

DIAGNOSTIC FINALISÉ DU SITE ET CONCLUSION

DIAGNOSTIC FINALISE

- ❑ Accès et sécurité :  
L'accès actuel sur la RD794 par le nord est peu satisfaisant pour des raisons de sécurité et de lisibilité du parc d'activités. Un nouvel accès par l'échangeur est souhaitable. Il permettra de séparer les flux de transit et de desserte.  
Cet aménagement est prévu par le Conseil Général.  
Une signalétique est nécessaire également pour éviter les manœuvres inutiles et les risques d'accident.
- ❑ Nuisances :  
Le bruit est la première nuisance sur le site d'étude, de part le trafic très important de la RN176. La création d'un front bâti le long de la RN permettrait de créer un écran acoustique qui isolerait, en partie, le reste de la zone.
- ❑ Qualité architecturale :  
Mis à part les habitations situées en périphérie du parc d'activités, le reste est constitué de bâtiments d'activités de différentes qualités. Globalement, l'aspect de ce bâti est assez médiocre sans réel souci architectural.
- ❑ Qualité urbanistique :  
Le tissu urbain existant est actuellement disparate avec des implantations très variables et sans cohérence.  
Il est recherché, en façade de RN176, un front urbain.
- ❑ Qualité paysagère :  
La vue la plus sensible est depuis la RN176 en venant de l'Ouest. En effet, le site y est perceptible d'assez loin en extérieur d'une grande courbe.  
La seconde vue marquante est celle depuis l'échangeur car il domine le site.  
Les autres vues depuis la RN se heurtent à des talus ou à de la végétation.  
Depuis la RD794, le site est peu perceptible car la trame bocagère est assez dense et limite les vues.  
Au sein du site, le cadre bocager confère au site un caractère paysager de qualité. Ce cadre doit donc être préservé.

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

- ❑ Le contexte urbain et routier à terme du site d'étude le destine à une urbanisation à vocation d'activités. Cette urbanisation peut bénéficier d'un effet vitrine depuis la route nationale, mais ce n'est pas la vocation initiale du parc.  
Ce traitement de façade devra être soigné et permettre de créer des ouvertures visuelles vers la ZAC. De plus, ces percées doivent ménager l'impact du front urbain qui s'aménagera le long de la RN.  
La marge de recul, au regard de la loi, impose un recul d'aménagement de 100m par rapport à l'axe de la route nationale 176 et 75m par rapport à la route départementale 794.  
Cette disposition engendrait une diminution importante des terrains constructibles, le long de ces voies.  
Elle réparerait une discontinuité urbaine entre ces espaces non aménageables et les activités environnantes.  
  
Au regard du diagnostic établi, il apparaît raisonnable de réduire la marge d'inconstructibilité de 100m et de la ramener à 40m et celle de 75m à 30m.  
Toutefois, il est nécessaire d'assurer une cohérence de cette nouvelle harmonisation avec celle existante.  
Cette cohérence doit passer par un alignement du front bâti, un traitement homogène ou similaire des bâtiments en terme de hauteur, de couleur et d'implantation. Un traitement qualitatif des espaces libres entre la RD et les bâtiments.  
Ce traitement doit être assuré, à la fois par la Collectivité et par les Acquéreurs.

## PHASE 2 - SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

2-Urbanisation à long terme au centre et à l'Ouest :

2AUy au PLU d'Aucaleuc et NAs au POS de Quévert.

La zone 2AUy et le Nas sont des zones de protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone, à destination d'activités économiques se fera par modification ou révision du PLU.

3-Zone à urbaniser immédiatement destinée à l'extension des activités commerciale, industrielle et artisanale au sud, le long de la RN176 :

UY au PLU d'Aucaleuc et NAr (Uy) au POS de Quévert.

Les zones UY sont des zones urbaines destinées à recevoir les activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau et de services ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitat.

Dans les zones NAr

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

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements publics primaires.

o EBC : deux espaces boisés classés sont présents sur le terrain et devront être conservés.

### **2 - LOI "BARNIER"**

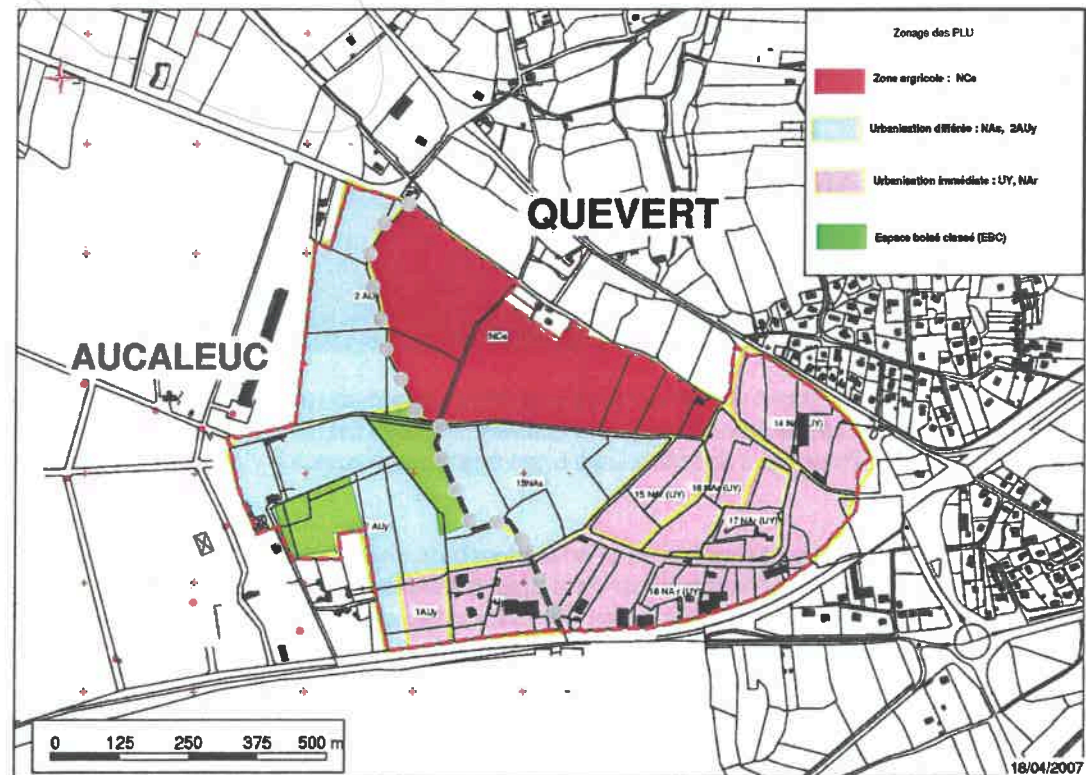
- ❑ Le statut de "route express" de la RN176 impose un recul des 100 m de l'axe de la voirie en l'absence de projet urbain.
- ❑ Compte tenu de la présence de la RN 176 classée à grande circulation le recul de constructibilité est fixé à 100 m. (article 52 de la loi Barnier du 2 février 1995) Pour pouvoir déroger un dossier spécifique devra être établi.
- ❑ La commune de Quévert a obtenu en juin 2000 une dérogation ramenant la marge de recul à 40m sauf à l'extrémité de la zone 18 NAR.

### **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 la réalisation d'une série de bassins de rétention des eaux pluviales en fonction des bassins versants.

III - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL

1 - PLAN LOCAL D'URBANISME



Le PLU d'Auceleuc a été approuvé le 7 décembre 2007.

Afin d'aménager ce secteur en cohérence avec les orientations de développement de la Commune et afin d'éviter une révision de PLU lors de la création de la ZAC, les deux études ont été menées en parallèle.

