

**PROJET URBAIN DE DÉROGATION  
A LA LOI BARNIER  
RD 768 – Z.A de Bellevue  
Commune de CRÉHEN (22)**



# SOMMAIRE

<b>1 – PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>2 - CONTEXTE.....</b>	<b>4</b>
<b>21 – SECTEUR D'ETUDE.....</b>	<b>4</b>
<b>22– CONTEXTE JURIDIQUE .....</b>	<b>4</b>
<b>23 – APPLICATION DE LA LOI BARNIER AU SITE DU TERTRE AUBRY .....</b>	<b>5</b>
<b>24 – OBJECTIFS RECHERCHÉS POUR CE SITE .....</b>	<b>5</b>
<b>3 -ETAT DES LIEUX .....</b>	<b>7</b>
<b>31 - AU REGARD DE L'URBANISME .....</b>	<b>7</b>
31.1 Règlement de la zone.....	10
31.2 Intégration de la Loi Barnier au PLUi.....	11
<b>32 - AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>12</b>
<b>33 - AU REGARD DES NUISANCES.....</b>	<b>12</b>
<b>34 - HYDRAULIQUE ET HYDROLOGIE.....</b>	<b>12</b>
<b>35 - LA SECURITÉ .....</b>	<b>13</b>
<b>36 - LES DÉPLACEMENTS.....</b>	<b>15</b>
<b>37 - LE PAYSAGE ET L'ARCHITECTURE.....</b>	<b>15</b>
37.1-Topographie.....	15
37.2-Occupation des sols.....	16
37.3-Contexte bâti.....	17
37.4-Perception générale du site .....	19
<b>4-LE PROJET .....</b>	<b>21</b>
<b>41 - JUSTIFICATION AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>21</b>
41.1-Définition du parti d'aménagement.....	22
41.2-Aménagement de l'accès.....	22
<b>42 - JUSTIFICATION AU REGARD DU PAYSAGE .....</b>	<b>23</b>
<b>43 - JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARCHITECTURE.....</b>	<b>23</b>
<b>44 - JUSTIFICATION AU REGARD DE LA SÉCURITÉ .....</b>	<b>24</b>
<b>45 - JUSTIFICATION AU REGARD DES NUISANCES .....</b>	<b>25</b>
45.1-En matière de nuisances visuelles .....	25
45.2-En matière de nuisances sonores.....	25
45.3-En matière de gestion des eaux pluviales .....	25
<b>46 - JUSTIFICATION AU REGARD DES MESURES D'URBANISME EN VIGUEUR .....</b>	<b>25</b>
46.1-Traduction au plan de zonage du PLUi .....	26
46.2-Traduction dans les OAP .....	26
46.3-Traduction à l'OAP.....	28
<b>5 - CONCLUSION .....</b>	<b>28</b>

# 1 – PREAMBULE

**DINAN Agglomération** envisage de poursuivre l'urbanisation de **la zone d'activités de Bellevue** située le long de la **RD 768**, au lieu-dit Le Tertre Aubry sur la commune de Créhen (22). Pour sa réalisation, ce projet fera l'objet d'un permis d'aménager.

Il s'agit de développer des **activités artisanales et industrielles**.

La RD 768 se trouve classée « Route à grande circulation » qui impose toute opération hors des espaces urbanisés à se soumettre à **l'article L – 111-1-4 du code de l'urbanisme** qui prescrit une marge de recul obligatoire de **75 mètres, non constructible**, à partir de l'axe de la voie considérée.

Ainsi, selon ce contexte, DINAN Agglomération souhaite établir une étude de dérogation afin d'optimiser l'occupation de l'emprise foncière affectée à cette extension, d'une superficie de **3 ha 65**.

Cette loi permet de lever cette contrainte dès lors que se trouvent intégrées des règles au document d'urbanisme en vigueur (PLUi) traitant :

- De l'urbanisme,
- Des nuisances,
- De la sécurité,
- De l'architecture,
- Du paysage.

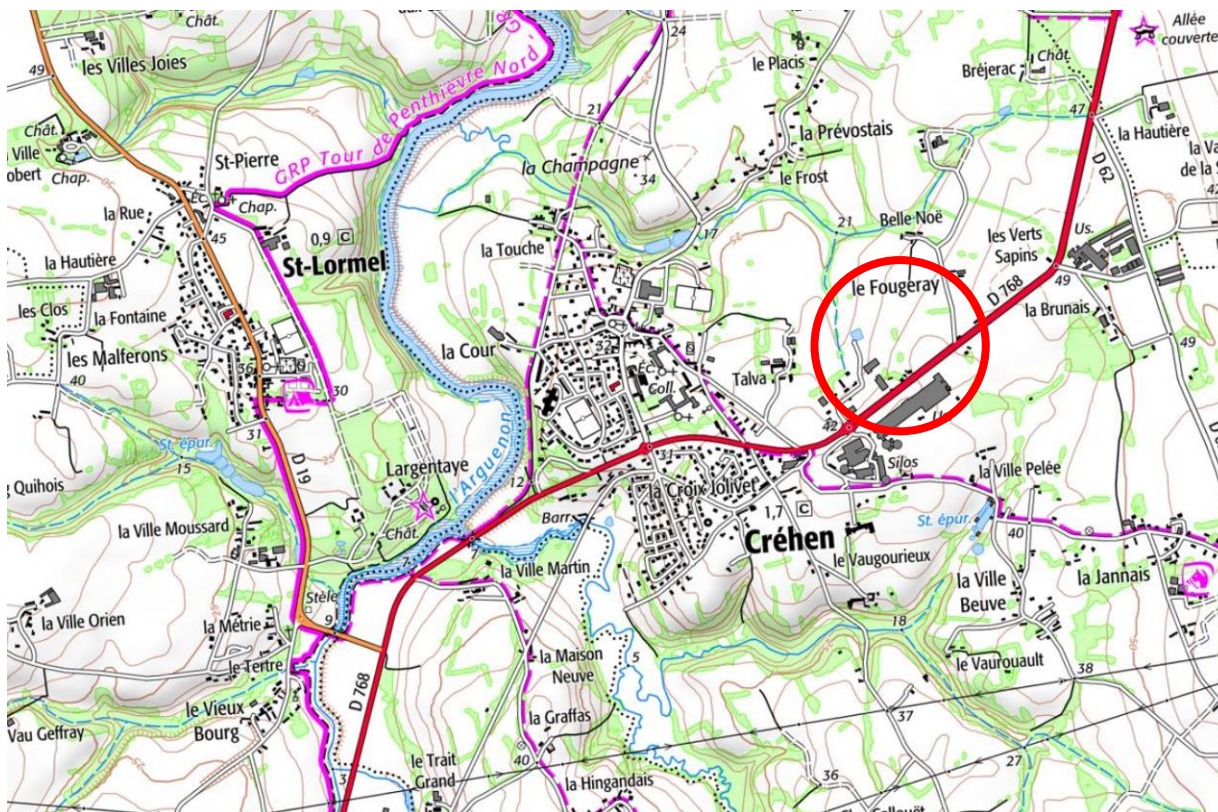
La présente étude constitue ainsi **le projet urbain** au titre de l'article L – 111-1-4 du code de l'urbanisme, qui a pour objectif de permettre la diminution de la marge d'inconstructibilité de 75 mètres à **15 mètres**.

