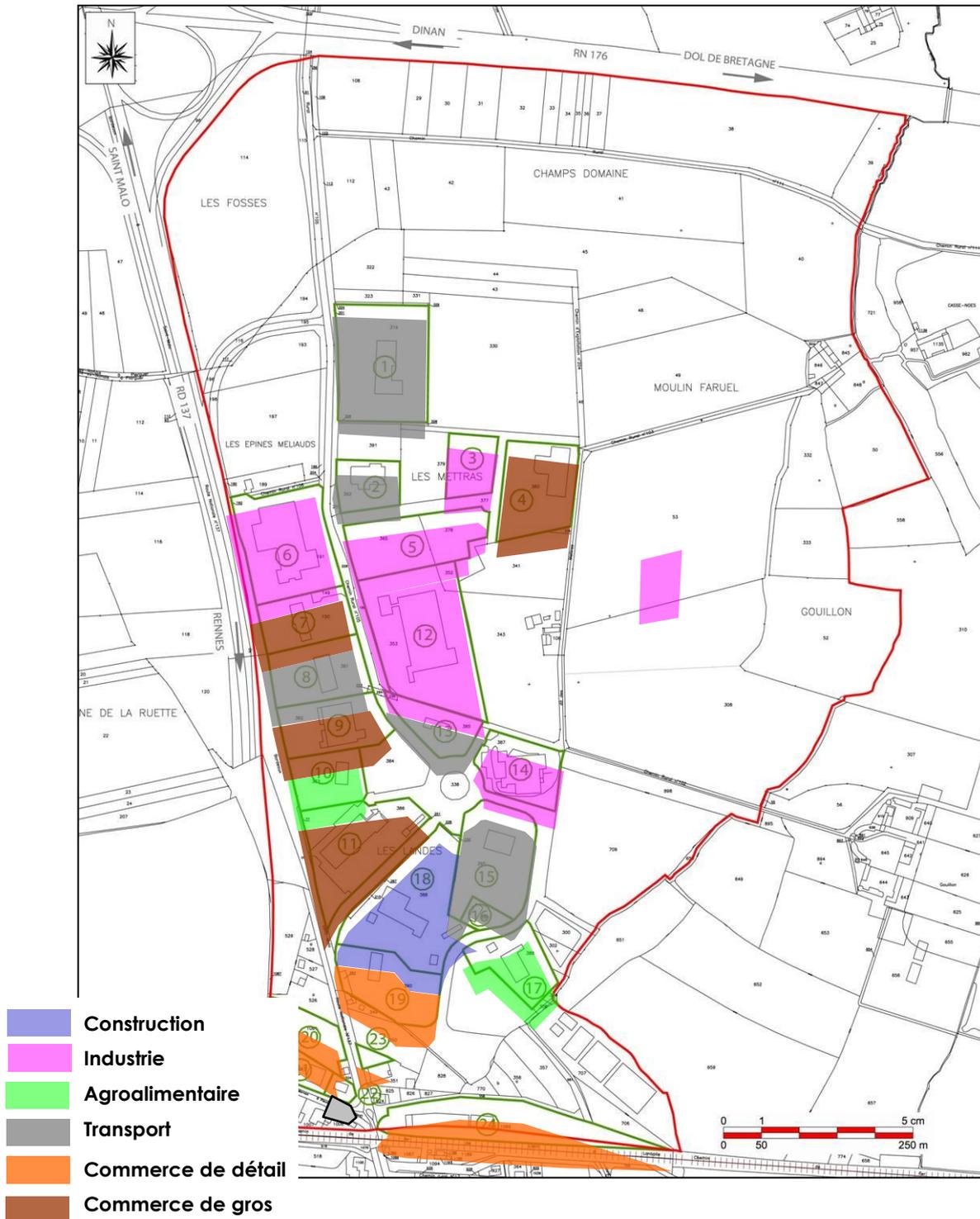
Le reste du périmètre d'étude est déjà aménagé et construit. Il existe environ 25 entreprises au sein de la ZAC « Actipole ».



Les types d'activités existantes au sein du site d'étude sont hétérogènes.  
Ceci correspond à la vocation mixte de la zone voulue par la collectivité.

Les principales activités économiques présente actuellement au sein de la ZAC « Actipole »  
sont :

- Construction
- Industrie agroalimentaire
- Transport
- Commerce détail
- Commerce gros



### **3.6. L'agriculture**

Le monde agricole a été associé dès la relance des réflexions sur ACTIPOLE fin 2009.

Le traitement de la question du foncier agricole dans les projets d'aménagement communautaires et notamment le dossier de la ZAC ACTIPOLE, se fait dans le cadre des deux conventions partenariales signées en 2008 avec la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine et la SAFER Bretagne. Ce cadre partenarial a pour objectif de permettre à l'agglomération de mieux appréhender et de proposer des solutions plus adaptées aux personnes impactées. Par ailleurs, Il s'agit également de favoriser le maintien de l'activité agricole par des échanges fonciers.

Concrètement, ces structures (Chambre d'agriculture et SAFER) apportent une expertise, un accompagnement complémentaire et la mise en place d'outils.

L'intervention de la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine a pour objectif d'apporter aux collectivités des informations agricoles pertinentes, afin de leur permettre :

- De prendre en compte les enjeux agricoles dans les opérations d'aménagement,
- D'identifier des mesures compensatoires agricoles pouvant accompagner les opérations d'urbanisation,
- De mettre en place des outils de réflexion et de traiter la problématique agricole dans l'élaboration ou la révision des PLU en assistance à Saint-Malo Agglomération ou aux communes qui souhaitent bénéficier des conditions de la convention.

Quant à l'accompagnement de la SAFER Bretagne, il cible davantage le marché foncier et porte sur les missions suivantes :

- Une veille foncière opérationnelle, concernant le marché foncier notifié et les opportunités foncières dont pourra avoir connaissance la SAFER Bretagne;
- L'acquisition de terres et la constitution de réserves foncières, destinées à compenser les préjudices subis par les exploitants agricoles, lors de la réalisation des programmes de Saint-Malo Agglomération ;
- La préparation d'échanges, c'est-à-dire que la réserve foncière pourra être constituée par achats directs ou par voie d'échanges pour anticiper les besoins fonciers de Saint-Malo Agglomération;
- La gestion provisoire du patrimoine dans l'attente de la réalisation du projet. Au moyen de conventions, la SAFER Bretagne recherchera des exploitants, assurera le bon entretien et la libération à terme des terrains.

Concernant le dossier de la ZAC ACTIPOLE et compte tenu d'une forte présence agricole sur le site, Saint Malo Agglomération a confié à la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine, la réalisation de l'étude d'impact agricole du secteur ACTIPOLE.

Ce diagnostic agricole a permis de connaître les agriculteurs et les exploitations impactées, les demandes de chacun, leurs perspectives.

Les éléments de synthèse suivants sont extraits de cette étude réalisée en fin 2009-début 2010. L'étude d'impact agricole a été présentée en janvier 2010 aux exploitants touchés par la ZAC et à l'ensemble des exploitants du secteur.

Dans le périmètre d'étude, 13 parcelles sont exploitées par quatre exploitants. Trois exploitations ont chacune deux parcelles intégrées dans le périmètre d'étude. Une exploitation a sept parcelles affectées.

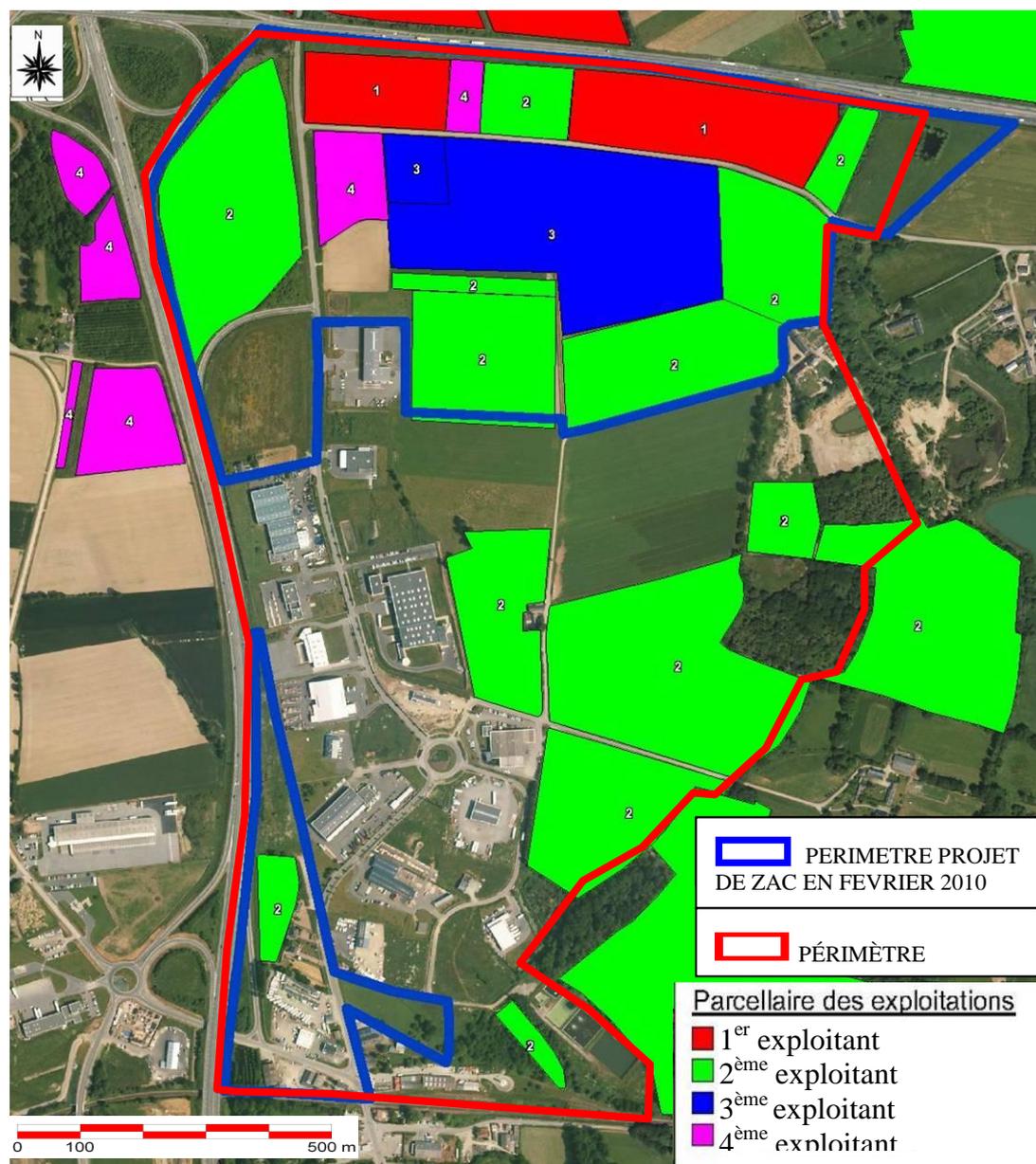
L'activité agricole implantée dans le secteur est tournée vers l'élevage avec une forte orientation laitière.

6 chefs d'exploitation, à titre exclusif, travaillent sur les 4 exploitations enquêtées.

La moyenne d'âge des exploitants est de 45 ans. Le plus jeune a 25 ans et le plus âgé, 58 ans. Deux exploitants ont moins de 40 ans, un a entre 40 et 50 ans et trois ont 55 ans et plus. Parmi ces derniers, deux ont un successeur connu.

Toutes les parcelles sont exploitées.

Toutes les parcelles font l'objet de plans d'épandages.



Plan de localisation des exploitants (Extrait de l'étude d'impact agricole - février 2010)

Les exploitants des parcelles agricoles incluses dans le périmètre de l'opération devront cesser l'exploitation de ces parcelles lors de la viabilisation.

La principale demande du monde agricole est de pouvoir continuer à exercer leurs activités et de trouver des compensations foncières en priorité.

C'est sur la base de cette étude d'impact agricole que les services de l'agglomération ont engagé les négociations avec les agriculteurs impactés. Un mandat foncier a été confié à la SAFER afin de traiter particulièrement du problème des compensations foncières et de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de la ZAC.

D'autre part, les démarches entreprises depuis le début du projet, pour apporter des solutions, ont permis de solliciter l'Etat au sujet du foncier d'environ 20ha, réservés pour un projet d'aire de service le long de la RN176, qui n'a pas vu le jour.

Suite à la décision de l'Etat de renoncer au projet d'aire de service, la SAFER s'est occupée de l'appel à candidature pour l'attribution du reliquat de ces terres, après rétrocession aux anciens propriétaires expropriés. Les résultats ont été validés par le comité directeur SAFER d'octobre 2011.

Ainsi, des solutions foncières et financières et des accords ont été trouvés pour certains exploitants impactés par le projet de la ZAC ACTIPOLE. Pour les autres, les négociations et la recherche de solutions se poursuivent actuellement.

### **3.7. La végétation**

La reconnaissance de terrain a permis d'affiner la détermination des différents milieux et habitats au sein du site d'étude. Il a été réalisé début novembre 2009.