Le territoire d'Auceleuc concerné par la ZAC est en deux zonages : UY, 2AUy au PLU. En outre, 2 espaces boisés sont classés en EBC.

Le POS de Quévert est approuvé le 6 novembre 2001.

1. Zonages POS et PLU

Le périmètre de ZAC se trouve classé en 3 Zones :

1-Agricoles au nord :

NCe au POS de Quévert.

Les zones NC sont des zones à destination agricole. L'urbanisation n'y est pas en l'état possible.

Une révision du POS sera indispensable au préalable de leur urbanisation.

I - VOCATION DU SITE ET CHOIX DES OBJECTIFS

La Communauté de Communes de Dinan 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 le long de la route nationale, la collectivité souhaite y implanter un espace 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,
- ✓ 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 par un plan de composition (*voir ci-après*), une coupe de la marge de recul sur la RN (*voir ci-après*), une coupe de la marge de recul sur la RD (*voir ci-après*), la réglementation à travers un règlement spécifique au parc qui serait intégré au Plan Local d'Urbanisme et les recommandations données aux acquéreurs, voir annexe au cahier des recommandations 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.

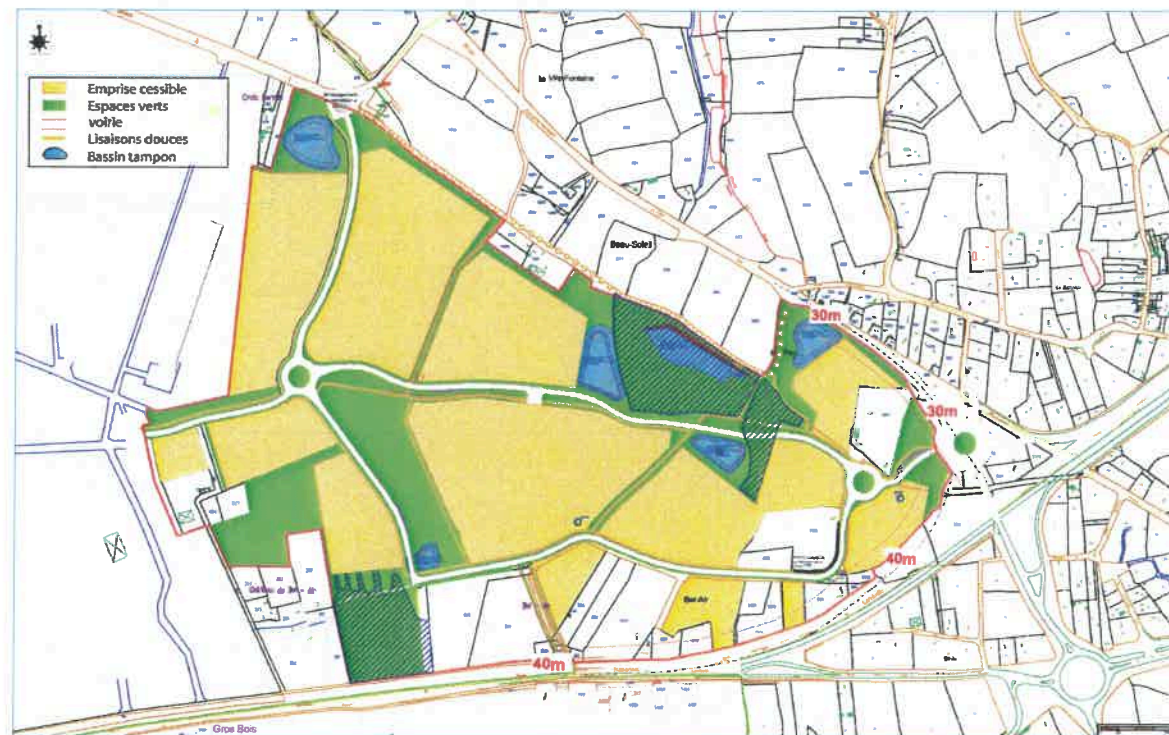


## II - SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS

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

Le projet vise à :

- ✓ Préserver la trame bocagère existante,
- ✓ Créer une trame de boisement le long de la RN176, planter sur des emprises publiques et entretenues par la collectivité,
- ✓ Créer un front végétal en partie Est, afin de compléter celles existantes et de créer une entrée qualitative au Parc d'activité.
- ✓ Limiter la hauteur des bâtiments,
- ✓ Obliger à créer un espace vert en limite de parcelle,
- ✓ Interdire tous stationnements en façade de RN176 et de la RD794 sauf dans les stationnements existants,
- ✓ Obliger à intégrer les stockages et les rendre non visibles depuis la RN176 et la RD794
- ✓ Obliger à planter, en cas de clôture du lot,
- ✓ Obligation de planter, en limite séparative, une haie bocagère permettant de compléter la trame bocagère.

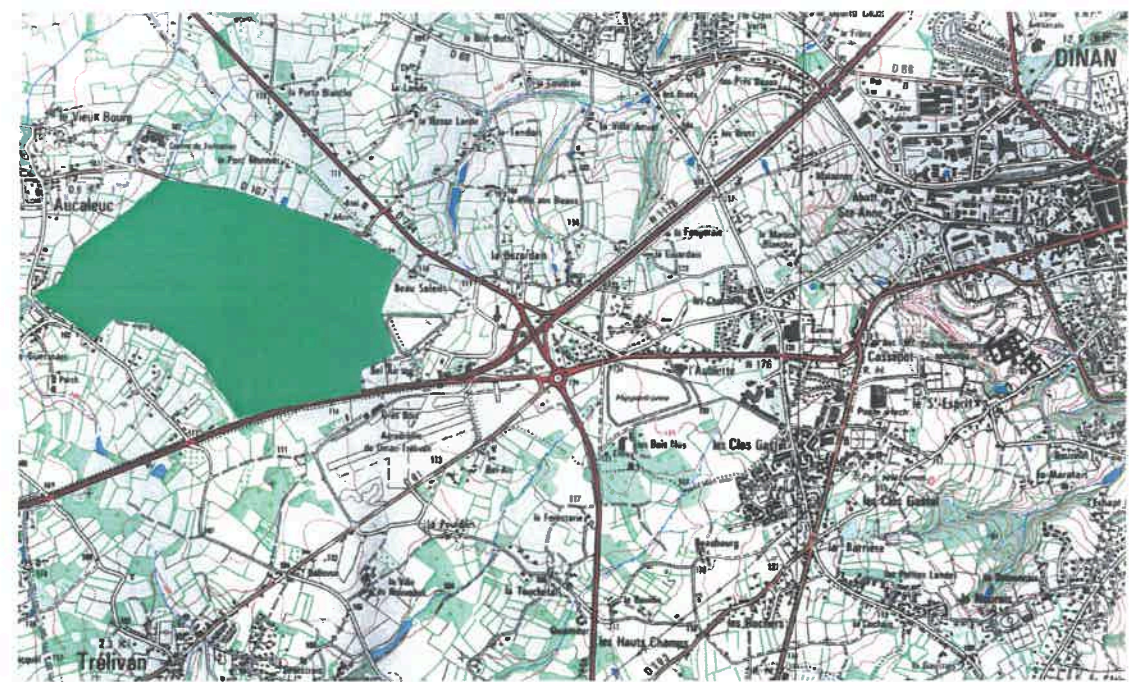


- ❑ La RN176 en venant de l'Ouest et faisant une courbe en passant au sud du parc d'activités, offre des perceptions de la partie Ouest du parc d'activité. Depuis l'Est, le site est à l'intérieur de la courbe et les vues se heurtent à des talus ou à une végétation-haute. Il n'y a donc aucunes vues en venant de l'Est.
- ❑ Seul l'échangeur est implanté légèrement en surplomb du site. Une vue étroite et plongeante existe mais elle est actuellement filtrée par des haies de saules qui disparaîtront dans le cadre de l'aménagement du giratoire de l'échangeur. Des vues se développent ensuite en empruntant la bretelle d'accès. Le site y est alors vu de manière partielle.
- ❑ La partie Nord, longée par la RD794 est peu visible car derrière un rideau de haies bocagères. à l'intérieur de la courbe, située en surplomb, cachée souvent par des trames bocagères ou des plantations isolées, est peu perceptible.



permettre de conserver et de renforcer la biodiversité du site.