En respect de cet article, le présent document met en évidence :

- Le cadre juridique, le contexte et les objectifs de cette opération,
- Le diagnostic de l'état initial selon les 5 critères définis par la loi,
- La description et la justification du projet urbain au regard de ces mêmes critères,
- Les modalités proposées pour intégrer des règles spécifiques au PLUi.

## 2 - CONTEXTE

### 21 – SECTEUR D'ETUDE



La zone d'activités de Bellevue comporte, au sud de la RD 768, les infrastructures de la société LAÏTA, première entreprise coopérative laitière du Grand Ouest autour du lait et des produits laitiers. En partie Nord, il s'agit des laboratoires LAÏTA et d'autres activités artisanales de petites tailles.

Le site d'extension s'établit ainsi au nord de la route départementale, à l'Est de petites entités d'activités et fait face aux larges et hautes constructions de la coopérative laitière.

### 22– CONTEXTE JURIDIQUE

L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L 111-1-4 - En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

"Cette interdiction ne s'applique pas :

- "- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- "- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- "- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- "- aux réseaux d'intérêt public.

"Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

**"Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."**

## **23 – APPLICATION DE LA LOI BARNIER AU SITE DU TERTRE AUBRY**

Le site d'étude est concerné, au titre du classement de la RD 768 comme « route à grande circulation », par les dispositions de l'article L. 111.1-4 du Code de l'Urbanisme, dit « amendement Dupont » issu de la loi n°95-101 dite « Loi Barnier », qui génère actuellement une marge non aedificandi de **75 mètres comptés perpendiculairement à l'axe de la route**.

La marge de recul imposée n'a pas pour objet de stériliser les espaces bordant les routes. L'esprit du législateur est en effet d'inviter à examiner finement l'opportunité et surtout la manière de les urbaniser au travers d'un projet urbain cohérent.

Une circulaire précise que le but du législateur est de provoquer une réflexion architecturale sur les entrées de ville et non de prescrire une interdiction systématique (Circ. N°96-32, 13 mai 1996, commentant l'ensemble de l'art. L. 111-1-4

Les servitudes d'inconstructibilité (dites zones non aedificandi) applicables et prévues au PLUi initial rendent **inconcevable la réalisation du projet en l'état réglementaire actuel**. L'opération fait donc l'objet d'une étude de projet urbain, de façon à réduire ces marges, et éviter l'effet de stérilisation du territoire qui en résulte.

Le Code de l'Urbanisme, ainsi que la jurisprudence existante, permettent en effet de réduire l'emprise non-aedificandi sous réserve de justifications :

- en précisant les objectifs et l'opportunité de l'urbanisation (voir ci-dessous) :
- en justifiant la réduction de la zone non-aedificandi proprement dite au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## **24 – OBJECTIFS RECHERCHÉS POUR CE SITE**

Le projet urbain qui est envisagé sur ce site vise à développer sur les 3,65 ha, une offre de parcelles de tailles variées s'établissant de **1500 à près de 10 000 M² environ**.

S'agissant d'une extension d'un site urbanisés depuis plusieurs décennies, l'extension s'efforcera en premier lieu à se fondre dans le tissu urbanisé actuel et à atteindre des objectifs qualitatifs en terme :

- **D'urbanisme**, en constituant une façade bâtie et paysagère, compatible avec les objectifs d'un aménagement et développement durable par :
  - La maîtrise des formes urbaines selon un certain équilibre entre les voiries, les constructions et le végétal,
  - La sécurisation du site et de ses accès ainsi que des déplacements,
  - La constitution d'une façade harmonieuse en recul de **15 mètres** contribuant à caractériser l'entrée de bourg Est de CRÉHEN.
- **D'architecture**, en favorisant l'installation de constructions contemporaines selon :
  - Un traitement qualitatif du front bâti en bordure de RD 768,
  - Une certaine cohérence de volumes et d'aspect des constructions,
  - Une répartition des usages visant à limiter les impacts visuels peu valorisant (stockages, parkings, enseignes),
- **D'environnement**, en maîtrisant au mieux les impacts de l'urbanisation du site dans ses aménagements et son fonctionnement par :
  - La limitation des impacts sur le site et ses abords (nuisances diverses et variées),
  - La recommandation d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle,
  - La gestion de la sécurité,
  - La qualité de l'intégration des projets dans son contexte environnemental à la fois agricole et urbain,
- **De paysage**, en permettant l'urbanisation du site en respectant son environnement paysager et en renforçant certaines composantes par :
  - La plantation d'une haie bocagère en continuité de l'existant,
  - Le traitement paysager exclusif de la façade de la RD 768,

- La progression de la hauteur des constructions en fonction de la topographie et depuis la RD,
- L'attention portée au traitement des parcelles en fonction des pentes relativement fortes en certains lieux.