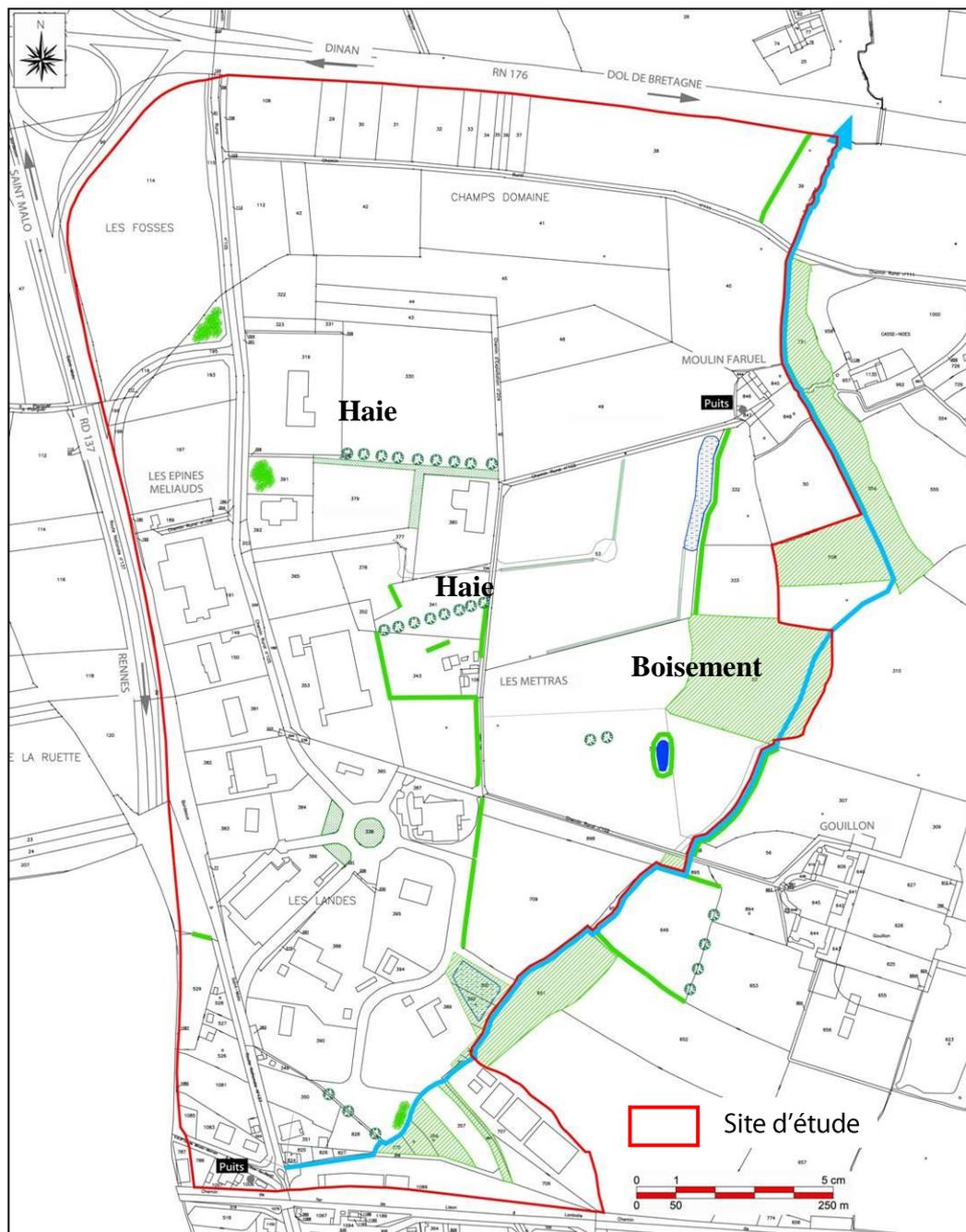
Cette reconnaissance a permis de montrer que la moitié Nord du site ainsi que la frange Est étaient occupées par des parcelles agricoles, dont la majorité est en culture ou en prairie temporaire ou permanente.

Compte tenu du fort remembrement des parcelles agricoles, notamment au Nord du site d'étude, les **haies bocagères** sont **très peu représentées**.

Elles sont surtout présentes au centre du site au niveau du hameau « Les Mettras » et en bordure de la parcelle 709 à proximité du bassin tampon existant au Sud. La strate arbustive est composée généralement de Chênes ou de Châtaigniers.

Il n'existe que très peu d'arbres isolés présentant un intérêt écologique.

Hormis la vallée située à l'Ouest du périmètre d'étude, la biodiversité floristique est très faible et n'est représentée que par les quelques haies.

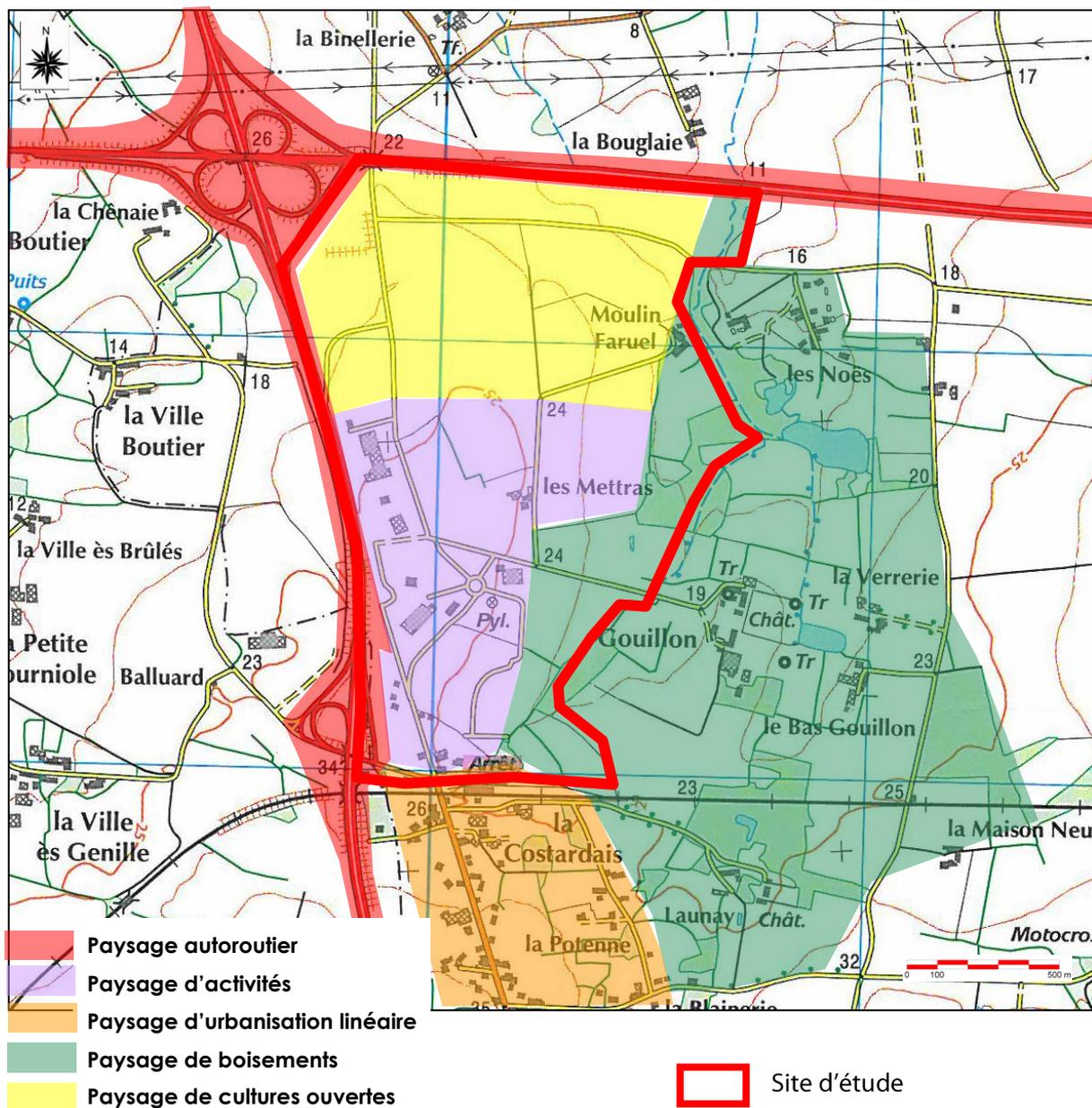


### 3.8. Paysage

Le site d'étude est à l'interface de plusieurs unités paysagères :

- A l'Est, la vallée boisée crée un arrière-plan qui permet d'inscrire le site dans ce paysage assez ouvert.
- Au Sud, le parc d'activités avec son bâti assez hétérogène constitue l'autre accroche paysagère. Il s'inscrit dans le prolongement d'une urbanisation linéaire
- Le réseau routier possède lui aussi une identité spécifique très linéaire.
- Le reste du site est composé d'un paysage agricole ouvert avec quelques haies relictuelles.
- Au Nord, le paysage des marais est perceptible avec ces saules et ces peupliers.

## Les différentes entités paysagères



### 3.9. Perception visuelle du site

La majorité du site d'étude est tourné vers l'Est, mais il est visible principalement depuis la RN 176 au Nord et la RD 137 à l'Est.

Le tracé en courbe de la RD137 au Sud-Ouest et sa façade urbanisée limite les perceptions vers l'Est.

Au contraire depuis le Nord et surtout depuis la RN176, le site est très visible.



• SUR LA RD137 SENS RENNES – SAINT-MALO :



La RD137 en venant de Rennes fait une courbe au Sud puis une contre courbe mènent vers l'échangeur. **La vue n°1**, ci-contre prise au niveau du pont, présente une vue lointaine vers le Parc d'activités existant. Des haies et bosquets atténuent l'impact des activités. L'implantation n'est pas parallèle à l'axe de la RD. L'emprise non bâti est très large.



**La vue n°2** prise au niveau de la bretelle d'insertion, permet d'appréhender les différentes perceptions des entreprises existantes. Ainsi, les bâtiments et les aménagements reflètent des logiques différentes. Certaines activités présentent des arrières techniques et peu intégrées, alors que les autres présentent des façades qualitatives sans activité.



**La vue n°3** présente la façade la plus qualitative du parc d'activités avec un alignement du bâti, parallèle à l'axe de la RD. Le bosquet masque ponctuellement les activités. Les entreprises présentent des façades de bâtiments et des traitements extérieurs de qualité. Mais la bande publique devient de plus en plus étroite. Une maison d'habitation vient créer une hétérogénéité dans le front bâti.



**La vue n°4** présente l'extension de la façade du parc d'activités le long de la RD. Le terrain est légèrement en surplomb, ce qui augmente l'impact des implantations. L'absence de bosquet rend le paysage très ouvert et donc très visible.

• SUR LA RD137 SENS SAINT-MALO-RENNES :



La RD137 (**vue n°1**), en venant de Saint-Malo, est rectiligne. La RN176 passant au-dessus de la RD crée un obstacle qui empêche de voir le site.

De plus, les bosquets de l'échangeur complètent cet écran.

Le paysage est semi ouvert avec de grandes parcelles peu bocagères.



**La vue n°2** prise après le pont de la RN176, permet d'apercevoir le site au loin. L'échangeur et ses plantations ne permettent pas de bien voir le site avant d'avoir dépassé l'échangeur.



**La vue n°3** présente la vue du site d'étude après l'échangeur. Le site très dégagé permet de voir jusqu'à une profondeur plus de 100m. Le parc d'activités est perçu en arrière-plan tandis que les boisements de la vallée plus à l'est constituent la ligne d'horizon.



**La vue n°4** présente l'extrémité Nord de la façade du parc d'activités le long de la RD avec l'habitation au premier plan. Cet élément crée un contraste avec le front urbain assez homogène du parc d'activités.

• SUR LA RN176 SENS DOL – DINAN :



La RN176 en venant de Dol de Bretagne (**vue n°1**) est rectiligne. Le paysage est assez ouvert et le regard porte loin. Sur cette photo, le site est peu perceptible car les boisements de la vallée en masquent une grande partie.



**La vue n°2** est prise au niveau de la vallée du ruisseau du Bois Hamon située à l'Est du site. Des plantations de haies bocagères le long de la RN et une haie le long du ruisseau empêchent de voir parfaitement le site avant le passage du ruisseau.

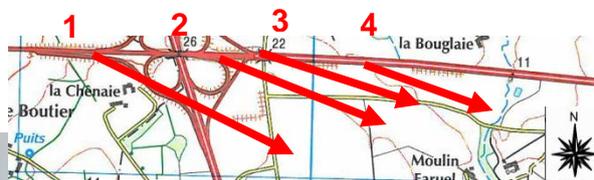


**La vue n°3** présente la façade principale du parc d'activités complètement ouvert sur le site avec les entreprises existantes en arrière-plan. Le site est en contrebas rendant cette partie Nord-Est moins sensible en termes de visibilité.



**La vue n°4** présente la même vue que la vue n°3. La partie Ouest du site est au niveau de la RN ce qui, contrairement à la situation précédente n°3 la rend plus sensible et visible.

• SUR LA RN176 SENS DINAN - DOL



La RDN176 en venant de Dinan (**vue n°1**) est rectiligne. Le paysage est semi ouvert.

La vue n°1 présente la perception du site depuis l'échangeur. Les boisements de l'échangeur fragmentent les vues vers le site. Ainsi, le parc d'activités est visible à droite tandis que la façade donnant sur la RN ne l'est pas encore.



**La vue n°2** prise au niveau du franchissement de la RD137, présente le début de l'ouverture visuelle vers le site. La vue porte très loin et s'arrête sur les boisements de la vallée du ruisseau du Bois Hamon.



**La vue n°3** prise au niveau de la voie communale traversant le site, présente au premier plan des ajoncs qui accompagnent la RN et les talus de la voie communale. La vue est complètement dégagée et permet de percevoir le parc d'activités à droite et les parcelles cultivées à gauche. Cette vue sera également celle des usagers venant de St Malo et allant vers Dol.