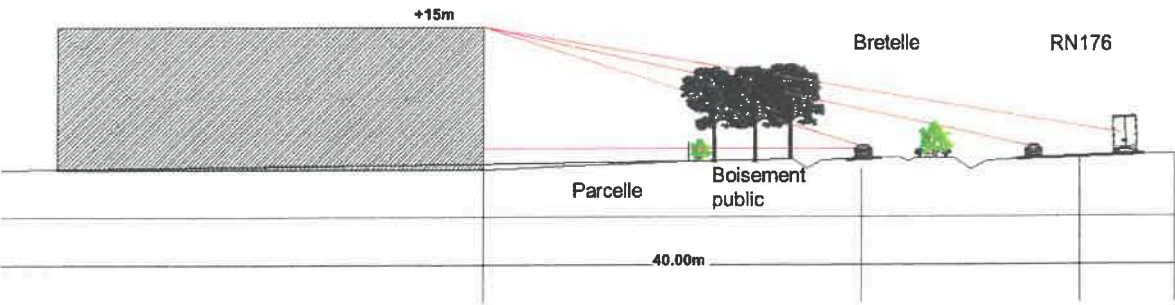
3.5) Paysage



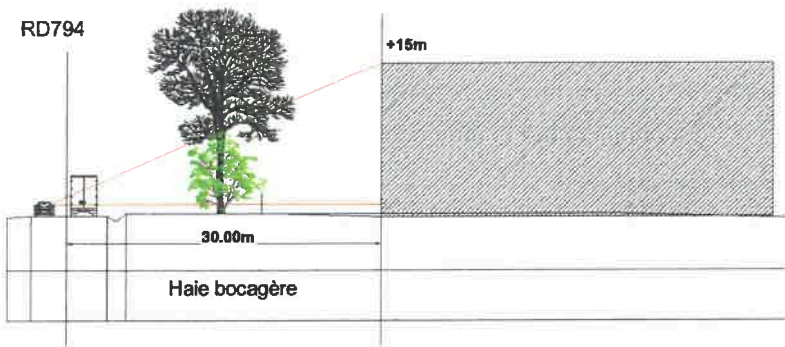
- ❑ Le site s'inscrit sur une ligne de crête qui n'offre pas de vues lointaines.
- ❑ La trame bocagère confère au site un caractère bocager assez ouvert de qualité.
- ❑ Ce paysage se perçoit très peu sauf depuis quelques points.

3.6) Perception du site

COUPE SUR LA RN176



COUPE SUR LA RD794





### III - PROPOSITIONS DE ZONAGE ET RÈGLEMENT

La zone Uz est une zone urbaine à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et/ou commerciale, apte à recevoir des équipements d'intérêt collectif et des établissements dont l'implantation à l'intérieur de quartiers d'habitations doit être évitée en raison des dangers et des nuisances qu'ils engendrent. La zone Uz correspond à la ZAC dite de « Bel Air ».

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

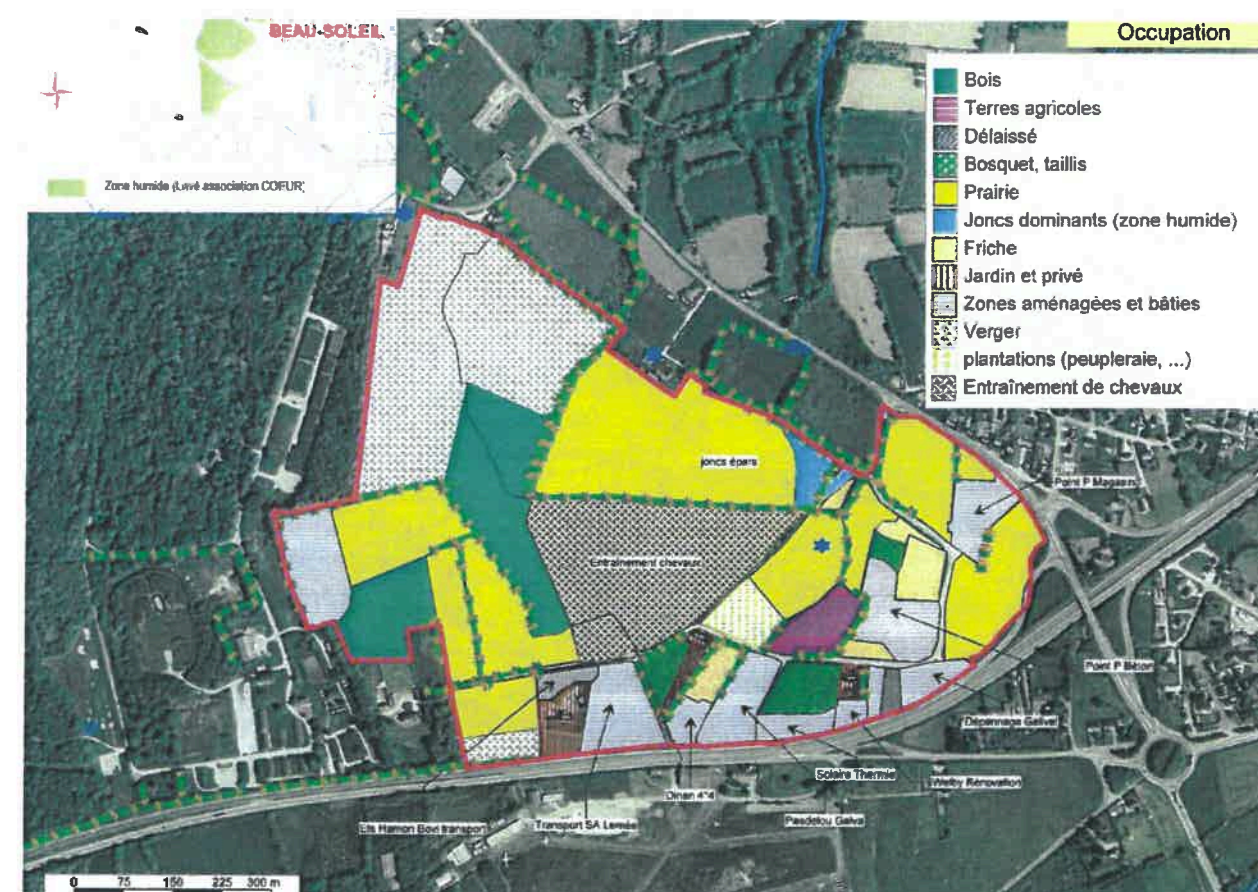
##### Article Uz1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

- Les constructions et occupations du sol non liées ni aux équipements d'intérêt collectif, ni aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou de bureaux, sauf celles citées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement isolé des caravanes.

##### Article Uz2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

- La construction de bâtiments de services notamment hôteliers dans la mesure où ils sont nécessaires pour répondre aux besoins de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements ou équipements de la zone et sous réserve qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités ou de services ;
- L'amélioration des constructions existantes ou leur extension limitée lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone ;
- Les installations et équipements techniques à condition qu'ils n'utilisent qu'une faible emprise au sol et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...);
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre sous réserve des emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- Les installations classées, à la double condition :
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des riverains ;
  - o qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.