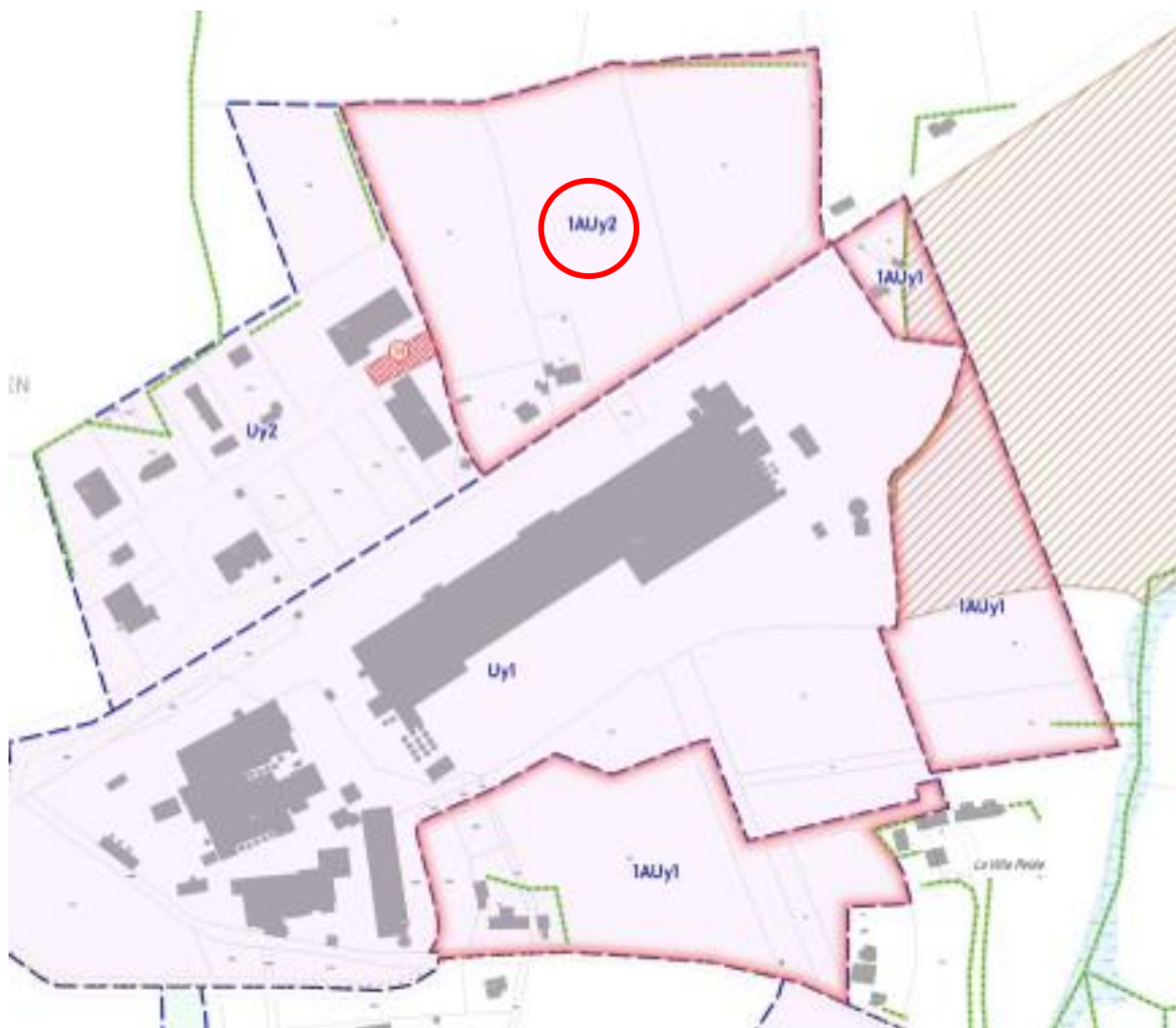


## 3 -ETAT DES LIEUX

### 31 - AU REGARD DE L'URBANISME

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) de Dinan Agglomération, approuvé le 27/01/2020, présente pour l'aménagement du site étudié, deux documents :

- **Le plan de zonage**
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**



Le site du Tertre Aubry se trouve classé en zonage 1AUy2 correspondant à une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques.

En secteur Ouest, entre les zonages Uy2 et 1AUy2 se situe **un emplacement réservé N°34** pour une superficie de 624 M<sup>2</sup> destiné à la création d'une voirie.

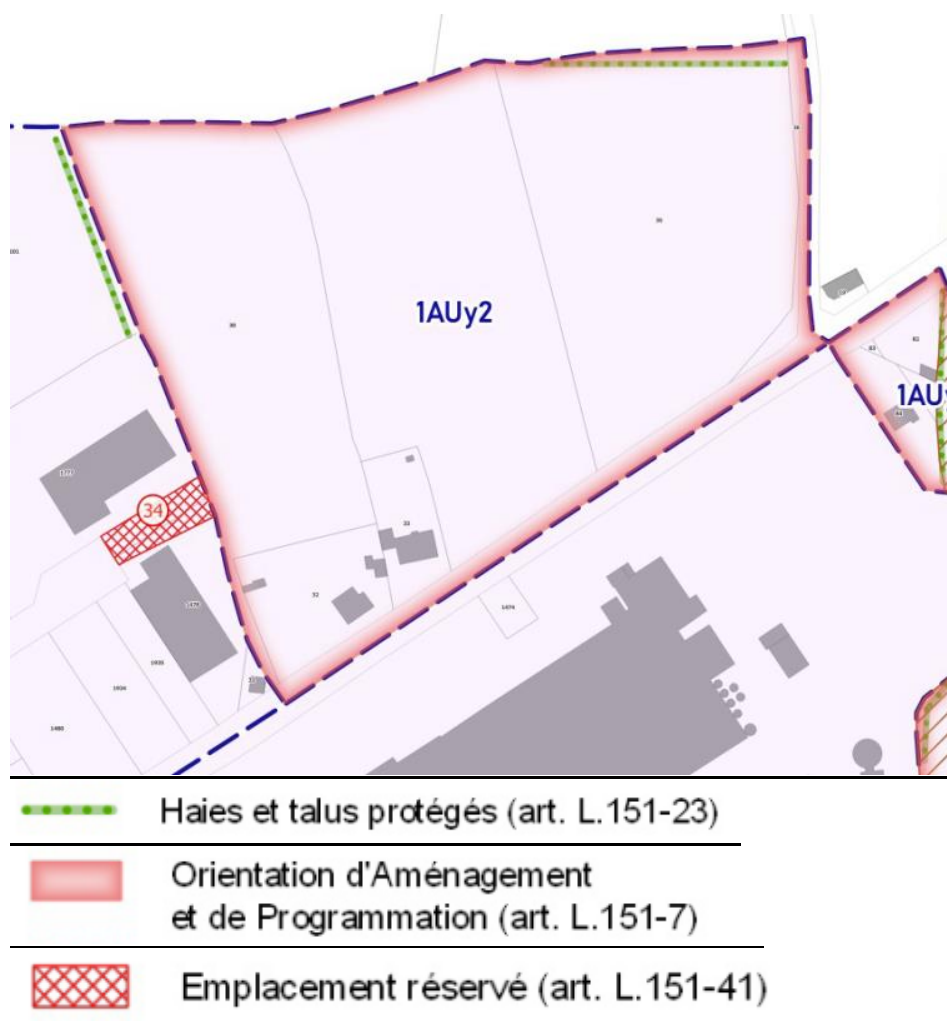
N°	Vocation	Commune	Destinataire	Superficie (m <sup>2</sup> )
34	Voirie	Créhen	Dinan Agglomération	624

Les prescriptions inscrites au document graphique du PLUi se limitent à la protection de Haies et de talus (art L.151-23) en limite nord-Est de la zone 1AUy2 et en limite Nord-Est de la zone Uy2.