**La vue n°4** prise au droit du site, présente la partie Nord-Est, avec en arrière-plan les boisements de la vallée du ruisseau du Bois Hamon. Les terres agricoles occupent l'intégralité du site et explique l'ouverture visuelle.

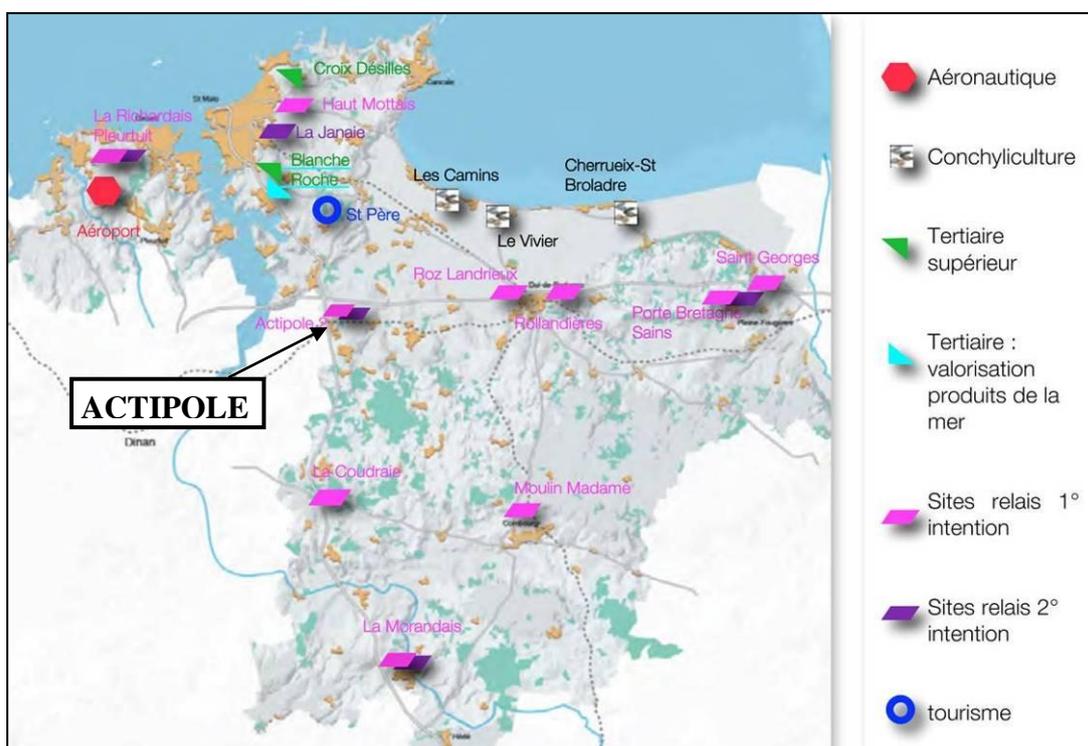
### III - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL

#### Le SCOT (Schéma de cohérence territoriale).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo a été approuvé par délibération du 7 décembre 2007. Il définit notamment les orientations générales en terme d'aménagements au niveau du « Pays de Saint Malo ».

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Malo dépend du SCOT du Pays de Saint-Malo.

Le SCOT s'appuie sur le schéma des zones d'activités structurantes du Pays de Saint-Malo adopté en 2003.



Il constitue, pour les dix années à venir le cadre de développement des principales zones d'activités du territoire de l'agglomération.

Les zones d'activités sont classées selon plusieurs vocations : aéronautiques, conchyliculture, tertiaires supérieures, tertiaires valorisation des produits de la mer, sites relais de première intention et site relais de deuxième intention.

Le parc d'activités d'Actipole y est identifié comme un site relais de première intention. Le SCOT a prévu le développement de 24 ha à cours terme et 24 ha à long terme.

Cette zone a vocation à accueillir principalement des activités industrielles et d'autres activités nécessitant de grandes parcelles (> 1 ha).

## **Le POS (Plan d'Occupation des Sols)**

Le POS de MINIAC MORVAN classe le site en :

- 1NAAc (secteur à vocation d'activités)
- NCa (secteur à vocation agricole).

Le POS de MINIAC MORVAN a fait l'objet d'une révision simplifiée, approuvée par la délibération du conseil communal en date du 21 décembre 2006.

La RN176 et la RD137 génèrent des servitudes acoustiques et sont soumises au titre des voies express, à un recul non aménageable de 100 m, de part et d'autre de leur axe.

Le nouvel échangeur entre la RD 137 et la RN 176 va modifier ces reculs (en bleu sur le plan ci-après).

Dans le cadre de la ZAC, un projet urbain sera élaboré afin de créer un parc d'activités présentant une façade de qualité. Ce projet précisera les conditions d'occupation des espaces inclus dans cette marge de recul. Il sera intégré au Plan d'occupation des sols comme dérogation à la Loi Barnier.

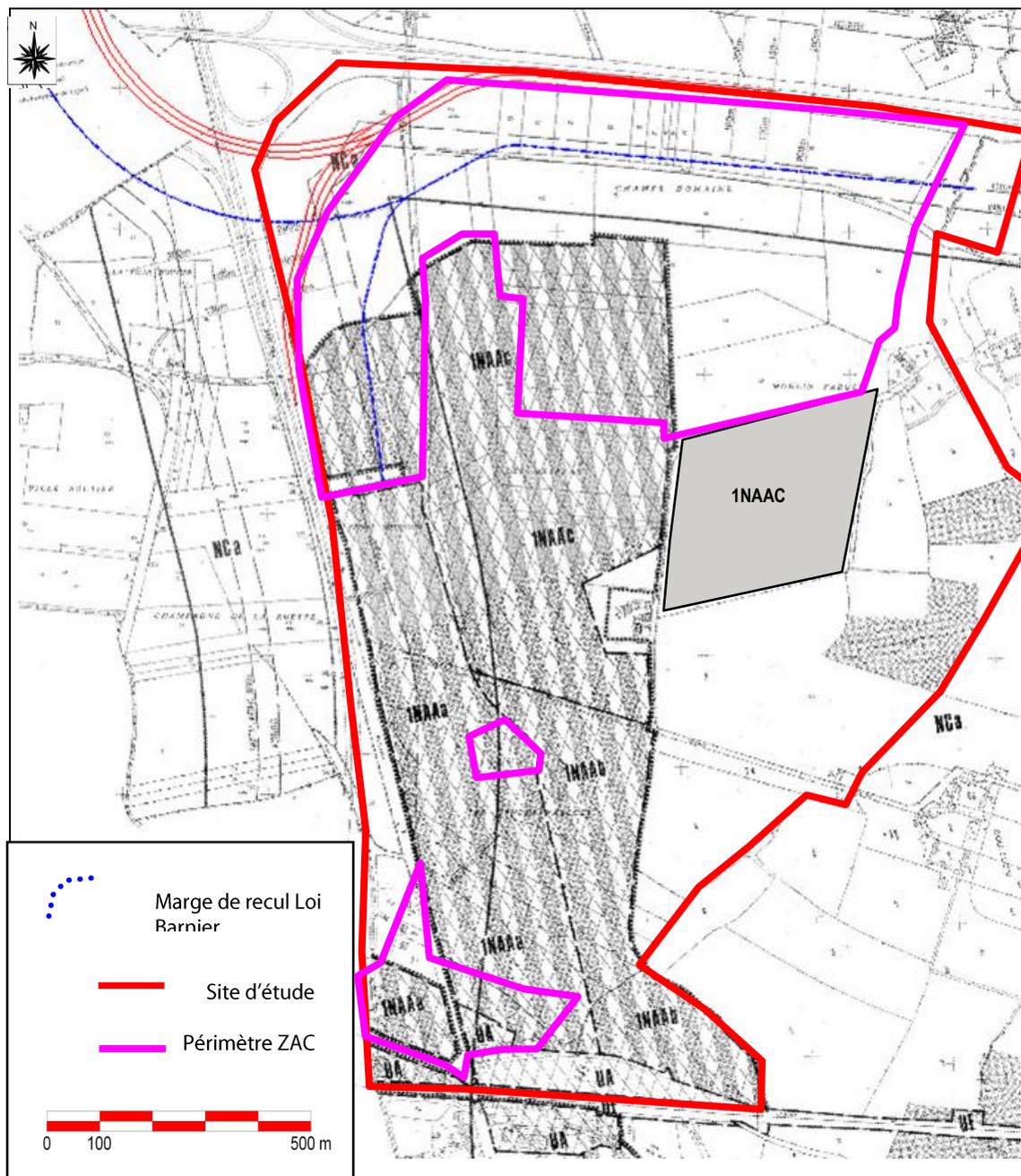
Le POS est en cours de révision pour passer en PLU. Il est prévu d'approuver le PLU fin 2014.

Le PADD de la commune a été présenté en conseil municipal de novembre 2009.

Dans le PADD, l'activité est décrite par la présence de la seule zone d'activités que constitue le site d'Actipole.

Les objectifs pour la zone y sont décrits de la manière suivante :

- Etendre la zone d'activités de façon raisonnée afin de répondre aux besoins intercommunaux en terrains à vocation artisanale et industrielle, tout en garantissant la préservation de l'activité agricole, la protection du patrimoine bâti environnant, une gestion économe des sols, et l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments.
- Assurer des liaisons sécurisées viaires, piétonnières, et cyclables entre ACTIPOLE et la Costardais, tant pour les actifs de la zone que pour les autres usagers
- Conforter les commerces de restauration de la Gare en captant une clientèle spécifique liée à la zone d'activités,
- Contraindre les flux de camions venant de l'échangeur Sud pour privilégier une entrée dans la commune par l'échangeur d'ACTIPOLE situé au Nord du territoire, afin de limiter la circulation sur la RD 2137.



## 2 - LOI "BARNIER"

Le statut de "route express" de la RN176 et de la RD137 impose un recul de 100 m de l'axe de la voirie en l'absence de projet urbain.

Compte tenu de la présence de la RN176 et de la RD137 classées route express le recul de constructibilité est fixé à 100 m. (article 52 de la loi Barnier du 2 février 1995).

### **3 - LOI SUR L'EAU**

Un dossier d'autorisation Loi sur l'Eau est en cours d'élaboration pour la réalisation de la ZAC. Il est prévu de réaliser une nouvelle série de bassins de rétention des eaux pluviales, en fonction des bassins versants et une nouvelle station d'épuration.

### **4 - SDAGE et SAGE des eaux du Bassin Loire Bretagne**

Le SDAGE 2010 – 2015 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne) a été arrêté par le préfet de bassin en date du 18 Novembre 2009.

Le projet d'assainissement du site d'étude respectera les préconisations du SDAGE :

- les rejets urbains par temps de pluie seront limités et les flux de pollution seront réduits,
- l'assainissement des eaux usées de la ZAC Actipole seront épurés par une nouvelle station d'épuration « in Situ » dont les concentrations des effluents respecteront le milieu récepteur: le ruisseau du « Bois Hamon ». Il y aura donc réduction de la pollution organique et phosphorée par une amélioration du traitement des eaux usées.
- les rejets de pesticides seront limités par un entretien approprié des espaces verts et notamment des bassins de rétention.

Le SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Vilaine)

Deux grandes actions du SAGE « bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne » concernent la ZAC Actipole :

- Préserver l'alimentation en eau potable
- protéger les populations contre les inondations.

Un réseau de service peut être mis en place, via la station d'épuration et le tamponnement des eaux traités avant rejet, si un industriel en fait la demande. De plus, une sensibilisation des industriels sera menée au travers du cahier de prescriptions de la ZAC.

Les ouvrages de régulation des eaux pluviales permettront de protéger les habitations en aval et notamment vers l'Ouest ou une régulation de fréquence centennale est prévue.

## JUSTIFICATIFS DE LA DEROGATION

### DIAGNOSTIC FINALISE

- Accès et sécurité :

L'accès actuel au Parc d'activités se fait par deux sorties distinctes de la RD137 relativement sécurisées. En venant du Nord, la sortie se fait au niveau de l'échangeur situé en face du site (en Cotes d'Armor), emprunte ensuite une voie communale passant sous la RD137 et rejoint le carrefour d'accès au Parc d'activités. Les flux de transit ne traversent pas le Parc d'activités. En venant de Rennes, la sortie se fait par une voie courte au Nord du site. Cette sortie génère des flux de transit à travers le parc d'activités.

La sortie Nord est peu satisfaisante surtout dans le cadre des travaux d'aménagement de l'échangeur de la chénaie entre la RD137 et la RN176, car elle se trouvera très proche d'une bretelle permettant de rejoindre la RN137 en direction de Dol de Bretagne.

Une hypothèse d'échangeur a été étudiée afin de regrouper les accès au Parc d'activités et en assurer l'accès aisé et en toute sécurité en supprimant notamment la sortie Nord en venant de Rennes. Ce projet n'a pu aboutir du fait de la transformation à très long terme de l'échangeur de la Chénaie qui prévoit au droit du site un îlot séparateur entre les deux voies menant à Saint-Malo et une troisième voie permettant de gérer les entrées et sorties de manière indépendante. Le projet d'échangeur nécessitait d'allonger cette voie vers le Sud en reprenant deux ouvrages d'art dont celui de la voie SNCF. Ce projet a été abandonné.

**Le projet actuel prévoit de créer un giratoire au Sud afin de fluidifier les flux et de clarifier les fonctions des voies.**

- Nuisances :

Le bruit est la première nuisance sur le site d'étude, de par le trafic très important de la RN176.