### 3.3) Occupation du sol



- ❑ Le sud de la zone regroupe l'essentiel des zones bâties et aménagées (zone d'activités actuelles de Bel Air). On note une parcelle actuellement en délaissé.
- ❑ L'ensemble de ces zones représente environ 17% de la ZAC.
- ❑ Le cœur de la ZAC est occupé par une piste d'entraînement de chevaux (près de 12% de la ZAC).
- ❑ Les deux bois représentent près de 10% de la zone, ce sont des espaces boisés classés. On note également de petits bosquets et des parcelles actuellement en friche.
- ❑ Les prairies occupent le tiers de la zone, localement des joncs sont présents (parcelle au nord surtout). Les plantes hygrophiles bien que présentes n'y sont pas dominantes.
- ❑ Les vergers, en exploitation, occupent près du cinquième de la zone. Une parcelle d'environ un hectare est en culture. Elle ne se situe pas dans la zone NC de QUÉVERT.

### 3.4) La végétation

- ❑ La trame bocagère a été préservée au sein du site, autour de grandes parcelles et le long des chemins.
- ❑ Les deux boisements existants sont composés de bouleaux, de châtaigniers, de chênes et de pins.
- ❑ Un verger de pommiers au nord est n'est plus exploité.
- ❑ Les cultures actuelles ont fait disparaître, par traitement, toute la flore sauvage des champs. Le site et ses abords présentent un faible intérêt floristique dans sa partie principale. Toutefois, comme évoqué précédemment, des zones humides ont été identifiées. Leur réaménagement va

- bassin versant de l'Arguenon puisqu'il se jette dans un de ses affluents en rive droite, le ruisseau de Montafilan.
- Au nord-est, sur environ 22,4 ha, la tête d'un bassin versant correspondant à un petit cours d'eau, coulant vers le nord, traversant 2 étangs, entre la Bézardais et la Tendais, confluant avec d'autres petits cours d'eau, à la hauteur de la Ville Amiot, avant de rejoindre La Rance au nord-est de Dinan à 7-8 Km de là. Dans ce bassin versant on note la présence de la petite zone humide mentionnée précédemment.
  - Au sud-ouest sur 18,7 ha, la tête d'un bassin versant correspondant au ruisseau de « Bellevue » qui prend sa source dans un bois à 660 m du périmètre de la ZAC. Ce ruisseau traverse Trélivan et rejoint Le Guinefort, affluent de La Rance. C'est sur ce ruisseau de Guinefort que se situent des barrages alimentant l'usine d'eau de Bobital.
  - Au sud-est sur 3,9 ha seulement la tête de bassin versant correspond à un petit bassin versant comparable au précédent, puisque le petit ruisseau correspondant prend sa source à 600 m environ au sud-est de la zone et rejoint le Guinefort au niveau des plans d'eau alimentant l'usine de Bobital.
- ❑ Des zones humides ont été référencées au sein du parc d'activités. Dans le cadre de l'aménagement du dossier loi sur l'eau, a été prévu la création de zone humide.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uz3 – Accès et voirie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien.

Ces voies répondront à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Aucun accès direct ne pourra être crée sur la RN 176

Article Uz4 – Desserte par les réseaux divers.

4.1 – Eau Potable

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.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassin tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

4.3 – Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'assainissement se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur qui devra être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau d'assainissement collectif. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Les eaux résiduaires industrielles à épurer et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales pouvant être rejetées au milieu naturel sans traitement.  
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement se fera gravitairement (sauf contrainte altimétrique justifiée) et sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

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



4.4 – Réseau de télécommunication, de gaz et d’électricité

Les lignes de distribution de fluides divers ou d’énergie électrique, d’éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

4.5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques, de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret (Gaz de France, région Ouest 61 Avenue Pierre Piffault ZIS CP.70531 72025 Le Mans Cedex).

Article Uz5 – Caractéristiques des terrains.

En cas d’absence de réseau collectif d’assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d’un assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d’un bâtiment.

Article Uz6 – Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers.

Les dispositions de cet article ne s’appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux, aux services publics ou aux établissements d’intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, etc....).

L’implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

6.1 - Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Voies périphériques existantes :
  - o 40 m au moins de l’axe de la RN 176
  - o 30 m au moins de l’axe de la RD 794
  - o 15 m au moins de l’axe de la RD 107
- Voies internes de la zone :
  - o Pour les lots d’une surface inférieure ou égale à 2500m², les implantations des constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l’alignement.
  - o Pour les lots d’une surface supérieure à 2500 m², les implantations des constructions se feront avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l’alignement.

Implantations différentes :

Par rapport aux voies internes à la zones, les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions limitées de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu’elles sont réalisées dans le prolongement de l’implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de l’alignement.

6.2 - Autres emprises publiques (voies piétonnes, chemins ou espaces verts publics...)

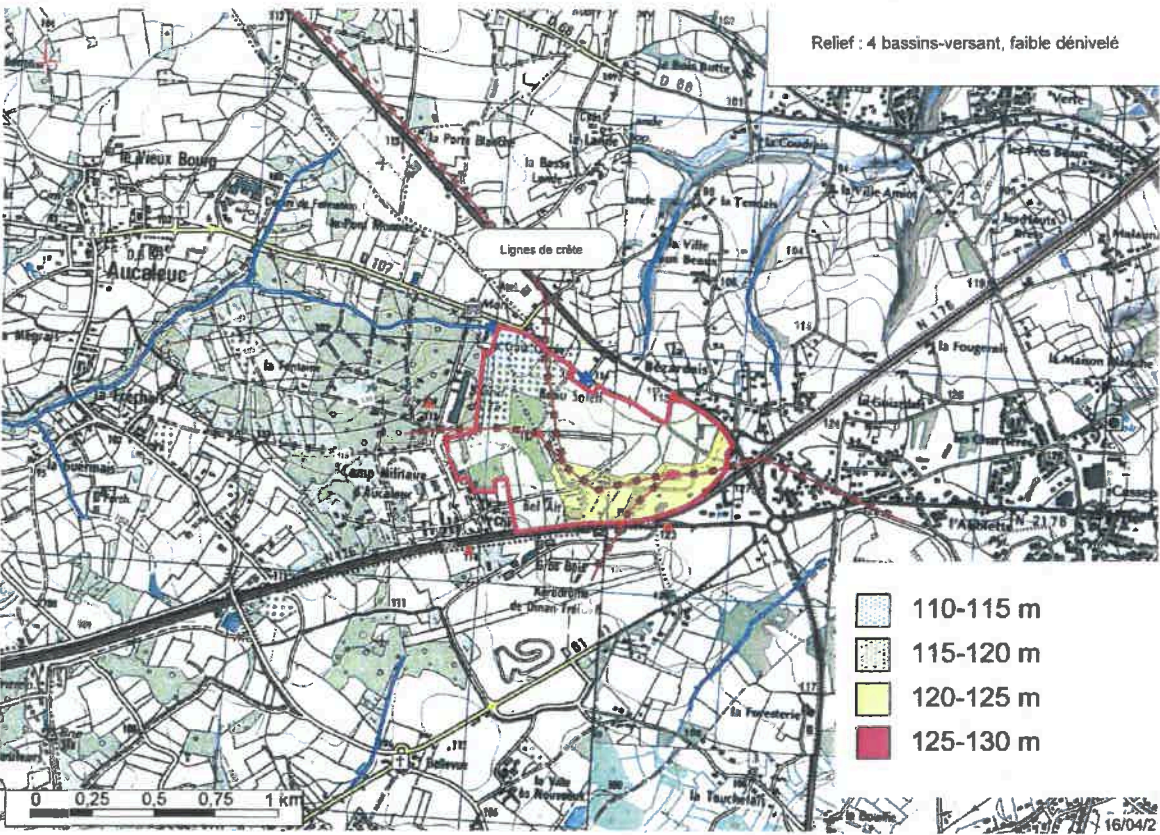
Les constructions devront s’implanter avec un retrait minimum de 5 m.