Pour rappel :

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*





## Zones d'activités de proximité

Zone 1AUy2

### Description – Liste des secteurs concernés p.2

Ces zones ont vocation à accueillir des extensions de zones de proximités. Elles contribuent à l'animation des bourgs du territoire.  
Elles sont adaptées à l'implantation d'activités artisanales et de petites industries.

### Orientations d'aménagement générales sur les secteurs concernés

#### Voirie, accès et stationnement :

- Une marge de 75m non constructible sera conservée avec la RN 176 (Commune de Trélivan).
- Les projets veilleront de préférence à mutualiser les stationnements.
- Les nouvelles voiries et accès s'appuieront de préférence sur l'existant afin de prolonger ou réaménager les voies existantes.

#### Aménagement et optimisation de l'espace :

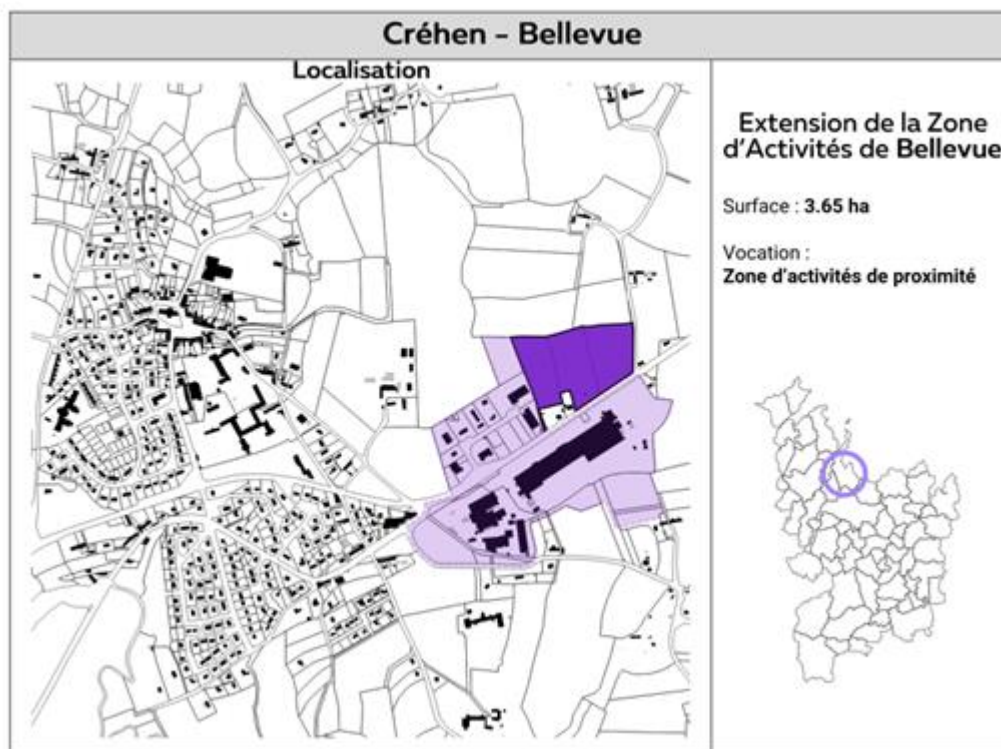
- Le projet veillera à implanter les bâtiments au plus près des usages (stationnements et voies d'accès). Une organisation compacte permet de rationaliser les déplacements et d'éviter des coûts supplémentaires dans la création de voiries inutilisées.
- L'organisation des parcelles s'effectuera de façon à anticiper l'évolution des bâtiments. L'implantation et l'orientation d'un bâtiment ainsi que la localisation des espaces « vides » prendront en compte les futures possibilités d'extension de l'activité.

#### Intégration paysagère :

- Des ouvertures visuelles seront conservées entre les bâtiments et les principaux axes de circulation, afin de permettre aux entreprises de bénéficier d'une meilleure visibilité.
- Les vis-à-vis avec les zones d'habitat et les espaces agricoles seront ménagées par la plantations ou conservation de haies arborées et lisières des zones.
- L'architecture et coloris des bâtiments se referont à des teintes/matériaux simples et sobres, mais néanmoins variés afin d'éviter la réalisation de façades monotones. Les bâtiments devront présenter des volumes simples et favoriser des hauteurs réduites.
- Un traitement architectural sera apporté aux façades, support de communication de l'entreprise, elles mettront en valeur l'entrée du bâtiment ainsi que les enseignes.
- Une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère des zones situées en entrée de ville. Un aménagement paysager sera à privilégier.

#### Environnement :

- Les projets veilleront à préserver les continuités écologiques par l'implantation et la disposition des bâtiments et espaces verts. Les haies existantes seront conservées et participeront à la définition d'une trame verte interne à la zone.
- La localisation des équipements de gestion des eaux pluviales sera déterminée en amont du dépôt des permis.
- Les futurs projets pourront intégrer la notion de préservation de la faune sauvage via la gestion de leurs clôtures. Ils pourront veiller à ne pas restreindre la circulation des petits mammifères par l'absence de clôtures ou l'installation de clôtures surélevées par rapport au sol (15-20cm).



### 31.1 Règlement de la zone

#### Les principales caractéristiques réglementaires, inscrites au PLUi :

- secteur d'extension des zones de proximité davantage tournées vers des activités artisanales et de la petite industrie,
- logement de gardiennage possible,
- Artisanat et commerce de détail possible en activité secondaire (30% maxi de la surface de plancher),
- Activités de services en sous activité possible (30% maxi de la surface de plancher),
- Industrie, commerces de gros et bureaux,
- implantation des constructions à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ouvertes,
- implantation des constructions en limite séparative ou en retrait de 5 m mini ou ½ de la hauteur,
- Pas de couleur de façade interdite sauf le blanc pur,
- clôtures autorisées sans préconisation de couleurs et de matériaux en bordure de route départementale,
- clôture en grillage sombre de 1.80 m de haut maxi, doublée obligatoirement d'une haie multi spécifique – accès pouvant être souligné par un muret de 1.80 m de haut maxi,
- Emprise au sol bâtie possible jusqu'à 80% de l'unité,
- surface en espaces verts pouvant être diminuée de 10% si aménagements favorisant la biodiversité,
- nombre de places de stationnement en adéquation avec les besoins – Stationnement des vélos selon une surface mini de 1,5% de la surface de plancher,

## 31.2 Intégration de la Loi Barnier au PLUi

Il paraît important de noter que le PLUi ne fait pas clairement état du classement de la RD 768 comme voie à grande circulation sur la commune de CRÉHEN puisque le conseil départemental des Côtes d'Armor en fait de même en ne la recensant par comme tel.