**La création d'un front bâti le long de la RD et de la RN permettra de créer un écran acoustique qui isolerait, en partie, le reste de la zone. La saulaie le long de la RN formera un écran végétal qui aura un effet acoustique en réduisant la vitesse du vent et donc la propagation des sons.**

- Qualité architecturale :

Mises à part les habitations situées en périphérie du parc d'activités, le bâti est constitué de bâtiments d'activités de différentes qualités. Globalement, l'aspect est assez bon avec des bâtiments de formes parallélépipédiques et de couleurs assez homogènes (gris clair).

**Il est souhaitable de poursuivre ces principes architecturaux, à savoir des bâtiments de forme parallélépipédiques avec acrotère et de couleur grise.**

- Qualité urbaine :

Le tissu urbain existant est actuellement disparate avec des implantations très variables et sans cohérence.

Un front urbain se dégage toutefois le long de l'axe de l'ancienne RN137 en se prolongeant au Nord le long de l'actuelle RD137.

**Il est souhaitable de poursuivre ce front urbain à 60m de l'axe de la RD137.**

- Qualité paysagère :

Les vues les plus sensibles sont celles qui sont visibles depuis la RN176 dans les deux sens et depuis la future voie venant de Saint Malo qui sera en surplomb. Depuis cette dernière, le site y

est complètement visible. Depuis la RN176, le site est complètement visible seulement à sa hauteur. En effet, les vues lointaines sont bloquées par des boisements et des haies bocagères. Les autres vues depuis la RD137 sont moins sensibles, notamment grâce à la présence de l'échangeur, au Nord, qui bloque les vues et par la faible longueur de la façade.

**Les franges Nord et Nord-Ouest du site doivent être paysagées, afin de limiter l'impact de l'extension du Parc d'activités.**

Au sein du site, l'absence de trame bocagère altère l'insertion du parc d'activités dans le paysage général.

**Une trame bocagère pourra donc être créée en plus des éléments précédents au sein du Parc d'activités, pour favoriser l'insertion paysagère du site.**

## **ARGUMENTAIRE POUR UNE EXCEPTION AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITÉ**

- Le contexte urbain et routier à terme du site d'étude, le destine à poursuivre une urbanisation à vocation d'activités.
- La loi Barnier imposant un recul d'aménagement de 100m par rapport à l'axe de la route nationale 176 et la route départementale 137 va engendrer une diminution importante des terrains constructibles, le long de ces voies.

**C'est dans un souci d'optimisation du foncier que Saint-Malo Agglomération présente ce dossier.**

**Au regard du diagnostic établi, il est proposé de réduire la marge d'inconstructibilité de 100m, de la ramener à 60m pour la RD137 pour être dans la continuité du front bâti existant et à 70m pour la RN176.**

Ces propositions ainsi que les aménagements développés dans le chapitre suivant, vont dans le sens d'une mise en cohérence entre cette nouvelle urbanisation avec celle existante.

**Cette cohérence passera par un alignement du front bâti, un traitement homogène ou similaire des bâtiments en termes de hauteur, de couleur et d'implantation, un traitement qualitatif des espaces libres entre les voies et les bâtiments.**

Ce traitement sera assuré, à la fois par la Collectivité et par les futurs Acquéreurs.

## PHASE 2 - SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT



## I - VOCATION DU SITE ET CHOIX DES OBJECTIFS

Saint-Malo Agglomération souhaite valoriser les façades du parc d'activités et aménager le site dans le respect du paysage.

Du fait de la position stratégique qu'occupent ces terrains à l'intersection de la route nationale 176 et de la route départementale 137, la collectivité souhaite y implanter un parc industriel de qualité, d'autant plus que cette opération s'inscrit dans la démarche "Bretagne Qualiparc".

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

- Traiter la façade le long de la RN et de la RD, de manière qualitative, tant du point de vue des bâtiments que des aménagements privés et publics.
- Ménager les vues depuis la RN vers le site,
- Préserver la cohérence architecturale,
- Aménager le parc d'activités dans l'esprit du paysage environnant composé de bocages et de petits boisements.

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

- un plan de composition (*voir ci-après*),
- une coupe de la marge de recul sur la RN176 (*voir ci-après*),
- une coupe de la marge de recul sur la RD137 (*voir ci-après*),
- un règlement spécifique au parc d'activités qui sera intégré au Plan d'Occupation des Sols via un dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du document d'urbanisme (*voir ci-après*),
- des prescriptions données aux acquéreurs (*voir annexe Cahier des prescriptions environnementales, paysagères et architecturales*).

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

## II - SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS

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

Le projet vise à :

- Créer une trame de boisement le long de la RN176, planter sur des emprises publiques et entretenues par la collectivité,
- Créer un front végétal discontinu le long de la RD137, afin de compléter les masses arborées existantes et de créer une façade qualitative au Parc d'activité,
- Limiter la hauteur des bâtiments en fonction du recul vis-à-vis des voies de circulation extérieures,
- Créer une haie libre sur l'espace public en limite de parcelle le long de la RD137 et de la RN176 afin de maîtriser l'aspect des surfaces extérieures des parcelles,
- Rendre obligatoire le traitement des espaces de stockages et les rendre non visibles depuis la RN176 et la RD137
- Rendre obligatoire les plantations, en cas de clôture du lot,
- Rendre obligatoire les plantations, en limite séparative, sous forme de haie bocagère permettant de compléter la trame bocagère.

## PLAN DE COMPOSITION

La ZAC se compose de trois parties :

- au Nord, une extension d'urbanisation impactée par le recul Loi Barnier
- au centre, pour un parking de poids lourds amenés à se déplacer sur le territoire
- au Sud, une emprise essentiellement nécessaire pour l'amélioration du fonctionnement viaire avec l'hypothèse de réalisation d'un échangeur complet.

La partie Sud a pour but de terminer l'aménagement et d'améliorer l'accès au site.

Un échangeur permettrait :

- d'améliorer la sécurité du futur échangeur en supprimant la bretelle au nord,
- de réduire sur la RD73, le transit des poids lourds, venant de Rennes et allant aux parcs d'activités d'Actipole ou de Pleudihen sur Rance,
- d'améliorer la visibilité en créant une véritable entrée au Parc d'activités.



La partie Nord est desservie par la voie communale traversant le parc d'activités existant et rejoignant Châteauneuf d'Ille et Vilaine. La voie principale Est-Ouest à créer permettra de desservir la majorité des parcelles.

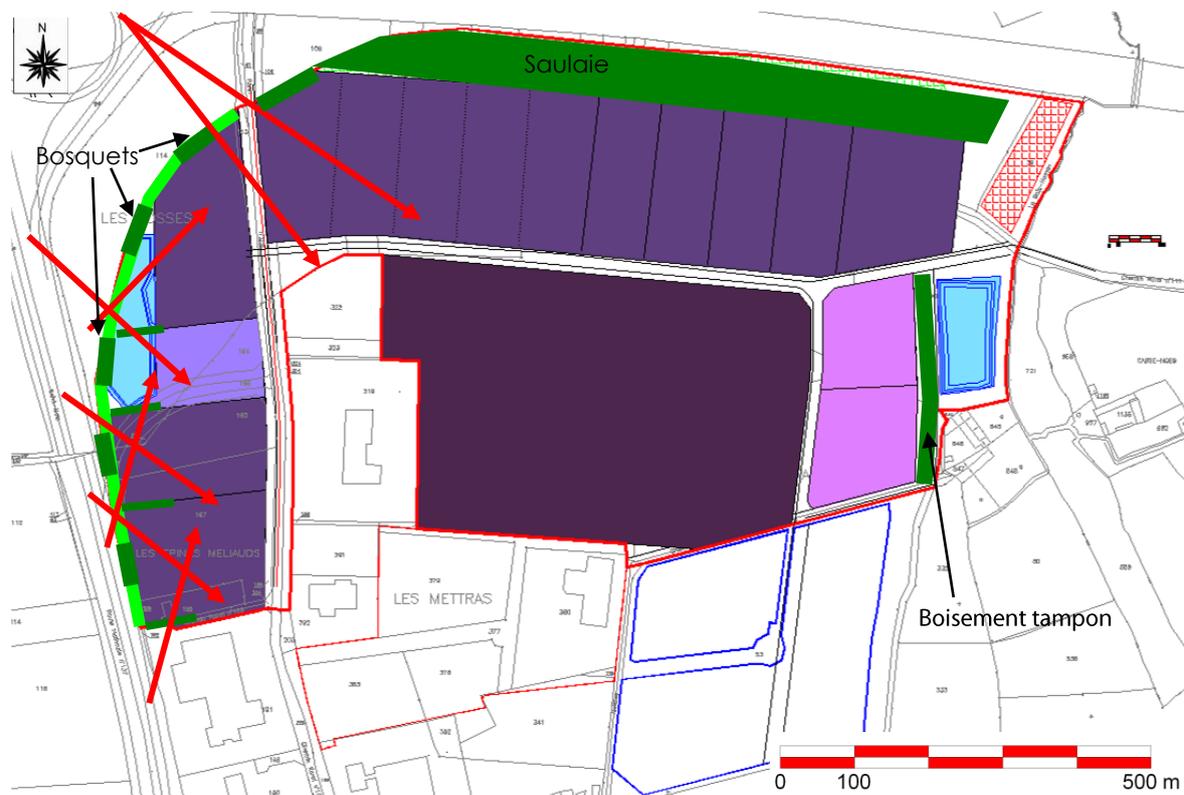
Cette voie est connectée à la voie communale à l'est et présente une voie secondaire rejoignant le lotissement des Mettras 2. Ce schéma présente un découpage très contrasté entre des lots regroupables d'environ 1ha au Nord, des lots de plus petites tailles à l'est et un ou deux grands lots au sud.

Les petits lots situés à l'Est de la ZAC, permettront de limiter les risques de nuisances vis-à-vis des bâtiments du Moulin Faruel. De plus, ces lots sont en recul d'environ 20m afin de permettre des plantations pour favoriser un effet tampon.

Le schéma d'aménagement permet :

- La continuité de liaisons routières et de la hiérarchisation des voies de desserte interne de la zone d'activités existantes avec les voies de circulation proches et les voies rurales périphériques,
- La connexion du chemin piéton / cycles existant par un prolongement au sein de la ZAC,
- Le traitement d'une véritable entrée de parc d'activités,
- Le traitement des franges du parc d'activités ménageant des percées entre des bosquets le long de la RD137 et aucune vue depuis la RN176,
- L'optimisation du parcellaire afin de permettre une orientation optimale d'un maximum de constructions,
- La plantation d'espèces indigènes dans le paysage,
- La création d'un espace public de qualité s'inscrivant dans le paysage local,
- La valorisation du parcours de l'eau,
- L'incitation à l'efficacité énergétique

## Plan de perception et traitements paysagers



## Simulation des perceptions le long de la RD137 avec des bosquets

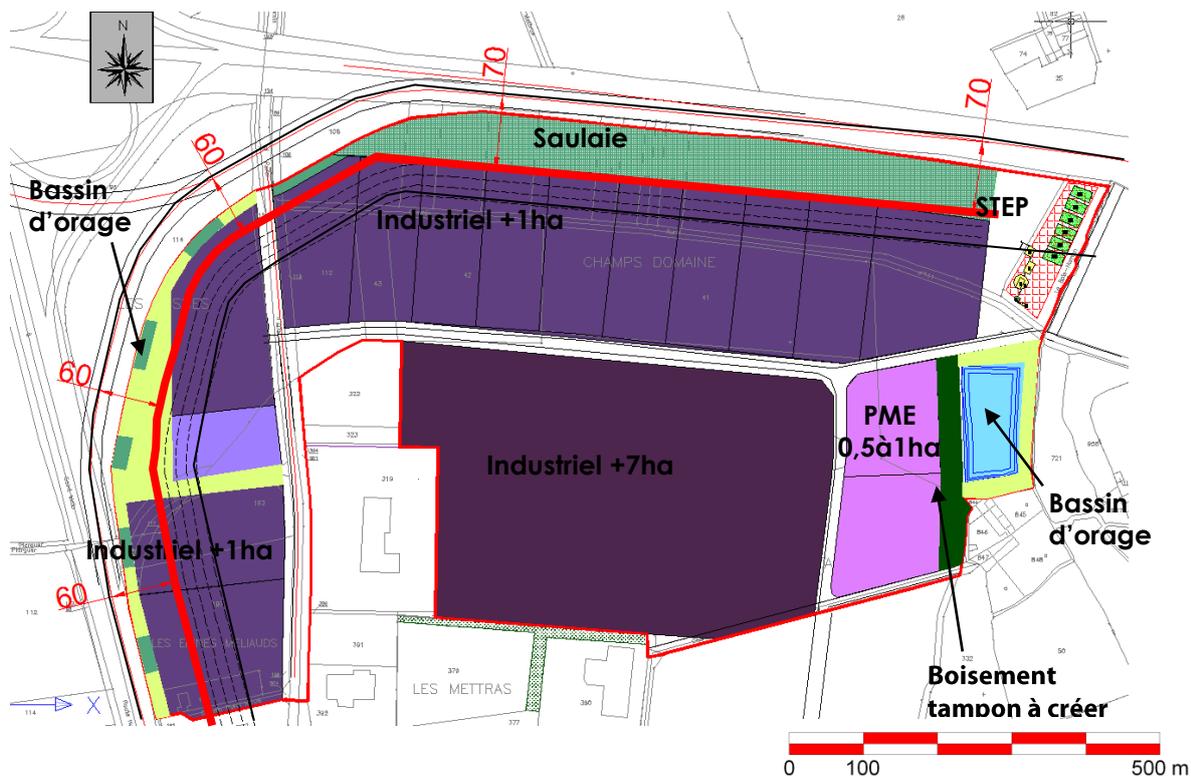


Seules les deux premières entreprises sont visibles. Les autres sont dissimulées par les bosquets. Le paysage global est préservé. Les bâtiments et leur enseigne sont visibles, mais les surfaces au sol des entreprises sont dissimulées par la haie vive plantée en limite de l'espace public.