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

- ❑ Aucune exploitation agricole n’existe à proximité immédiate du parc d’activités.

3 - GEOGRAPHIE ET PAYSAGE

3.1) Topographie



Le secteur étudié se trouve en position de sommet de buttes sur une zone divergente séparant 4 bassins versants élémentaires. Les altitudes varient de la cote 112 m, au nord de la zone, à la cote 125 m, vers le sud, dans la zone d’activités existante. Les pentes sont faibles, comprises entre 2 et 4%.

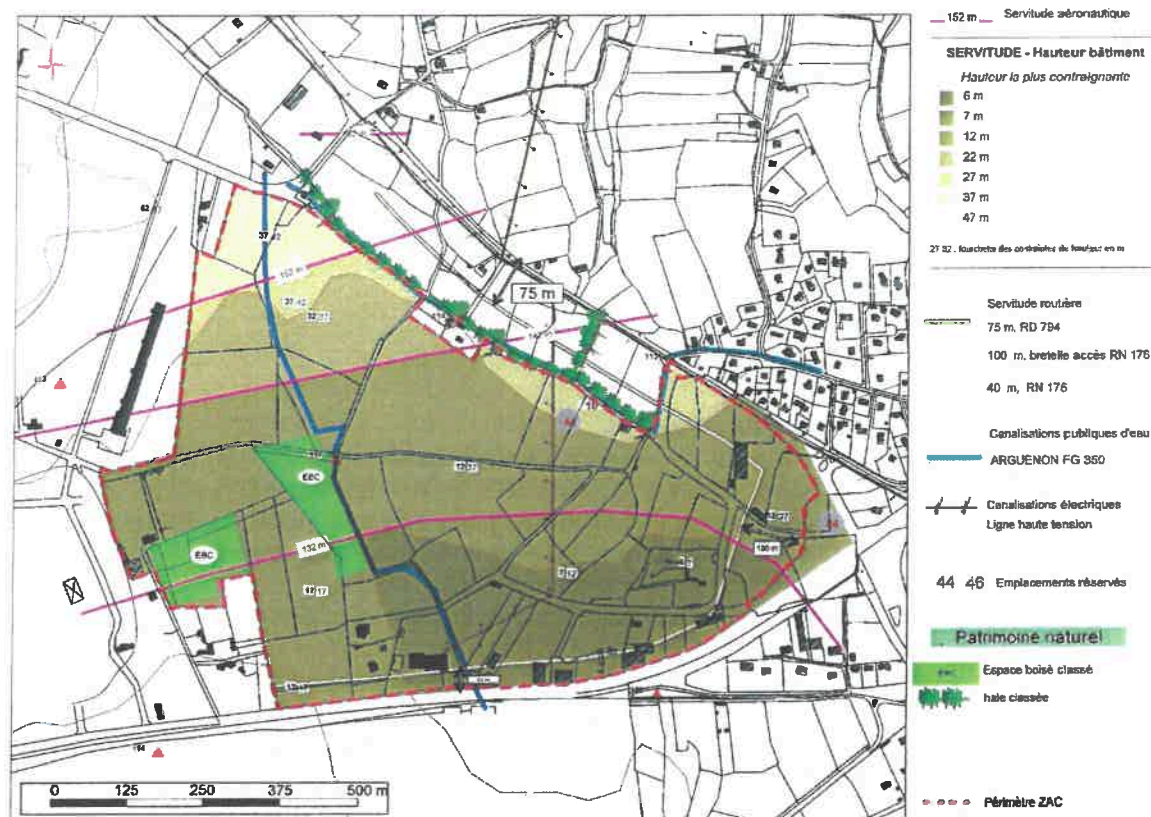
3.2) Hydrographie

Aucun cours d’eau n’existe dans le périmètre de la ZAC. De même la base de données Infoterre du BRGM ne recense pas de forages sur la zone.

Le secteur correspond à une ligne de partage des eaux, quatre bassins versants peuvent être distingués :

- Au nord-ouest, sur environ 11,4 ha, la tête d’un bassin versant correspondant à un cours d’eau qui prend sa source au niveau d’un puits situé dans une parcelle immédiatement à l’ouest de la ZAC. Ce cours d’eau traverse l’ancien terrain militaire d’est en ouest ; il rejoint un autre ruisseau qui coule du nord vers le sud et se jette dans le ruisseau des Vaux du Moulin au niveau des lagunes d’épuration. Le ruisseau du Vaux du Moulin appartient au





## 2 - BÂTI ET PATRIMOINE

Quelques habitations sont incluses dans le périmètre, dans le cadre de la zone d'activités existante. Au nord il existe une habitation aujourd'hui inoccupée et en début de ruine



Les habitations les plus proches sont :

- La Bézardais, hameau résidentiel très important comprenant plusieurs maisons récentes au nord-est.
- Les habitations de Beau Soleil et de la Croix Carrée au nord et au nord-ouest
- le château de Bel Air au sud-ouest.

Bien que les communes d'Aucaleuc et de Quévert possèdent un patrimoine architectural de qualité, elles ne comportent pas de monuments protégés. Toutefois la commune de Quévert comporte des objets classés dans la chapelle Sainte Anne du Rocher (haut relief) et dans l'église (fonts baptismaux, vierge à l'enfant).

### Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions limitées de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite du domaine public.

### Article Uz7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas** aux installations et équipements techniques liés aux réseaux, aux services publics ou aux établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, etc....).

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'égout du toit ou acrotère sans toutefois être inférieure à 5 m.

### Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions limitées de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.

Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 2500m<sup>2</sup>, l'implantation sur une des limites séparatives est autorisée sous réserve de prendre des mesures suffisantes pour éviter la propagation des incendies (par exemple, mur coupe-feu).

### Article Uz8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace de 5 m minimum pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance sera portée à 7 m dans le cas de bureaux ou de logements.

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas** aux installations et équipements techniques liés aux réseaux, aux services publics ou aux établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, etc....).

### Article Uz9 – Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas** aux installations et équipements techniques liés aux réseaux, aux services publics ou aux établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, etc....).

**Article Uz10 – Hauteur maximale des constructions.**

Le point le plus haut de toute construction, mesuré à partir du terrain naturel ne pourra dépasser une hauteur de 15 m.

Cette hauteur maximale ne s’applique pas aux installations et édifices techniques tels que cheminées, grues, silos, cuves, ponts roulants, antennes, etc. ...

Ces dispositions s’entendent sous réserve de toute Servitude d’Utilité Publique.

**Article Uz11 – Aspect extérieur et aménagements des abords.**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l’environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s’inscrit.

La simplicité des volumes et leurs bonnes proportions sont demandées. L’expression générale devra être contemporaine et correspondre à l’activité exercée. Les règles édictées ci-après permettent d’assurer l’homogénéité et la cohérence d’ensemble quelle que soit l’activité exercée.

**11.1 Façades :**

La totalité des façades devra avoir au moins 75% de sa surface en bardage métallique de même caractéristique et d’une des couleurs RAL suivantes : 7040, 7042 et 7043.

Toutefois pour les bureaux, hôtels, restaurants et autres services, il est également autorisé le bardage bois brut ou lasuré incolore et les maçonneries enduites ou lasurées de couleur grise.