Seul le règlement littéral, dans son chapitre V (page 20), précise que les constructions nouvelles devront être implantées à 75 mètres, notamment sur la RD 768.

- à 75 mètres :

- **R.D. n° 2** : au Nord de la RN 176 : Communes de QUÉVERT, TADEN et PLESLIN-TRIGAVOU ;

- **R.D. n° 766** : Route classée à grande circulation -  
Nord de la RN 176 Communes de PLESLIN-TRIGAVOU, LANGROLAY-SUR-RANCE, PLOUER-SUR-RANCE

Sud de la RN 176 Communes de QUÉVERT, TRÉLIVAN, BOBITAL, LE HINGLÉ, BRUSVILY (pour la partie à 2 voies), TRÉVRON (pour la partie à 2 voies), PLUMAUDAN (pour la partie à 2 voies), CAULNES (pour la partie à 2 voies), LA CHAPELLE-BLANCHE, ST-JOUAN-DE-L'ISLE ;

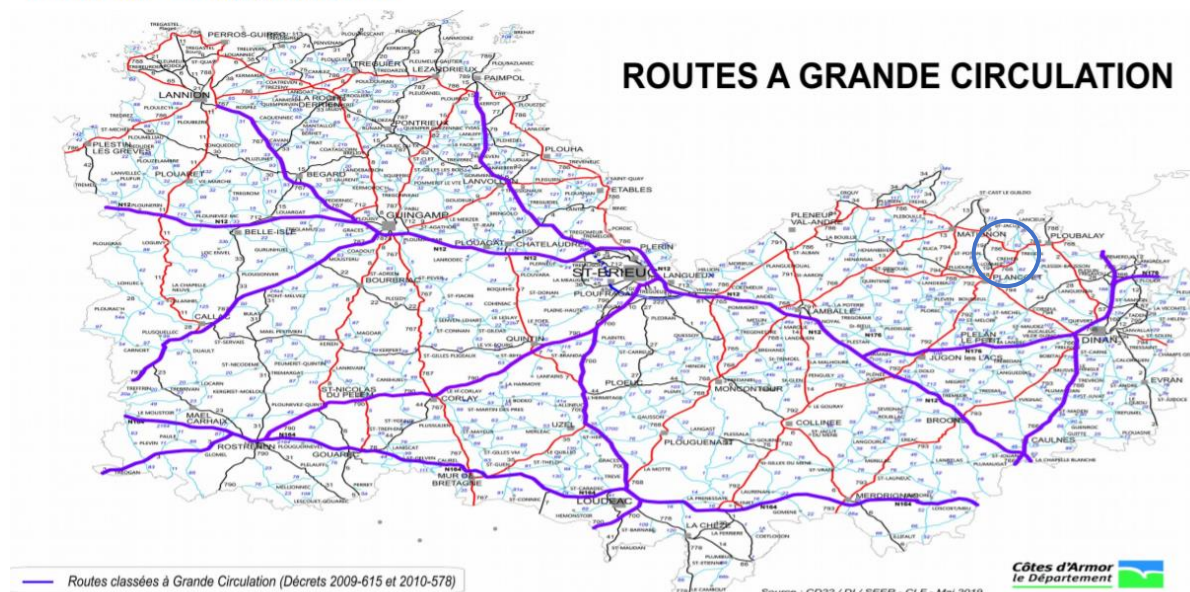
- **R.D. n° 768** : Communes de LANDÉBIA, ST-POTAN, PLUDUNO, PLANCOET, ST-LORMEL, CRÉHEN ;

- **R.D. n° 786** : Communes de FRÉHEL, PLÉBOULLE, MATIGNON, ST-CAST-LE-GUILDON, CRÉHEN ;

- **R.D. n° 794** : Communes de MATIGNON, ST-POTAN, PLUDUNO, ST-LORMEL, PLANCOET, CORSEUL, QUÉVERT, LANVALLAY, LES CHAMPS-GÉRAUX ;

### Annexe 1.3 - Routes classées à grande circulation

#### Annexe 1.3.1 - Cartographie des RGC

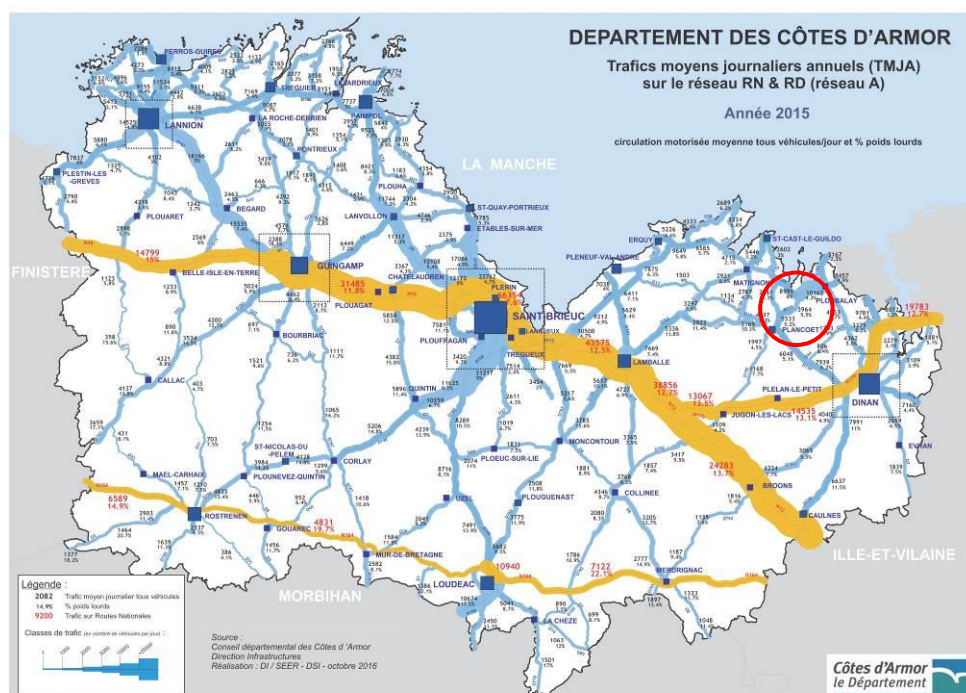




### **32 - AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT**

Le site ne comporte pas de zone de protection au titre de l'environnement.