Le premier bâtiment à droite est le même que celui de l'image précédente portant la mention « LOGO ». Une entreprise peut ainsi être vue successivement entre les bosquets à 2 reprises.

## Plan d'aménagement et marge d'in constructibilité proposée

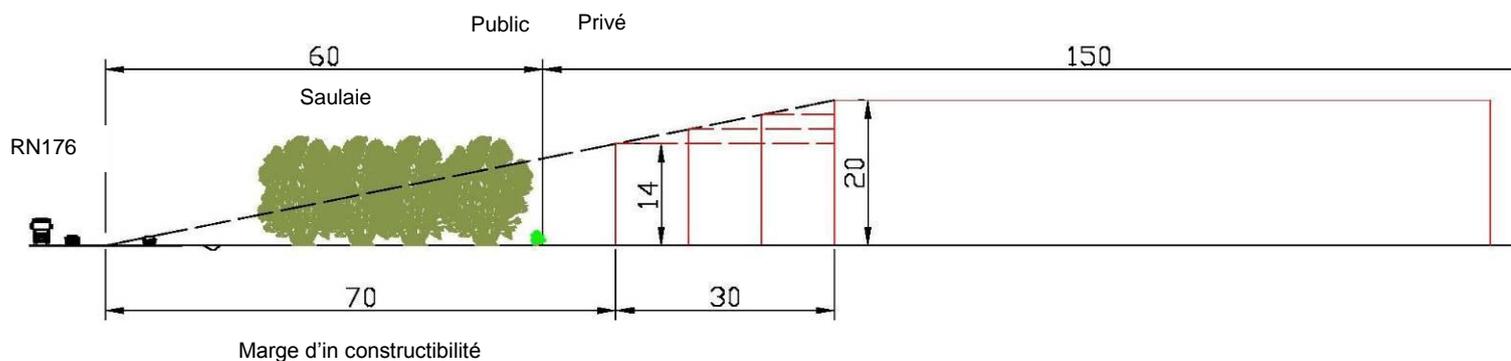


Les principes d'aménagement sont illustrés à travers l'image d'ambiance ci-dessous :



Les voiries sont accompagnées d'une noue latérale aménagée dans l'esprit des marais environnants et de l'autre côté par un accotement empierré séparant le cheminement mixte piéton/cycle de la voirie. Une bande végétale plantée de bruyères sert de limite à l'espace public et de support pour le mobilier urbain.

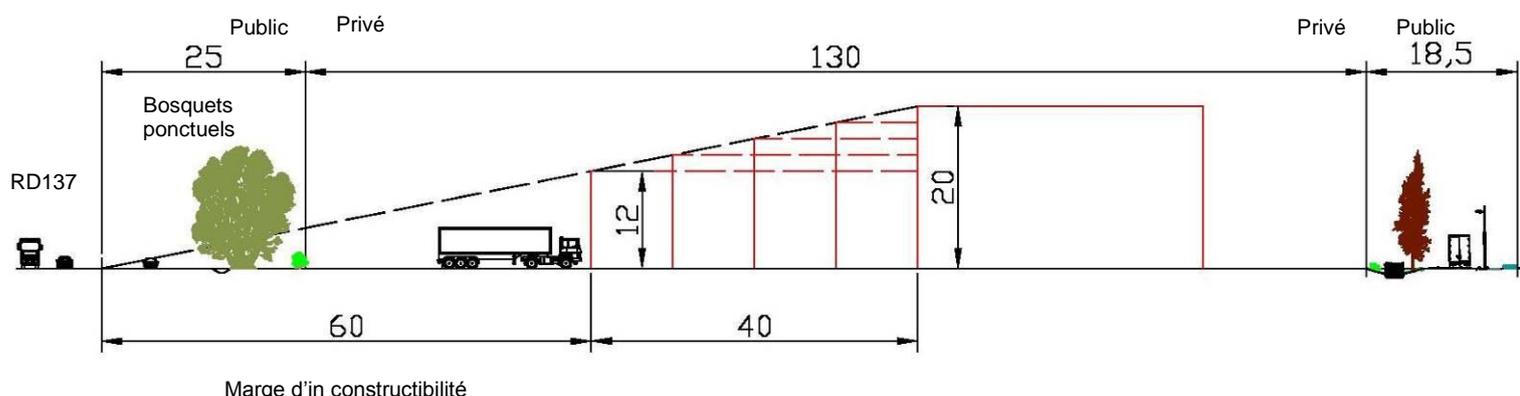
## COUPE SUR LA RN176



La coupe illustre les principes d'aménagement à savoir :

- au-delà des emprises de la RN176, une saulaie est aménagée pour permettre de ne pas rejeter d'effluents en période estivale. Son emprise est d'environ 30 à 40m de large.
- en limite de parcelle, une haie libre de 2m de haut est plantée.
- les bâtiments devront être en recul de **70m** par rapport à l'axe de la RN et 10m de la limite publique au Nord
- la hauteur (H) des bâtiments s'échelonnera de **14m** à 70m de l'axe de la RN (Distance dénommée L) pour ensuite augmenter progressivement en respectant la règle  $H=1/5L$  pour une hauteur maximale autorisée des constructions de 20 m.
- Tous les usages seront permis dans la bande entre la RN et le bâtiment. En cas de stockages ou de stationnements de grandes dimensions (+50VL ou +10PL), ces derniers devront être dissimulés derrière un écran végétal type boisement ou dans le prolongement du bâti.

## COUPE SUR LA RD137



La coupe illustre les principes d'aménagement à savoir :

- au-delà des emprises de la RD137, des bosquets seront plantés pour limiter l'impact des bâtiments dans le paysage global, tout en permettant des vues ponctuelles vers les entreprises.
- en limite de parcelle, une haie libre de 2m de haut sera plantée afin de masquer le pied des bâtiments.
- En limite séparative, une haie bocagère sera plantée sur une longueur de 35m minimum.
- les bâtiments doivent être en recul de 60m par rapport à l'axe de la RD137.
- la hauteur (H) des bâtiments s'échelonnera de **12m** à 60m de l'axe de la RD (Distance dénommée L) pour ensuite augmenter progressivement en respectant la règle  $H=1/5L$ , pour une hauteur maximale autorisée des constructions de 20 m.
- Tous les usages seront permis dans la bande entre la RN et le bâtiment. En cas de stockages ou de stationnements de grandes dimensions (+50VL ou +10PL), ces derniers devront être dissimulés derrière un écran végétal type boisement ou dans le prolongement du bâti.

## ANALYSE DU PROJET ET DE SES IMPACTS

### • Qualité paysagère :

#### **Constat :**

Les franges Nord et Nord-Ouest du site sont très exposées visuellement car le site est situé sur une ligne de crête et est surplombé par la RN176.

L'absence de trame bocagère altère l'insertion du parc d'activités dans le paysage général.

La vallée boisée à l'Est constitue un arrière-plan de qualité.

#### **Projet urbain :**

- Un boisement de saules le long de la RN176 nécessaire pour l'épuration des eaux usées formera un écran visuel pour la partie Nord. Des bosquets plantés le long de la RD137 encadreront des fenêtres visuelles vers les parcelles dont la limite sera plantée d'une haie vive afin de limiter l'impact des extérieurs.

- Une trame bocagère au sein des parcelles (imposé dans le règlement de POS) favorisera l'insertion paysagère du site.

- Une hauteur limitée (imposé dans le règlement de POS) à 20m, comme les boisements voisins, permettra d'assurer une intégration du bâti dans le paysage environnant. De plus, les terrassements seront limités à 2m par rapport au terrain naturel.

- Les espaces extérieurs de stockage devront être dissimulés (imposé dans le règlement de POS) et les surfaces de stationnement paysagers.

- Les limites de parcelles donnant sur les voies du Parc d'activités seront plantées et non grillagées dissimulés (imposé dans le règlement de POS).

### • Qualité urbaine :

#### **Constat :**

Le tissu urbain existant est actuellement disparate avec des implantations très variables et sans cohérence. Un front urbain se dégage toutefois le long de l'axe de l'ancienne RN137 en se prolongeant au Nord le long de l'actuelle RD137.

#### **Projet urbain :**

- Ce front urbain peut être poursuivi en permettant une implantation du bâti à 60m de l'axe de la RD137 (imposé dans le règlement de POS).

- Les accès de lots seront identiques afin d'en maîtriser la qualité selon un modèle (imposé dans le règlement de POS).

### • Qualité architecturale :

#### **Constat :**

Le bâti du parc d'activités est constitué de bâtiments d'activités de différentes qualités mais dont l'aspect est assez homogène avec des bâtiments de formes parallélépipédiques et de couleurs gris.

#### **Projet urbain :**

Le projet prévoit, dans le règlement de POS, les obligations suivantes :

- cacher la toiture par un acrotère (créant ainsi des formes parallélépipédiques)

- avoir au moins 75 des surfaces non vitrés grises compris dans la gamme RAL allant de 7035 à 7045

- limiter à deux les enseignes par bâtiment et leur dimension maîtrisée.

- créer des modules permettant de rompre l'impact des grands bâtiments, au-delà de 3000m<sup>2</sup>, via des décalages et des différences de traitement de façade.

- dissimuler les détails techniques.

- **Nuisances et sécurité :**

**Constat :**

Les accès au Parc d'activités sont malaisés.

De plus, le trafic important sur les deux axes génère des nuisances sonores importantes.

**Projet urbain :**

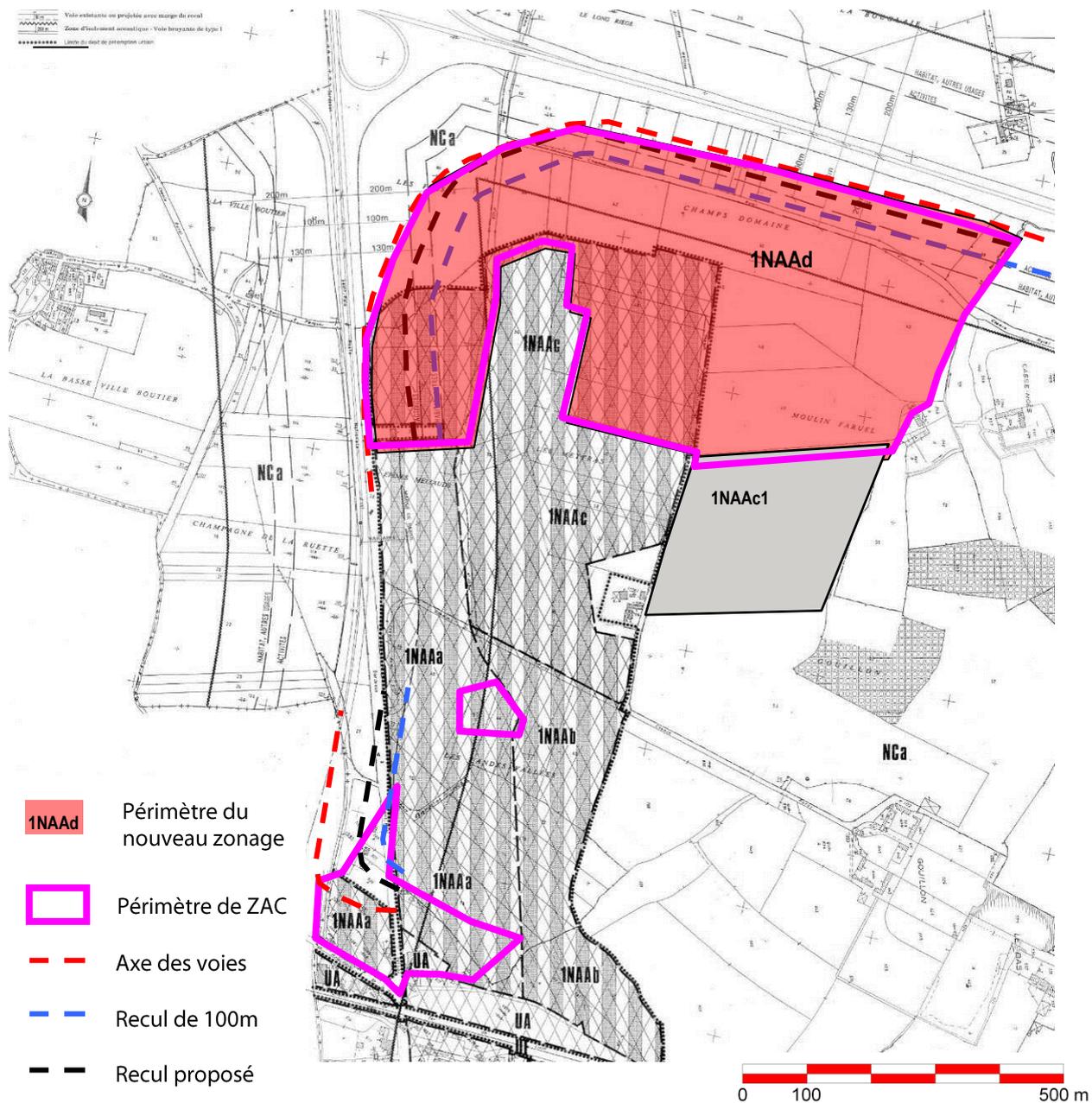
Le projet prévoit de créer un giratoire au Sud afin de fluidifier les flux et de clarifier les fonctions des voies. Toutefois, aucune solution n'a pu être trouvée pour supprimer la bretelle au Nord pour les usagers venant de Rennes.