Le sens du bardage devra être totalement horizontal ou vertical pour toutes les façades.

Les façades pourront être végétalisées.

Aucun effet de soulignement du volume sur les arêtes n’est autorisé.

Pour les constructions présentant du bardage métallique, les acrotères et les huisseries d’une même construction seront tous de la même teinte que le bardage métallique y compris pour les portes de livraison ou de service.

Pour les constructions présentant du bardage bois, les acrotères et les huisseries d’une même construction seront tous d’une des couleurs RAL suivantes : 7040, 7042 et 7043 ou en bois brut ou lasuré incolore y compris pour les portes de livraison ou de service.

Pour les constructions en maçonnerie, les acrotères et les huisseries d’une même construction seront tous d’une des couleurs RAL suivantes : 7040, 7042 et 7043 y compris pour les portes de livraison ou de service.

Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité seront installés à l’intérieur des constructions.

En cas de reconstruction ou d’extension de bâti existant, le choix de matériaux et de couleurs pourra être complété par les matériaux et couleurs du bâti existant. Une attention particulière sera portée au traitement de l’extension faite de manière à avoir un rapport d’échelle, de volume, de matériaux cohérents avec le bâtiment existant.

**11.2 Toitures :**

Les toitures devront être masquées par un acrotère masquant la totalité de la toiture, sauf pour les extensions de bâtiments existants n’en comportant pas.

Tous les éléments et édifices techniques qui ne pourraient être situés ailleurs qu’en toiture devront :

- Etre localisés près des acrotères ;
- Ne pas les dépasser.

Sauf impossibilité particulière justifiée. Dans ce cas, un ouvrage spécifique devra être envisagé : surtoiture, ...

Les toitures pourront être végétalisées et/ou recouvertes de panneaux photovoltaïques.

permet aux véhicules accéder au parc d’activités. Cet échangeur est peu fluide en l’absence de giratoires en sortie de bretelle.

- ❑ L’accès et la sortie du parc d’activités se font sur la RD794 au nord. Ce carrefour avec un cédé le passage est assez délicat à cause de la vitesse sur cette voie. La sortie en tourne à gauche est dangereux par la visibilité qui est assez faible.
- ❑ Aucune liaison piétonnes ou cycles n’existent sur la RN ni sur la RD. Toutefois, au sein du parc d’activités, sont existents des chemins ruraux bordés de haies bocagères non aménagés et abandonnés pour certains.

**1.3. Les réseaux et servitudes**

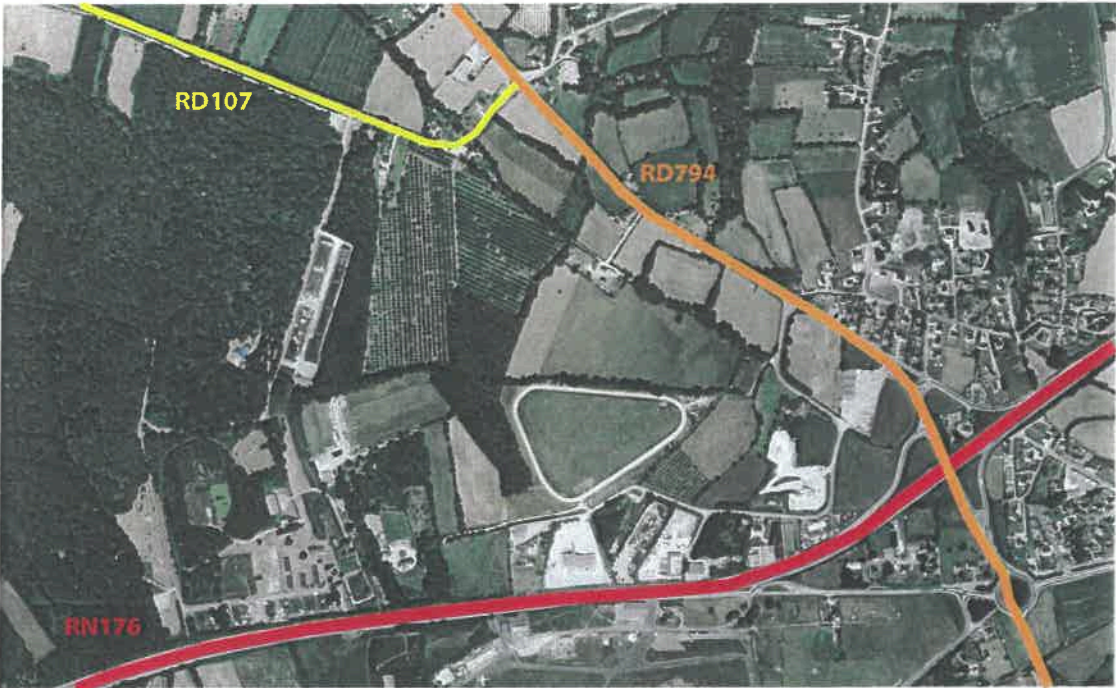
Les servitudes présentent sur le parc d’activités :

- ❑ Site archéologique : en raison de la présence de sites archéologiques à proximité de l’aire d’étude, le Préfet de Région sera susceptible de prescrire la réalisation d’un diagnostic archéologique préalable aux travaux envisagés. A l’issue de cette phase de diagnostic et en fonction des éléments mis à jour, il pourra être prescrit la réalisation de fouilles préventives complémentaires ou bien la conservation des vestiges identifiés.
- ❑ Protection contre les obstacles (PT2) : liaison hertzienne Rennes – Saint-Brieuc approuvée par décret du 06/01/1982. Altitude NGF 145 m.
- ❑ Canalisation d’eau publique de l’Arguenon : cette canalisation traverse le terrain du nord au sud.
- ❑ Servitude aéronautique de dégagement liée à l’aérodrome de Trélivan, instituée par arrêté ministériel du 18/09/1975. En pratique cette servitude est peu contraignante les hauteurs maxima de bâtiments pouvant, a priori, s’échelonner de 6 m en bordure de la 4 voies à plus de 40 m au nord de la ZAC.
- ❑ 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 794, qui concerne la partie sud 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, dans les zones non construites
  - ❑ 40 m par rapport à l’axe de la RN 176, dans les zones construites du sud de la zone
  - ❑ 75 m par rapport à l’axe de la RD 794,
  - ❑ 15m au moins de l’axe de la RD 107,
  - ❑ 5m par rapport à l’alignement ou la limite de l’emprise des voies piétonnes ou chemins publics,
  - ❑ et généralement de 5 m par rapport aux limites séparatives.
- ❑ EBC : deux espaces boisés classés sont présents sur le terrain et devront être conservés.
- ❑ Emplacements réservés : Sur QUÉVERT un emplacement réservé n°44, sur une largeur de 10 m, destiné à l’élargissement du chemin existant ; et, légèrement à l’extérieur du périmètre de la ZAC, coté Est, l’emplacement 46 correspondant à une réserve pour le futur échangeur des Périaux.
- ❑ Haie classée : le long du petit chemin bordant la ZAC au nord les haies sont classées. (pour mémoire car ces haies sont extérieures au périmètre de la ZAC).



II - ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1 - INFRASTRUCTURES



1.1. Les voiries

- Le site est actuellement desservi à partir la D 794 par une voie interne qui dessert la zone d'activités de Bel Air existante.

Les relevés de circulation, effectués par la Direction Départementale de l'Équipement donnent les résultats suivants, exprimés en nombre de véhicules par jour :

	2001	2002	2003	2004
RD 107		1583	1591	1606
RD 794	6052	6214	6245	6307
RN 176	14900	15769	17010	17560

Le pourcentage de poids lourds est de 2.5 % sur la RD 107, 10 % sur la RD 794 et 12.5 % sur la RN176.