### **33 - AU REGARD DES NUISANCES**



Les données du trafic routier pour 2015 donnent, au niveau de la RD 768 à proximité du site, un trafic journalier de 3964 véhicules avec une proportion de 5,5% de poids lourds. Ces chiffres semblent suffisamment faibles pour ne pas engendrer de nuisances sonores contraignantes au niveau du site.

Le PLUi ne fait pas état d'exposition aux nuisances sonores de part et d'autre de l'axe de cette route départementale.

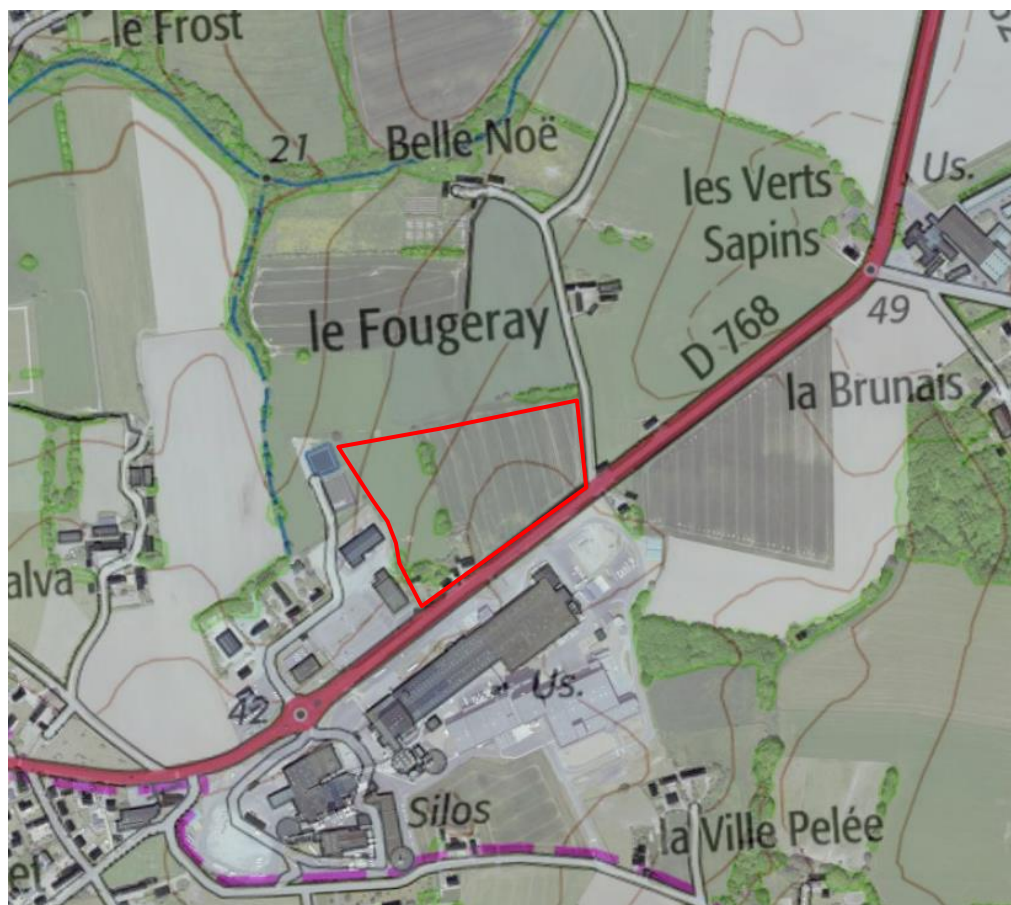
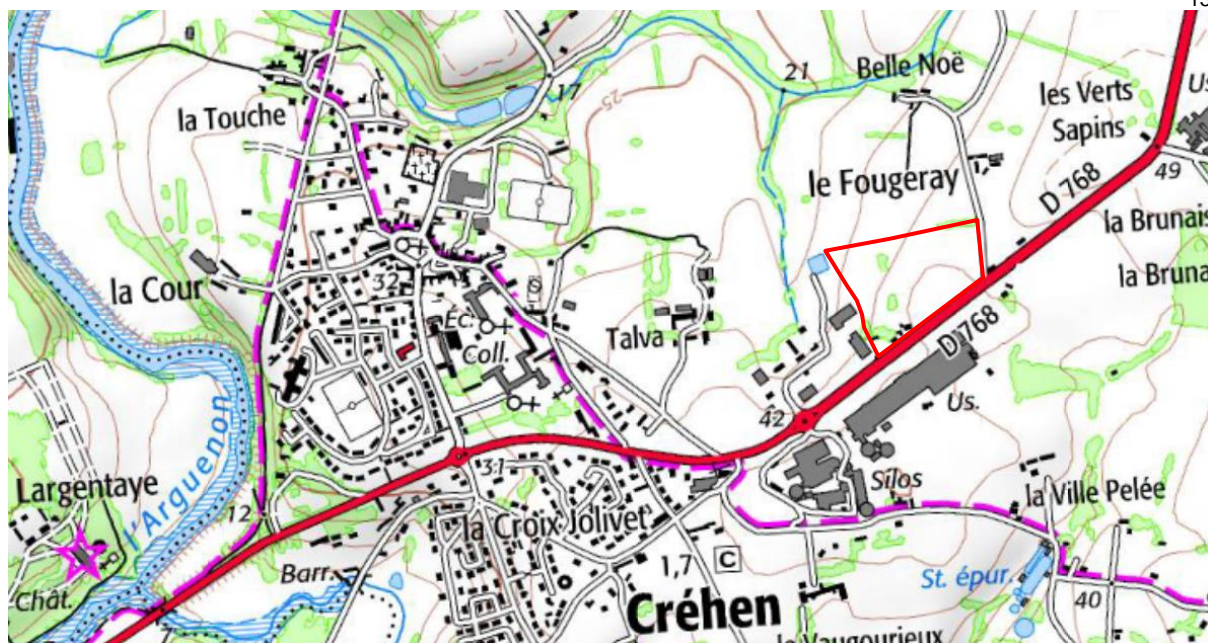
### **34 - HYDRAULIQUE et HYDROLOGIE**

Le site n'est traversé ou bordé par aucun cours d'eau et possède une topographie dont la pente générale s'oriente depuis la RD 768 vers le nord-Ouest.

Les eaux de ruissèlement sont captées plus en aval par des cours d'eau alimentant le fleuve l'ARGUENON.