La création d'un front bâti le long de la RD et de la RN permettra de créer un écran acoustique qui isolera, en partie, le reste de la zone. La saulaie le long de la RN formera un écran végétal qui aura un effet acoustique, quand les vents seront de Nord, en réduisant la vitesse du vent et donc la propagation des sons.

# III - PROPOSITIONS DE ZONAGE ET RÈGLEMENT

(mars 2011)

## ZONAGE



## REGLEMENT

### **CARACTERE DE LA ZONE 1 NAAd**

La zone 1NAAd est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (de type industrielles, logistique, PME...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitations et des autres parcs d'activités du territoire. Les activités suivantes ne peuvent y prendre place : commerces de détail et artisans.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (activités) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1NAAd 1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES**

Les constructions et occupations du sol liées aux activités répondant à la vocation de la zone.

Sont également admis sous réserves que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

2.1. Les locaux à usage de gardiennage à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants (ou en cours de construction) ou des services généraux de la zone, qu'ils soient incorporés au corps principal du bâtiment d'activités ou de services et qu'elles ne dépassent pas 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.3. Les installations et constructions nécessaires aux services généraux de la zone (crèche d'entreprise, locaux collectifs, sanitaires,...).

2.4. Les installations et équipement techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre

2.5. La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 15 du présent chapitre.

2.6. Les affouillements et les exhaussements du sol, à la triple condition :

- qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci ;
- qu'ils aient une pente maximale de 2 largeurs pour 1 hauteur ;
- qu'ils soient limités à 2m maximum de profondeur ou de hauteur par rapport au terrain naturel.

#### **1.1 ARTICLE 1NAAd 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions et occupation du sol non visées à l'article 1NAAd1.

## **SECTION II- CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1NAAd. 3-ACCES ET VOIRIE**

3.1. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2. Par ailleurs, l'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.3. Un seul accès permettant l'entrée et la sortie de l'ensemble des types de véhicules est autorisé pour chaque unité foncière sauf pour des raisons de sécurité ou de réglementation.

### **ARTICLE 1NAAd. 4— DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1. Eau potable / Défense Incendie :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous-pression.

#### **4.2. Eaux pluviales:**

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

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

NB : La gestion des eaux pluviales est l'objet de mesures particulières eu égard à la sensibilité du milieu. Les constructeurs devront réaliser des bassins de retenue des eaux pluviales respectant les documents et données suivantes : instruction Technique 77.

Les acquéreurs devront réaliser des ouvrages de régulation des eaux pluviales pour les parcelles de plus de 5000m<sup>2</sup>, équipé d'un débit de fuite de 3 l/s/ha d'unité foncière et d'un volume total de stockage des eaux pluviales proportionnel à l'unité foncière sur la base de :

- pour les parcelles de 5000 à 7500m<sup>2</sup>, 90m<sup>3</sup>/ha (correspondant à 40% du volume d'une pluie décennale) ;

- pour les parcelles de plus de 7500m<sup>2</sup>, 120m<sup>3</sup>/ha (correspondant à 50% du volume d'une pluie décennale).

#### **4.3. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les rejets non domestiques feront l'objet d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau de collecte et de traitement.

Le rejet des eaux résiduaires de type industriel sera subordonné à un traitement préalable et une régulation répondant aux conditions de la convention de rejet.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **4.4. Les lignes de distribution**

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

## ARTICLE 1NAAd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE 1NAAd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX PUBLICS

Cet article s'applique à chaque unité foncière considérée individuellement (article R 123.10.1 du CU).

### 6.1. Voies routières et stationnement :

La façade bâtie donnant sur la voirie par laquelle s'effectue l'accès de l'unité foncière constitue la façade ci après dite « principale ».

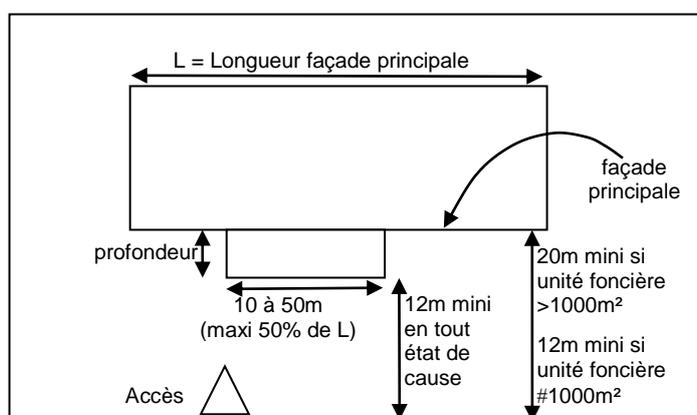
6.1.1 Elle doit être implantée, par rapport à la limite avec la voie publique depuis laquelle se fait l'accès à l'unité foncière, en retrait de :

- 20 à 40m si l'unité foncière fait plus de 1000m<sup>2</sup>
- 12 à 20m si l'unité foncière fait 1000m<sup>2</sup> ou moins

Il pourra être fait exception à cette règle pour l'élément décrit ci après :

La façade principale pourra comporter un volume secondaire de plan rectangulaire et saillant du volume principal dans les 2 limites cumulées suivantes :

- profondeur maximum ne pouvant porter le recul sur voirie décrit plus haut à moins de 12m ;
- longueur de la moitié de la façade maximum avec un minimum de 10m et un maximum de 50m.



6.1.2 Si l'ensemble des façades d'un bâtiment donnant sur la voie publique depuis laquelle se fait l'accès à l'unité foncière s'étend au total sur plus de 100m de longueur, il pourra être réalisé plusieurs volumes secondaires tels que décrit ci-avant dans la limite de 1 par portion de façade de 100m de long.

6.1.3 Aucune des dispositions précédentes ne s'appliquent :

- aux unités foncières de 2nd rang par rapport à la voie de desserte, dites « en drapeau » (présentant un accès assez long et se terminant par une surface aménageable), destinées à l'urbanisation future ;
- aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration, dans le paysage et son environnement, notamment par sa végétalisation ;

6.1.4. Le long de la marge de recul de la RD137, toute construction doit être implantée en retrait de 60m minimum par rapport à l'axe de la voie ;

6.1.5. Le long de la marge de recul de la RN176, toute construction doit être implantée en retrait de 70m minimum par rapport à l'axe de la voie ;

## ARTICLE 1NAAd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article s'applique à chaque unité foncière considérée individuellement (article R 123.10.1 du CU).

### 7.1. Cas général

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 m.

Les constructions pourront toutefois s'implanter sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu approprié.

### 7.2. Exception

Les dispositions de cet article 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 1NAAd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües, devront être séparées en tout point d'une distance minimale de 5 m pour des raisons de défense incendie.

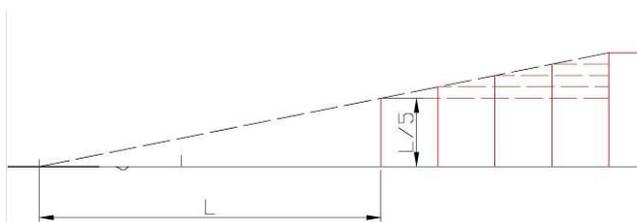
## ARTICLE 1NAAd 9 - EMPRISE AU SOL

Les bâtiments seront composés d'un ou de plusieurs volumes et d'une surface maximale de 3 000m<sup>2</sup> chacun.

## ARTICLE 1NAAd 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, compris toutes les annexes de toiture ou équipements techniques, ne pourra excéder 20 m par rapport à la dalle du bâtiment.

Cas particuliers : dans une bande parallèle à la RD 137 et RN 176 reportée sur le document graphique, les hauteurs (H) du bâtiment mesurées à l'acrotère devront toujours être inférieures ou égales à 1/5 de la distance (L) les séparant de l'axe des-dites voies (soit  $H = L/5$ , règle illustrée par le schéma explicatif ci contre).



Les dispositions de cet article 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, éoliennes...).

## ARTICLE 1NAAd 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS—CLOTURES

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux.

### 11.1. Volumes :

Les différents volumes de 3000m<sup>2</sup> maximum chacun seront articulés les uns avec les autres avec un décalage de façade ou de pignon de 5m minimum, sauf si le respect des dispositions des articles 6 et 7 l'empêche.

Tous édifices ou équipements techniques éventuels seront intégrés dans un élément de toiture ou d'architecture.

Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux nécessaires à la sécurité seront installés à l'intérieur des constructions et ne pourront en aucun cas saillir du plan de façade.

### 11.2. Toitures :

Les toitures des constructions devront être masquées en totalité par un acrotère prolongeant toutes les façades et pignons.

Les toitures, comportant des panneaux solaires, végétalisées ou stockant les eaux pluviales sont autorisées.

### 11.3. Façades et pignons :

Il est interdit :

- d'utiliser à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...);
- d'utiliser des plaques ondulées ou d'aspect bardeau d'asphalte, fibrociment, tuile ou ardoise;
- de créer un effet de soulignement des volumes sur les arêtes;
- de prévoir un bardage oblique;
- d'utiliser du verre réfléchissant à l'exception des panneaux solaires.

Il est obligatoire que :

- toute huisserie, porte d'accès (livraisons, issue de secours...) et leur encadrement soient traités avec la même teinte que la portion de façade qui l'entoure;
- tout changement éventuel de sens de bardage (horizontal ou vertical) corresponde aux changements de volumes ci-dessus décrits;
- la superficie non vitrée de l'ensemble des façades comporte au moins 75% de couleurs comprises dans les références RAL 7035 à 7043. Dans le reste des surfaces de façades, les couleurs seront librement choisies, à l'exception de la couleur blanche qui est interdite.

### 11.4. Enseignes et signalétiques :

Ces dispositifs seront uniquement autorisés sous les formes suivantes :

- deux enseignes maximum par bâtiment, dont chacune aura des dimensions maximales de 1/5 de la hauteur et de 1/5 de la longueur de la façade concernée ou avoir une surface de 10% maximum de la surface de la façade concernée;
- une seule enseigne de 50cm maximum de hauteur sur le muret d'entrée ci-dessous décrit.

Les enseignes à lettrage lumineux ou en relief sont interdites.

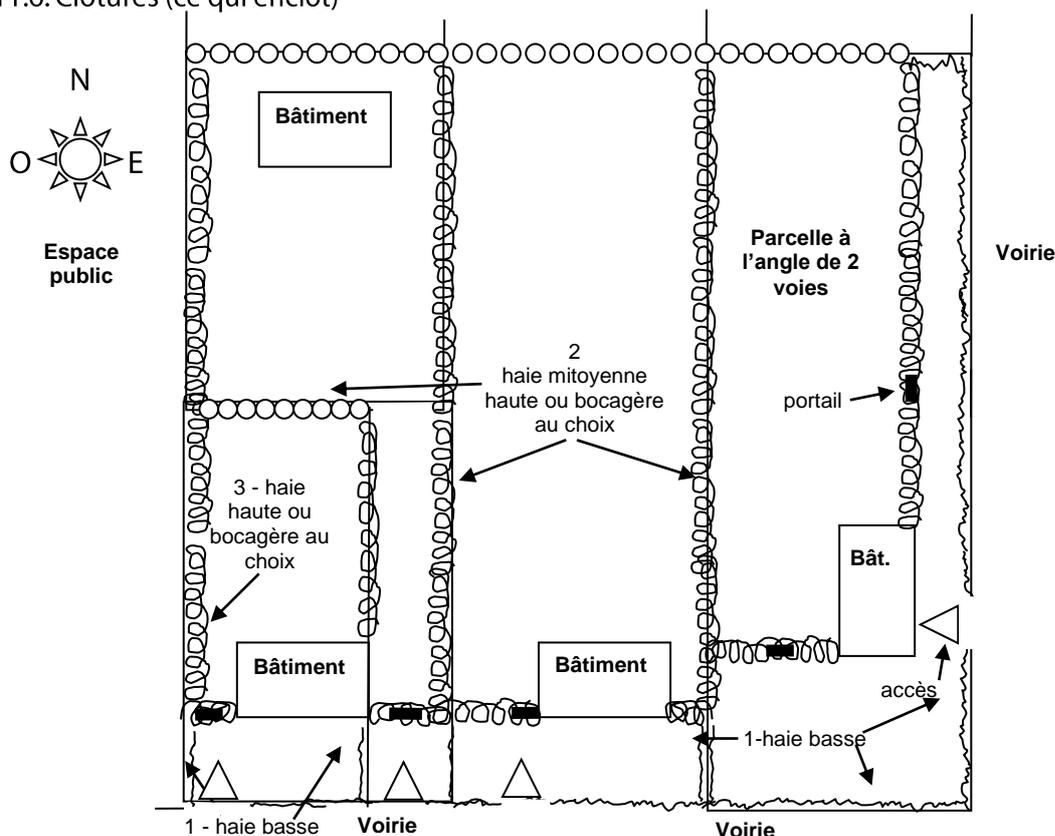
Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire.

### 11.5. Eclairage

En cas de systèmes d'éclairage des bâtiments et de leurs abords, ils seront obligatoirement fixés en partie haute des bâtiments et orientés vers le bas.

A partir d'une distance de 20m des bâtiments ils pourront être fixés sur des mâts à condition d'être orientés vers le bas et déclenchés par détecteur de présence.

## 11.6. Clôtures (ce qui enclot)



### 11.6.1. En limite avec la voie publique depuis laquelle s'effectue l'accès de l'unité foncière (cas 1) :

Si une clôture est réalisée, elle ne pourra être constituée que d'une haie ne dépassant pas 1m de haut, éventuellement accompagnée d'un fossé.