- 1400 véhicules accèdent journellement à la ZA de Bel Air existante..

1.2. La sécurité

- La RN176, avec plus de 17000 véhicules/jour en moyenne par an est très chargée.
- Les flux de desserte et de transit sont séparés grâce à l'aménagement d'un échangeur qui

11.3 Entrées de lots :

Les entrées de lots seront accompagnées de murets intégrant les coffrets techniques, boîtes aux lettres, numéros de rue, logos et enseignes.

Les murets devront être implantés à l'alignement et devront permettre de masquer depuis tout espace public :

- l'éventuel portail en position ouverte
- l'éventuelle aire de stockage des containers d'ordures faisant l'objet d'une répurgation, y compris lorsque le portail est ouvert.

La hauteur des murets sera comprise entre 1m60 et 2m00.

Leur longueur sera comprise entre 3m00 et 6m00.

Ils seront en béton lasuré en façade de rue.

Les coffrets et la boîte aux lettres seront de la même couleur grise que les bâtiments en bardage métallique ou d'une des couleurs RAL suivantes : 7040, 7042 et 7043 pour les constructions autres qu'en bardage métallique.

Le portail est facultatif. Si il existe, il sera obligatoirement coulissant et du même gris que précédemment avec un barreaudage vertical et à claire-voie.

11.4 Aires de déchets industriels, cuves et citernes

Le stockage des déchets industriels sera réalisé de préférence à l'intérieur des bâtiments.

Les citernes de fioul ou de gaz apparentes sont interdites. Elles devront être obligatoirement enterrées ou masquées par un prolongement d'élément d'architecture.

11.5 Stockage :

Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être masquées par des éléments d'architecture dans le prolongement du bâti et/ou par du végétal (écrans boisés ou haies vives bocagères) d'au moins 2 m.

11.6 Clôtures :

*Le long des emprises publiques :*

Dans le cas de mise en place d'une clôture, celle-ci devra être composée d'une haie vive bocagère (cf article 13) qui pourra éventuellement être doublée, en recul de 0,75m minimum, d'un grillage en treillis soudé d'une hauteur maximale de 2 m, de la même couleur grise que le portail. Toutefois, dans le cas où une haie est plantée sur le linéaire correspondant de l'emprise publique, le grillage en treillis soudé pourra être implanté en limite de parcelle et la plantation d'une haie vive bocagère sur le lot ne sera obligatoire.

*En limite séparative :*

Dans le cas de mise en place d'une clôture, celle-ci devra être composée, d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

11.7 Enseignes :

La publicité est règlementée par le « règlement de publicité et des enseignes de l'agglo de Dinan ». Les enseignes (commerciales) seront uniquement autorisées sous les formes suivantes :

- Une seule enseigne par façade  
Pour les façades de plus de 50 m de long, la longueur maximale de l'enseigne ne devra pas excéder un 1/5 de la longueur de la façade.  
Dans le cas de façades de plus de 100 m de long, une enseigne supplémentaire sera autorisée par section de 100 m supplémentaire.  
La hauteur maximale des enseignes sur le bâtiment ne devra pas excéder 1/5 de la hauteur de la façade.
- Une seule enseigne en limite de lot, celle-ci devant être apposée sur le muret d'entrée et ne pas excéder 50cm de haut ;
- Un totem de 3 m de haut maximum par unité foncière.



Les enseignes à lettrage lumineux ou en relief sont interdites.  
Aucune autre enseigne n'est autorisée.  
Le projet d'enseigne sera joint au permis de construire.

**Article Uz12 – Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, des véhicules de services et autres (de même que les aires d'évolution nécessaire) correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de l'instruction du permis de construire, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des emprises publiques.

Les zones de stationnement de véhicules devront être traitées de telle sorte que ces espaces soient parfaitement intégrés à l'environnement.

La réalisation de toute place de stationnement implique obligatoirement des plantations (cf article 13).

**Article Uz13 – Espaces libres et plantations.**

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

Par ailleurs, les constructeurs devront réaliser 20 % de la surface de la parcelle en espaces verts.  
En façade de voies publiques, 40% de la marge de recul d'inconstructibilité énoncée à l'article 6 doit être traitée en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre de première grandeur:

- pour six emplacements de voitures légères,
- pour deux emplacements poids lourds.

En outre :

- Pour les aires de stationnement de plus de 1000m² des écrans boisés de 5 m de large minimum seront aménagés sur leurs pourtours ;
- Pour les aires de stationnement de plus de 2000m² :
  - o Des écrans boisés de 5 m de large minimum seront aménagés sur leurs pourtours
  - o Des rangées d'arbres ou des haies vives bocagères délimiteront des entités de 1000 m² maximum.

Les lauriers palmes et tous les conifères sont interdits.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Uz14 – Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)**

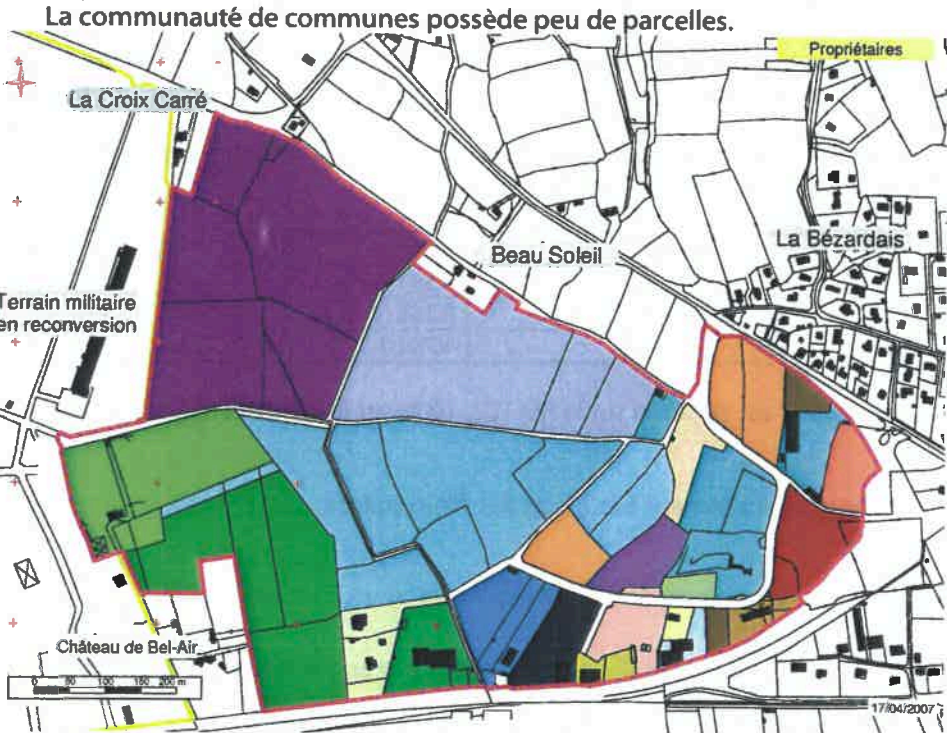
Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone.



**3 - PARCELLAIRE**

Le secteur d'étude comprend 79 parcelles cadastrales, réparties sur la section C de Quévert (52 parcelles) et sur la section A d'Aucaleuc (27 parcelles). L'ensemble est réparti en 26 propriétaires, dont 4 ont plus de 2ha50 chacun. La surface totale des parcelles cadastrée dans la ZAC est d'environ 56ha.

L'emprise est partielle pour 4 parcelles, situées autour du futur échangeur, elle est totale pour les autres parcelles.