La gestion des eaux pluviales du site par bassins d'orage, s'ils s'avèrent nécessaires, se réalisera donc en secteur Nord-Ouest à proximité des bassins existants de la zone urbanisée actuelle Uy2.

Un fossé existe le long de la RD 768 puis longe le chemin communal N°40, en limite Est du site, avec un écoulement des eaux vers le cours d'eau situé plus au nord.



### **35 - LA SECURITÉ**

Le site borde la RD 768 reliant notamment les villes de PLANCOËT et PLOUBALAY selon un trafic routier assez peu dense.

Un giratoire, sur cette route départementale, dessert la zone d'activités de Bellevue en permettant de desservir au sud le site industriel de la laiterie LAÏTA et au nord, la zone artisanale. Cette desserte se pratique ainsi en toute sécurité et ce giratoire marque actuellement **l'entrée Est du bourg de CRÉHEN**.



Deux habitations sont présentes en bordure de RD et intègrent le site d'étude. La sortie depuis ces terrains pour se rendre sur la RD vers l'Est (PLOUBALAY) apparaît relativement peu sécurisée de par la présence d'une crête masquant l'arrivée des véhicules en provenance de l'Est, à près de 100 mètres.



La vitesse se trouve limitée à **70 km/h sur la RD 768** au droit du site et l'entrée d'agglomération se positionne à moins de 100 m à l'Est du giratoire desservant la zone d'activités.

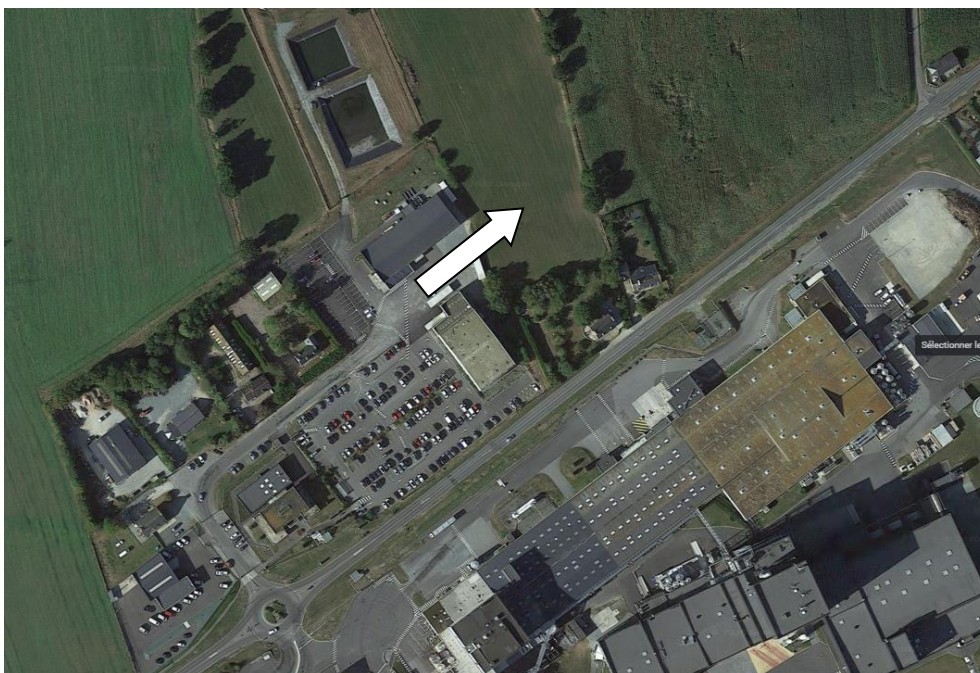
Plus à l'Est existe, en bordure du site, un chemin communal goudronné permettant la desserte de **3 lieux d'habitation**. Sa largeur avoisine 3 mètres et ne permet pas le croisement. Au carrefour entre la Rd et ce chemin se trouvent 2 maison d'habitation.



L'habitation au lieu-dit LE FOUGERAY, localisée à moins de 100 mètres de l'angle Nord-Est du site.



Habitations accessibles depuis la RD, au Sud-Est du site



Le PLUi comporte un emplacement réservé destiné à permettre la création d'une voie d'accès au site d'étude, en toute sécurité.



### **36 - LES DÉPLACEMENTS**

Le site se trouve essentiellement accessible en véhicule. Il n'existe pas actuellement de transports en communs.

Les liaisons dites douces existent vers le bourg de Créhen, essentiellement pour les piétons. Vers Ploubalay, aucun aménagement particulier doux ne se distingue. Cependant l'espace public disponible au niveau de la RD 768, de près d'une quinzaine de mètres, peut permettre d'envisager des aménagements intégrant des déplacements doux.

### **37 - LE PAYSAGE et L'ARCHITECTURE**

#### **37.1-Topographie**

Le site se caractérise par deux parties distinctes selon une pente générale depuis la RD 768, du sud vers le nord.



En secteur Est, pour près de la moitié du site, la pente se révèle assez douce avec une valeur de 2,5% tandis qu'à l'Ouest la pente s'oriente vers l'angle Nord-Ouest selon une valeur nettement plus élevée de 5,85%.

Cette configuration donne ainsi une vue plongeante sur le site depuis la route départementale qui se situe en promontoire.



Vue 1



Vue 2



Vue 3

### 37.2-Occupation des sols

Les sols se trouvent principalement occupés par des cultures saisonnières (90% environ) et par 2 habitations entourées d'un jardin (3600 M<sup>2</sup> environ)

On relève la présence de 2 lignes électriques, l'une traversant le site du nord vers le sud, issue de la RD 768 et la seconde traversant le site du sud-Est depuis l'angle Nord-Est du terrain jusqu'aux maisons d'habitation.

Le terrain voué à cette urbanisation comporte 2 haies de chênes plus ou moins déstructurées. Une haie de près de 100 m de long en limite Nord-Est comprenant d'assez beaux sujets, répertoriée au PLUi et une autre haie plus à l'ouest de près de 130 mètres en nettement moins bon état et fortement dégradée, également répertoriée.



Vue 4 sur la haie au Nord-Est depuis le chemin communal



Vue 5 sur la haie plus à l'ouest depuis la zone d'activités existante (depuis le laboratoire Laïta)

### 37.3-Contexte bâti

Le contexte bâti et architectural, au voisinage de la zone, se trouve nettement dominé par le site industriel LAÏTA du fait de la présence des constructions de grandes emprises au sol et de certains volumes émergents, de grande hauteur.