### 11.6.2. Le long de la RD137, sur les limites séparatives entre les lots (cas 2) :

Si une clôture est réalisée entre les limites séparatives des lots le long de la RD137, elle sera mitoyenne et devra être constituée, à minima d'une haie bocagère composée d'arbres et d'arbustes, éventuellement accompagnée d'un fossé.

Ces haies pourront éventuellement être doublées, du côté intérieur de l'unité foncière par rapport à la haie, par un grillage de la même couleur que le RAL gris principal du bâtiment. Il sera sans soubassement.

### 11.6.3. Sur les autres limites (cas 3) :

Si une clôture est réalisée, elle devra être constituée, à minima, d'une haie dépassant deux mètres, éventuellement accompagnée d'un fossé.

Ces haies pourront éventuellement être doublées, du côté intérieur de l'unité foncière par rapport à la haie, par un grillage de la même couleur que le RAL gris principal du bâtiment. Il aura une hauteur maximale de 2m et sera sans soubassement.

Il pourra être apporté des dérogations aux règles précédentes dans les cas particuliers où leur application viendrait à créer des contradictions ou des impossibilités d'application.

Les entrées de lots seront obligatoirement accompagnées de murets permettant :

- d'y intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, numéro de rue et logos ou enseignes,

- d'abriter du regard les stationnements vélos, et les éventuels conteneurs à ordures.

Ces murets seront obligatoirement :

- d'une hauteur de 1m 60 à 2m maximum, mesurée à partir du niveau de l'espace public ;
- d'une longueur, sur la limite avec la voie publique depuis laquelle s'effectue l'accès de l'unité foncière, de 3m minimum.
- en béton d'un gris similaire aux coffrets techniques et aux boîtes aux lettres

#### 11.7. Les stockages extérieurs :

Les stockages extérieurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace extérieur. L'intégration de tous les stockages extérieurs devra se faire soit :

- par un élément architectural dans le prolongement du bâti,
- par un écran végétal de type haie vive de plus de 2 mètres de haut pour un stockage de matériaux n'excédant pas 2m de haut
- par une haie bocagère, composée d'arbres et d'arbustes, pour un stockage de plus de 2m.

### **ARTICLE 1NAAd 12—STATIONNEMENT**

L'accès à toute place de stationnement devra être assuré en dehors du Domaine Public.

Le nombre de places de stationnement projeté sera justifié en fonction des besoins de fonctionnement de l'activité, du personnel et des visiteurs.

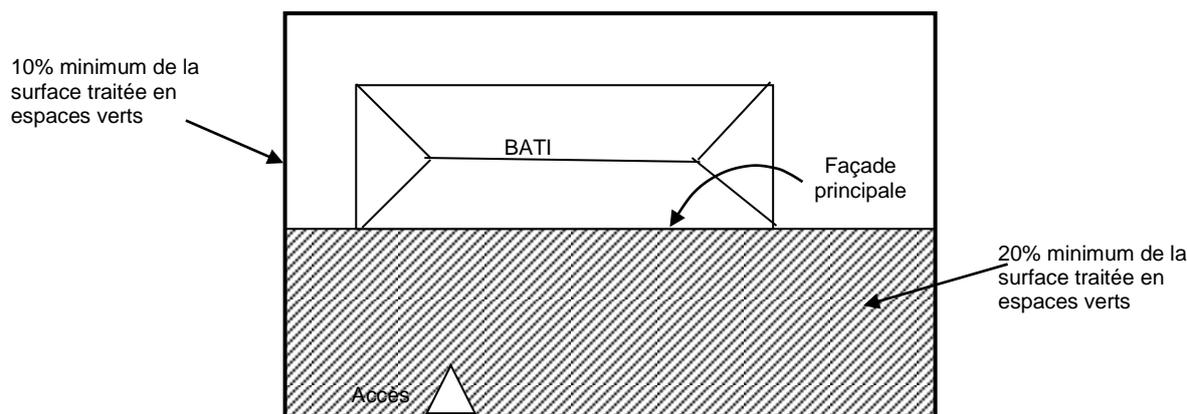
Le dispositif éventuel d'éclairage des stationnements devra être déclenché par détecteur de présence. Il proviendra de mâts ou candélabres orientés vers le sol.

## ARTICLE 1NAAd 13 - ESPACES LIBRES - ESPACES VERTS

### 13.1. Surfaces d'espaces verts

10% minimum de la surface totale du lot devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

20% minimum la surface en façade, entre les constructions et la voie par laquelle s'effectue l'accès (voir article 6), devra être traitée en espaces verts de pleine terre.



### 13.2. Plantations des espaces verts

Les surfaces ci-dessus décrites devront être plantées (en sus des arbres prévus dans les haies bocagères) à raison d'un arbre de haute tige par 300m<sup>2</sup> de terrain non bâti (préférentiellement à proximité des limites latérales des lots).

### 13.3 Plantations des surfaces de stationnement

En outre, toute aire de stationnement à l'air libre sera plantée d'arbres à choisir parmi la liste de composition des haies bocagères à raison :

- d'un arbre minimum pour six emplacements de véhicules légers ;
- d'un arbre minimum pour deux emplacements poids lourds.

Les aires de stationnement de plus de 50 véhicules légers ou plus de 10 poids-lourds, si elles ne sont pas masquées par des prolongements d'éléments architecturaux, seront obligatoirement masquées depuis tout espace public par des écrans formés de haies hautes ou bocagères (voir définition ci après) à leur périphérie.

Les aires de stationnement de plus de 100 véhicules légers (en outre des dispositions ci-avant) seront entrecoupées par 2m<sup>2</sup> minimum de haies basses de 1m de haut toutes les 6 places de stationnement.

### 13.4. Essences végétales proscrites

L'utilisation du laurier palme (*Prunus laurocerasus*) et de tous les conifères est proscrite ainsi que les plantes invasives dont la liste est en annexe.

## SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1NAAd 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas donné de Coefficient d'Occupation du Sol.

### ARTICLE 1NAAd 15— DEPASSEMENT DE C. O. S.

Sans objet.

## ANNEXE LISTE DES PLANTES INVASIVES

<i>Acer negundo</i>	<i>Impatiens glandulifera</i>
<i>Ailanthus altissima</i>	<i>Impatiens parviflora</i>
<i>Allium triquetrum</i>	<i>Lagarosiphon major</i>
<i>Amaranthus albus</i>	<i>Lathyrus latifolius</i>
<i>Amaranthus deflexus</i>	<i>Laurus nobilis</i>
<i>Amaranthus hybridus</i>	<i>Lemna minuta</i>
<i>Amaranthus retroflexus</i>	<i>Lemna turionifera</i>
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	<i>Leycesteria formosa</i>
<i>Anthemis maritima</i>	<i>Lindernia dubia</i>
<i>Artemisia verlotiora</i>	<i>Lonicera japonica</i>
<i>Aster lanceolatus</i>	<i>Ludwigia peploides</i>
<i>Aster novi-belgii</i>	<i>Ludwigia uruguayensis</i>
<i>Aster squamatus</i>	<i>Lycium barbarum</i>
<i>Aster x salignus</i>	<i>Mahonia aquifolium</i>
<i>Azolla filiculoides</i>	<i>Matricaria discoidea</i>
<i>Baccharis halimifolia</i>	<i>Miscanthus sinensis</i>
<i>Berberis darwinii</i>	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
<i>Berteroa incana</i>	<i>Oenothera biennis</i>
<i>Bidens connata</i>	<i>Oenothera erythrosepala</i>
<i>Bidens frondosa</i>	<i>Panicum dichotomiflorum</i>
<i>Bromus willdenowii</i>	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
<i>Buddleja davidii</i>	<i>Paspalum dilatatum</i>
<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i>	<i>Paspalum distichum</i>
<i>Chenopodium ambrosioides</i>	<i>Petasites fragrans</i>
<i>Claytonia perfoliata</i>	<i>Petasites hybridus</i>
<i>Conyza bonariensis</i>	<i>Phytolacca americana</i>
<i>Conyza canadensis</i>	<i>Pistia stratiotes</i>
<i>Conyza floribunda</i>	<i>Polygonum polystachyum</i>
<i>Conyza sumatrensis</i>	<i>Prunus laurocerasus</i>
<i>Coronopus didymus</i>	<i>Reynoutria japonica</i>
<i>Cortaderia selloana</i>	<i>Reynoutria sachalinensis / x bohémica</i>
<i>Cotoneaster horizontalis</i>	<i>Rhododendron ponticum</i>
<i>Cotoneaster simonsii</i>	<i>Rhus typhina</i>
<i>Cotula coronopifolia</i>	<i>Robinia pseudoacacia</i>
<i>Crassula helmsii</i>	<i>Rosa rugosa</i>
<i>Crepis sancta</i>	<i>Senecio cineraria</i>
<i>Crocosmia x crocosmiiflora</i>	<i>Senecio inaequidens</i>
<i>Cuscuta australis</i>	<i>Setaria faberi</i>
<i>Cyperus eragrostis</i>	<i>Solidago canadensis</i>
<i>Cyperus esculentus</i>	<i>Solidago gigantea</i>
<i>Datura stramonium</i>	<i>Sorghum halepense</i>
<i>Egeria densa</i>	<i>Spartina alterniflora</i>
<i>Eichhornia crassipes</i>	<i>Sporobolus indicus</i>
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	<i>Symphoricarpos albus</i>
<i>Elodea nuttallii</i>	<i>Symphytum bulbosum</i>
<i>Epilobium adenocaulon</i>	<i>Tetragonia tetragonoides</i>
<i>Eragrostis pectinacea</i>	
<i>Erigeron annuus</i>	
<i>Galega officinalis</i>	
<i>Galinsoga parviflora</i>	
<i>Galinsoga quadriradiata</i>	
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	
<i>Impatiens balfouri</i>	

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

D'après la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996.

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

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

### INTRODUCTION

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

### A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

#### 1 - Infrastructures concernées

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

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

#### 2 - Les espaces concernés

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

## **B - LES CONDITIONS DE LA CONSTRUCTIBILITÉ**

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

- **l'existence d'un POS ou d'un PAZ**, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces ;

- l'existence dans ce POS ou dans ce PAZ de règles de nature à assurer la **qualité de l'urbanisation** au regard d'un certain nombre de critères, dont le législateur fixe une liste non exhaustive ;

- **la justification et la motivation** de ces règles au regard de ces mêmes critères ».

### **1 – L'ÉLABORATION D'UN PROJET URBAIN**

#### **1.1 - La démarche de projet urbain**

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

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

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

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

a) **Diagnostic finalisé du site** : atouts, problèmes, enjeux principaux ;

b) **Définition des visées sur le devenir du site**, c'est-à-dire vocation dans la dynamique urbaine ;

c) **Choix des objectifs**, des modalités de participation et prise de responsabilité des différents acteurs, accompagnés de l'échéancier souhaité et des indicateurs de réussite

d) **Choix des solutions opérationnelles** à mettre en œuvre et tenant compte notamment de :

- l'impact visuel de la future zone, son traitement paysager, l'ordonnancement des espaces libres et des plantations ;

- les effets sur l'urbanisation existante et future ;

- les effets sur les modes de transport et leur gestion ;

- la gestion des aires de stationnement tant du point de vue quantitatif que qualitatif ».

## **1.2 - Les critères de la qualité de l'urbanisation**

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

### 1.2.1. Les nuisances

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

### 1.2.2. La sécurité

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

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

### 1.2.3. La qualité architecturale

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

### 1.2.4. La qualité de l'urbanisme et des paysages

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

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

## **2 - LA TRADUCTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DANS UN DOCUMENT D'URBANISME**

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

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

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

## **2.2 - La procédure : révision ou modification**

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

## **C – L'INCONSTRUCTIBILITÉ DES MARGES DE RETRAITS**

### **1 - LE PRINCIPE DE L'INCONSTRUCTIBILITÉ**

#### **1.1 - Les communes sans document d'urbanisme**

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

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

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

## **ANNEXE II : PRINCIPES DU CAHIER DES CHARGES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES DE LA ZAC**

Un cahier des charges environnementales, paysagères et architecturales est en cours de travail pour être annexé au Cahier des charges de cession de terrains de la ZAC.

Le tableau de synthèse ci-après présente en fonction de la thématique et de l'objectif recherché :

- les éléments à traduire dans le PLU tel que vu précédemment dans cette étude : il s'agit des lignes surlignées en jaune, en regard de la colonne « N° » qui indique l'article du Règlement concerné.
- les éléments à intégrer dans le cahier des charges environnementales, paysagères et architecturales.

Dans ce dernier cas, des prescriptions et des recommandations ont été débattues et validées. Les colonnes « Pres » et « Reco » indiquent par conséquent si ces hypothèses sont des prescriptions obligatoires auxquelles devront se conformer les acquéreurs ou des recommandations qu'ils peuvent suivre ou non. La colonne « N° » indique dans quel chapitre ils seraient décrits. Ci-après, le sommaire du Cahier des charges est donné à titre informatif.