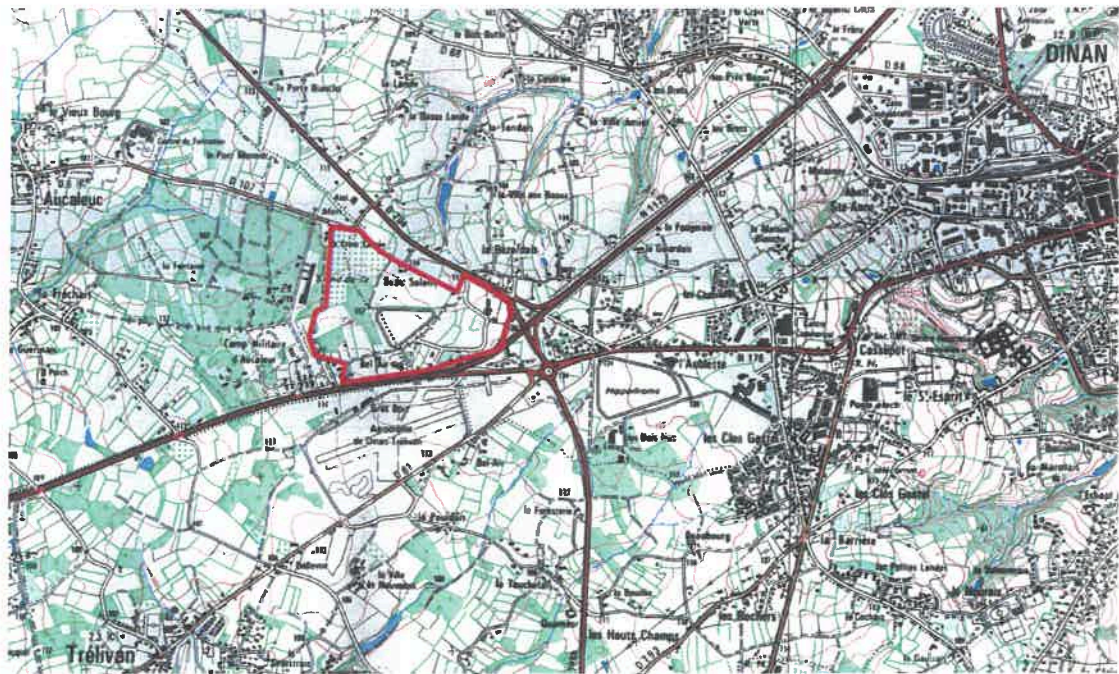




I - PRÉSENTATION DU SECTEUR D'ÉTUDE

1 - CONTEXTE COMMUNAL

- ❑ Le secteur d'étude se situe sur les communes de Quévert et Auceleuc, à l'Ouest du bourg de Quévert et à l'Est d'Auceleuc, le long de la RN176, au lieu-dit Bel Air.
- ❑ Les centres bourg sont situés à environ un kilomètre au Nord-Est pour Quévert et à l'Ouest pour Auceleuc.
- ❑ La communauté de communes a repris une zone d'activités ancienne occupée par des activités diverses. Elle souhaite y accueillir des activités de logistique, des industries, de l'artisanat et de services, dans la suite des activités déjà existantes sur le site.



2 - SITUATION

- ❑ Le secteur d'étude est bordé au nord par la RD 974, à l'Ouest par l'ancien site militaire d'Auceleuc, au Sud par la RN176. Des activités sont déjà existantes au sein du site, il s'agit d'entreprises de transport, de commerces de gros, d'industrie et de bureaux.

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'ELABORATION D'UN PROJET URBAIN**

**1.1 - La démarche de projet urbain**

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

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

« 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





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

espaces urbanisés, ...), et en laissant place à la **définition d'un parti d'aménagement original** ».

1.2.1. Les nuisances

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

1.2.2. La sécurité

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

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

1.2.3. La qualité architecturale

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

1.2.4. La qualité de l'urbanisme et des paysages

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

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

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

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

« 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'INCONSTRUCTIBILITE

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 ».

NOTE PRÉLIMINAIRE

- ❑ La Communauté de communes de Dinan souhaite poursuivre l'urbanisation de la zone d'activités le long de la RN176, au lieu-dit Bel Air. Ce projet se déroule dans le cadre d'une ZAC intercommunale dénommée « Bel Air » sur les communes de Aucaleuc et Quévert.
- ❑ La Communauté de communes de Dinan a donc décidé d'engager une étude, relative à la loi "Barnier", visant à réduire les marges d'inconstructibilité le long de la RN176 résultant de l'application stricte de l'article L – 111-1-4 du code de l'urbanisme.

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

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

- ❑ Il est important de rappeler succinctement le contexte législatif et réglementaire de cette étude. L'article 52 de la loi « Barnier », du 2 février 1995, a créé un nouvel article (L-111-1-4) du Code de l'urbanisme instaurant, à compter du 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.

(Cf annexe "Loi Barnier")

Cette disposition intéresse le site situé au lieu dit «Bel Air» au bord de la RN176 (route express), sur les communes de Quévert et Aucaleuc.

- ❑ 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).



SOMMAIRE

ANNEXE II : CAHIER DE RECOMMANDATIONS PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES

NOTE PRÉLIMINAIRE ..... 3

PHASE 1 - DIAGNOSTIC DU SITE D'ÉTUDE ..... 5

I - PRÉSENTATION DU SECTEUR D'ÉTUDE ..... 6

1 - CONTEXTE COMMUNAL ..... 6

2 - SITUATION..... 6

3 - PARCELLAIRE..... 7

II - ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ..... 8

1- INFRASTRUCTURES ..... 8

2- BÂTI ET PATRIMOINE..... 10

3- GEOGRAPHIE ET PAYSAGE..... 11

III - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL..... 16

1- PLAN LOCAL D'URBANISME ..... 16

2- LOI "BARNIER" ..... 17

3- LOI SUR L'EAU ..... 17

DIAGNOSTIC FINALISÉ DU SITE ET CONCLUSION ..... 18

DIAGNOSTIC FINALISÉ ..... 18

PERTINENCE D'UNE EXCEPTION PAR NATURE AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITE ..... 19

PHASE 2 - SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT ..... 20

I - VOCATION DU SITE ET CHOIX DES OBJECTIFS ..... 21

II - SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS ..... 22

III - PROPOSITIONS DE ZONAGE ET RÈGLEMENT ..... 24

ANNEXE I : L'ESSENTIEL DE LA LOI « BARNIER » ..... 33

INTRODUCTION..... 33

A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ..... 33

B - LES CONDITIONS DE LA CONSTRUCTIBILITÉ..... 34

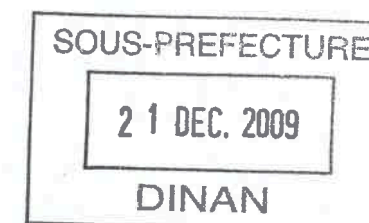
C – L'INCONSTRUCTIBILITÉ DES MARGES DE RETRAITS..... 36

ANNEXE II : CAHIER DE RECOMMANDATIONS PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES ..... 37

/

\*

**Communes d'AUCALEUC et QUEVERT**  
**(Département des Cotes d'Armor)**



ZAC DE BEL AIR



ETUDE DE DEROGATION A LA LOI BARNIER

Réf : PU03904  
JB/NLE  
juin 09

The logo for SETUR (Société d'Etudes Techniques de l'Urbanisme Rural) features a stylized blue and green "S" shape.

**SETUR**  
INGENIERIE - AUDIT - CONSEIL

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  
Mail : [setur@setur.fr](mailto:setur@setur.fr)