- 1. INTRODUCTION**
- 2. OBJET DU CAHIER**
- 3. CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**
- 4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**
- 5. SUIVI DU PROJET**
  - 5.1. Analyse et suivi du projet par l'aménageur
  - 5.2. Préalables au dépôt de permis de construire
  - 5.3. Documents à fournir
- 6. SOL**
  - 6.1. Préambule
  - 6.2. Préservation de la ressource
  - 6.3. Gestion des déblais-remblais
  - 6.4. Nivellement du terrain et limites de parcelles
  - 6.5. Talus et soutènements
- 7. EAU**
  - 7.1. Préambule
  - 7.2. Gestion de la ressource en eau potable
  - 7.3. Gestion des eaux pluviales
  - 7.4. Réutilisation de l'eau pluviale
- 8. BIODIVERSITE**
  - 8.1. Préambule
  - 8.2. Bocage
  - 8.3. Zone humide
  - 8.4. Abris
- 9. PAYSAGE**
  - 9.1. Préambule
  - 9.2. Clôtures
  - 9.3. Espaces libres
  - 9.4. Essences végétales
    - 9.4.1. Les arbres
    - 9.4.2. Les haies bocagères
    - 9.4.3. Les écrans boisés
    - 9.4.4. Les haies libres
  - 9.5. Les massifs
  - 9.6. Entretien des espaces verts
- 10. URBANISME**
  - 10.1. Découpage des lots
  - 10.2. Implantation du bâti
  - 10.3. Hauteur maximale des constructions
  - 10.4. Accès

- 10.5. Entrée
- 10.6. Aires de stockage, de livraison et de stationnement
- 10.7. Aires de stockage des déchets
- 10.8. Transformateurs
- 10.9. Signalétique
- 10.10. Réserve incendie
- 11. ARCHITECTURE**
- 11.1. Préambule
- 11.2. Volumétrie
- 11.3. Toitures
- 11.4. Façades
- 11.5. Couleurs
- 11.5.1. Le choix des couleurs
- 11.5.2. L'harmonie des couleurs
- 11.5.3. Le nuancier
- 11.6. Détails
- 11.7. Signalétique
- 12. MATERIAUX**
- 12.1. Préambule
- 12.2. Cycle de vie
- 12.3. Energie grise
- 12.4. Utilisation du Bois
- 13. ENERGIE**
- 13.1. Préambule
- 13.2. Limiter la consommation d'énergie en concevant les bâtiments de manière raisonnée
- 13.3. Favoriser les apports passifs
- 13.4. Soigner les solutions passives de confort d'été et d'hiver
- 13.5. Faire appel à des systèmes de ventilation performants
- 13.6. Maîtriser la demande en électricité
- 13.6.1. Eclairage intérieur :
- 13.6.2. Eclairage extérieur :
- 13.6.3. Mesures dans les locaux :
- 13.6.4. Process :
- 13.7. Privilégier le recours aux énergies renouvelables
- 13.8. Entretien maintenance
- 14. QUALITE DE L'AIR INTERIEUR**
- 14.1. Choix des matériaux
- 14.2. Préserver la santé des occupants
- 15. MOBILITE**
- 15.1. Une voirie pour tous
- 15.2. Plan de déplacement entreprise
- 15.3. Déplacements doux
- 15.4. Gestion des stationnements
- 15.5. Voirie exceptionnelle (Accès incendie, stationnement exceptionnel....)
- 16. DECHETS**
- 16.1. Réduction des déchets
- 16.2. Gestion collective des déchets
- 16.3. Ecologie industrielle
- 17. NUISANCES**
- 17.1. Nuisances sonores
- 17.2. Nuisances olfactives
- 17.3. Nuisances visuelles
- 18. CHANTIER**
- 18.1. Formation et information
- 18.2. Gestion des déblais
- 18.3. Nuisances sonores
- 18.4. Pollution visuelle et propreté de chantier
- 18.5. Flux de circulation

THEMES	OBJECTIFS	PLU	N°	Pres	Reco	N°	HYPOTHESES
Eau	Limiter les surfaces imperméabilisées	x	4				Tamponner à la parcelle 50% du volume d'une pluie décennale pour les parcelles de plus de 7500m <sup>2</sup> et 40 pour les plus de 5000m <sup>2</sup>
Eau	Limiter les surfaces imperméabilisées			x		7,3	Aménager des noues plantées pour infiltrer les eaux des surfaces de stationnement imperméabilisées de +1000m <sup>2</sup> à raison de 5m <sup>2</sup> /2places
Eau	Favoriser la récupération des EP			x		7,3	Collecter les eaux pluviales en aérien
Eau	Favoriser la récupération des EP				x	7,4	Réutiliser de l'eau pluviale pour sanitaires et/ou lavage des véhicules
Biodiversité	Préserver les écosystèmes			x		9,4	Planter des essences locales en limite de parcelles
Biodiversité	Préserver les écosystèmes				x	9,6	Limiter l'utilisation de produits phytosanitaires
Biodiversité	Planter des arbres pour fixer le CO2			x		9,4	Utiliser des essences d'arbre de bois d'œuvre ou de chauffage
Biodiversité	Préserver / compenser les ZH			x		7,3	Traiter naturellement les EP de voiries avant rejet au milieu (filtre planté ou autre)
Biodiversité	Augmenter la biodiversité			x		11,3	Permettre des toitures plates pour les végétaliser
Paysage	Reconstituer le maillage bocager	x	11				Clôturer en limite séparative et en fond de parcelle avec des haies bocagères ou haies vives plantées sur 2 m de large
Paysage	Contribuer aux connexions écologiques	X	11.6				Interdire les soubassements de grillage en béton
Paysage	Réduire l'entretien des espaces publics			x		9,4	Choisir des essences locales dans une liste imposée
Paysage	Réduire l'entretien des espaces publics				x	9,6	Limiter les petites surfaces enherbées
Paysage	Préserver les haies existantes			x		9,4	Planter des aménagements y compris réseaux et terrassements à +5m des arbres existants
Paysage	Limiter l'entretien	X	2,6				Limiter les pentes de talus à 2/1 maximum
Paysage	Limiter l'entretien			x		9,6	Planter des surfaces de moins de 100m <sup>2</sup> et engazonner éventuellement au-delà
Paysage	Limiter l'entretien				x	9,6	Prévoir les modalités de gestion dans un souci de gestion différenciée
Urbanisme	Limiter les terrassements	X	2,6				Interdire des affouillements et exhaussements de plus de 2m/TN
Urbanisme	Limiter les surfaces imperméabilisées	X	3,1				Accéder à la parcelle depuis un seul point depuis la voie publique sauf pour des raisons de sécurité ou de réglementation ou de recommandations sanitaires
Urbanisme	Favoriser la densification				x	10,1	Permettre le regroupement des lots
Urbanisme	Favoriser la densification				x	10,2	Pouvoir implanter la construction en limite séparative sauf pour des raisons de sécurité ou de réglementation
Urbanisme	Favoriser la densification			x		10,2	Aménager une surface (bâti+aires de stationnement+aires de stockage) de 60% minimum de la parcelle
Urbanisme	Favoriser la densification	X	2,1				Permettre le gardiennage sous réserve de ne pas dépasser 35 m <sup>2</sup> SHON et d'être incorporé à l'enveloppe porteuse du bâtiment principal
Urbanisme	Assurer une cohérence urbaine	X	11,7				Intégrer les espaces de stockage qui ne doivent pas vu depuis l'espace public
Urbanisme	Assurer une cohérence urbaine	X	11,6				Aménager un muret d'entrée (3m de long par 1,6à2m de haut) pour intégrer les ouvrages techniques
Urbanisme	Assurer une cohérence urbaine			x		10,7	Installer les aires de stockage des déchets dans les bâtiments

<b>Urbanisme</b>	Assurer une cohérence urbaine				x	10,8	Intégrer les transformateurs électriques dans les bâtiments
<b>THEMES</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>PLU</b>	<b>N°</b>	<b>Pres</b>	<b>Reco</b>	<b>N°</b>	<b>HYPOTHESES</b>
<b>Urbanisme</b>	Assurer une cohérence urbaine	x	11,4				Installer 2 enseignes par bâtiment (taille : 1/5 hauteur et longueur de la façade ou 10% de la surface de la façade) et une sur le muret d'entrée
<b>Urbanisme</b>	Assurer une cohérence urbaine	x	11,6				Pas implanter de grillage en limite de voie publique
<b>Urbanisme</b>	Assurer une cohérence urbaine			x		9,2	Aménager une clôture végétale doublée d'un fossé ou d'un grillage en recul sur les autres limites
<b>Urbanisme</b>	Assurer une cohérence urbaine			x		10,1	Implanter les réserves incendie dans les bâtiments ou enterrées ou clos de haie
<b>Déplacements</b>	Déplacements doux (coulée verte, cheminement périphérique...)				x	15,4	Utiliser des matériaux perméables pour les parkings de véhicules légers et voiries à usages exceptionnels
<b>Déplacements</b>	Déplacements doux (coulée verte, cheminement périphérique...)				x	15,4	Installer des fourreaux en attente pour l'installation de bornes électriques à raison de 1 pour 20 places de stationnement
<b>Déplacements</b>	Mutualisation des espaces de stationnement	x	13,3				Assurer un traitement paysager des aires de stationnement
<b>Déplacements</b>	Limiter la place des véhicules sur espace public			x		9,2	Prévoir un recul des grillages de 12m minimum pour permettre le stationnement des VL et des PL en attente de livraison sur les parcelles
<b>Déplacements</b>	Limiter l'impact des surfaces de stationnements depuis l'espace public	x	13,3				Installer les aires de stationnements derrière des écrans Planter 1 arbre pour 6 places de VL et 1 arbre pour 3 places de PL
<b>Architecture</b>	Créer une harmonie architecturale	X	11,1				Aménager des décalages d'alignement et des traitements de façades pour identifier des modules de 3000m <sup>2</sup> maximum
<b>Architecture</b>	Créer une harmonie architecturale			x		11,2	Implanter des volumes secondaires de hauteurs inférieures au volume principal
<b>Architecture</b>	Créer une harmonie architecturale	x	11,2				Dissimuler les toitures derrière un acrotère
<b>Architecture</b>	Créer une harmonie architecturale	x	11,1				Dissimuler les détails techniques (hüisseries, encadrements, grilles, chéneaux...) en les traitant comme la portion de façade qui les entoure
<b>Architecture</b>	Créer une harmonie architecturale	x	11,3				Utiliser des couleurs RAL suivantes de 7035 à 7043 pour au moins 75% des surfaces non vitrées de l'ensemble des façades et ne pas utiliser le blanc
<b>Architecture</b>	Favoriser une intégration dans le paysage				X	11,5	Ne pas utiliser les couleurs claires (jaune...)
<b>Energie</b>	Accueillir des bâtiments performants				x	13,2	Mettre en place un niveau de qualité de l'enveloppe (Ubat)
<b>Energie</b>	Accueillir des bâtiments performants				x	13,3	Assurer une inertie pour amortir les apports solaires d'été et de mi-saison
<b>Energie</b>	Accueillir des bâtiments performants				x	13,4	Prévoir des protections solaires extérieures au Sud et à l'Ouest
<b>Energie</b>	Développer les énergies renouvelables			x		13,7	Prévoir une structure bâti permettant la mise en place ultérieure d'installations photovoltaïques (charge, accès, local)
<b>Energie</b>	Développer les énergies renouvelables				x	13,7	Permettre la mise en place d'installation photovoltaïque
<b>Energie</b>	Favoriser les apports solaires passifs			x		13,4	Demander une étude d'ombre portée afin de ne pas porter ombrage aux bâtiments voisins aux heures de bureaux (8-18h) du 1 avril au 30 octobre
<b>Energie</b>	Favoriser les apports solaires passifs				x	13,7	Autoriser l'éolien dans le respect des règles de sécurité et d'hygiène publique

<b>Energie</b>	Favoriser les apports solaires passifs			x		13,3	Installer les bureaux exposés au sud (sud-ouest à sud-est admis)
<b>Energie</b>	Réduire la consommation d'énergie			x		13,6	Installer des détecteurs pour l'éclairage et des ampoules à faibles consommations
<b>Energie</b>	Réduire la consommation d'énergie				x	13,6	Utiliser des ampoules à leds
<b>Energie</b>	Réduire la consommation d'énergie				x	13,7	Installer un système de chauffe eau à faible consommation électrique (chauffe eau solaire, chaudière bois énergie ou autre)
<b>THEMES</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>PLU</b>	<b>N°</b>	<b>Pres</b>	<b>Reco</b>	<b>N°</b>	<b>HYPOTHESES</b>
<b>Energie</b>	Réduire la consommation d'énergie				x	13,2	Proscrire le chauffage électrique au delà de 50 m <sup>2</sup> de SHON de bureaux
<b>Energie</b>	Réduire la consommation d'énergie				x	13,7	Installer des chaudières bi énergie
<b>Energie</b>	Limiter la pollution lumineuse				x	13,6	Installer un éclairage dirigé vers le sol et se déclenchant par détecteur
<b>Energie</b>	Limiter la pollution lumineuse				x	13,6	Limiter l'intensité d'éclairage aux heures d'inactivités de l'entreprise.
<b>Energie</b>	Limiter la pollution lumineuse				x	13,6	Ne pas utiliser des enseignes publicitaires lumineuses, à bandeau défilant ou non
<b>Matériaux</b>	Favoriser des matériaux recyclés ou recyclables				x	12,4	Utiliser du bois labellisé FSC ou PEFC et éviter l'utilisation du bois tropical
<b>Matériaux</b>	Favoriser des matériaux recyclés ou recyclables				x	12,4	Favoriser des bâtiments à ossature bois
<b>Matériaux</b>	Privilégier des matériaux de faible empreinte carbone			x		15,4	Aménager une partie des stationnements VL végétalisés ou sablés ou pavés
<b>Déchets</b>	Favoriser le tri des déchets				x	16,2	Favoriser une collecte collective des déchets industriels hors déchets ménagers
<b>Déchets</b>	Limiter les déchets non recyclables				x	12,8	Ne pas utiliser le PVC
<b>Nuisances</b>	Protéger les riverains			x		17,1	Aménager des protections visuelles et acoustiques vis-à-vis des riverains