Vue 6 : Ainsi, en venant de PLOUBALAY, le site industriel présente des bâtiments d'environ 6/8 m de haut, de couleur gris clair en bordure de RD 768 ainsi que des voies et stationnements. En gris foncé, les nouveaux bâtiments de l'extension se distinguent notamment par un bloc s'élevant probablement à plus de **20 m**. les constructions les plus proches de la RD se situent à un peu plus de **30 m** de l'axe de la voie.

A droite, les maisons d'habitation en R+ combles construites en pierre se dissimulent dans la végétation des jardins. Elles se plaçant à **moins de 15 m** de l'axe de la voie.





Vue 7 : En venant du bourg de Créhen, la sortie de l'agglomération donne des vues sur une architecture propre aux bâtiments d'activités de tous genres et l'aire de stationnement des employés du site industriel, très perceptible et d'autant plus visible qu'elles se situe en contrebas. L'accès entre le parking et le site industriel Laïta s'effectue via un passage souterrain de la route départementale. Les constructions se situent à près de **30 mètres** de l'axe de la chaussée de la RD 768.



**Emplacement des prises de vues**





Vue 8 : A l'intérieur de la zone d'activités existante, on remarque distinctement les dernières réalisations neuves ou en extension qui proposent des architectures contemporaines plus épurées et de couleur sombres nettement plus discrètes et par conséquent mieux intégrées dans le paysage.

### 37.4-Perception générale du site

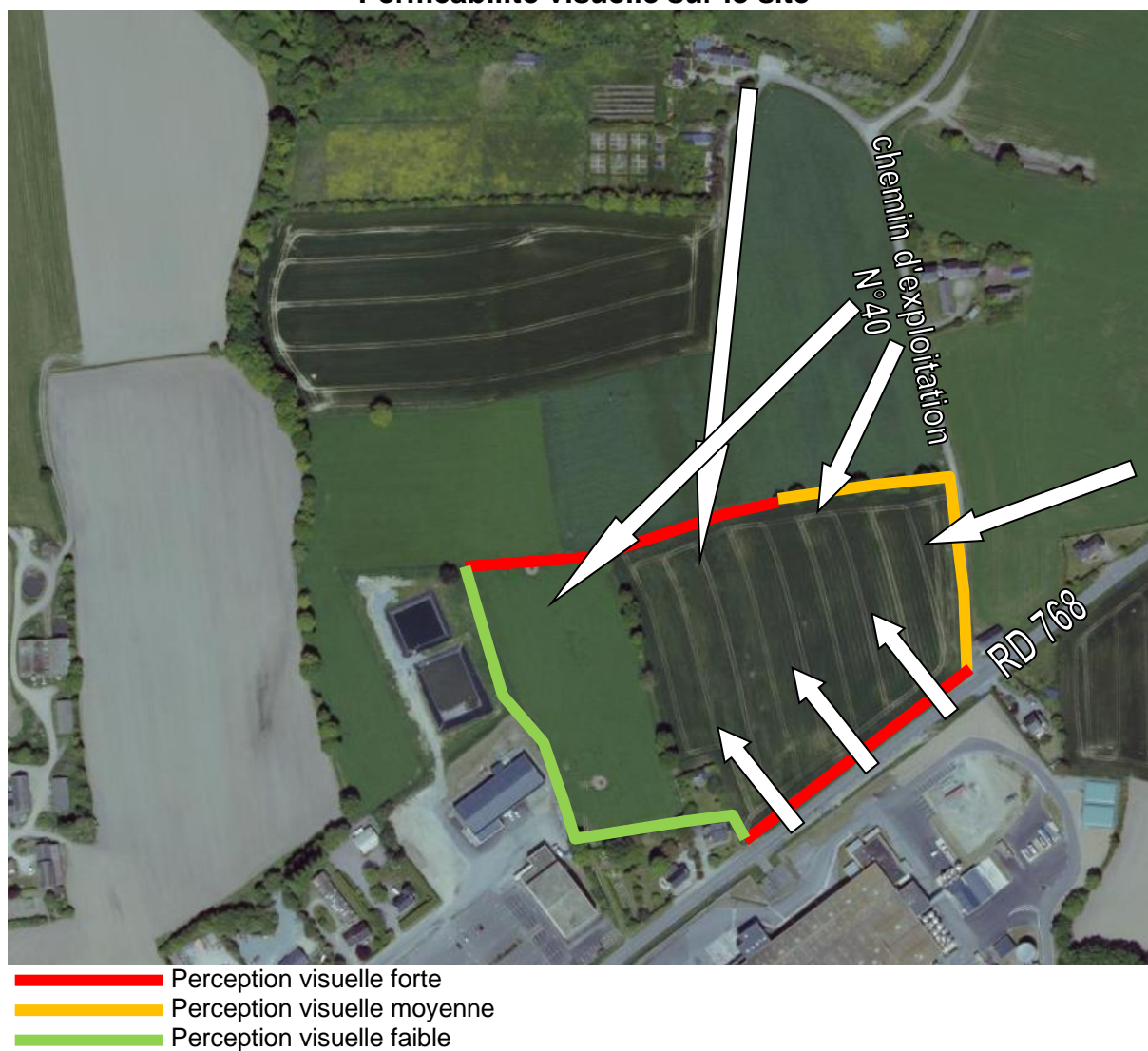
Depuis la RD 768, que ce soit depuis l'Est ou l'Ouest, la vue sur le site apparaît totalement dégagée au droit de son périmètre.

En venant du bourg, le site n'est découvert qu'une fois les maisons d'habitation du site franchies. Depuis Ploubalay, les habitations existantes - au carrefour avec le chemin communal N° 40 – masquent une majeure partie de la frange Est du périmètre ainsi que la façade sur la RD.

Depuis le chemin communal N° 40, les habitations plus au nord du site (*Le Fougeray, Belle Noë*) ont une vue sur la future zone à urbaniser, plus ou moins filtrée par la haie de chênes.

Au nord, depuis les hameaux *Le Frost* et *La Prévostais*, se situant en fond de vallon, la vue vers le site se trouve occultée par la végétation rivulaire et depuis le bourg, une haie d'arbres de hauts jets filtre la vue sur le site.

## Perméabilité visuelle sur le site












## 4-LE PROJET

### 41 - JUSTIFICATION AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

L'enjeu majeur consiste à la fois à éviter la banalisation des franges de cette voie à grande circulation et à constituer un complément homogène de l'urbanisation existante de la ZA de Bellevue.



 Accès	 Haie bocagère à planter
 Périmètre 1AUy2	 Chemin d'accès
 Marge de recul de 15 m le long de la RD768	 Zone de gestion des eaux pluviales
 Marge de recul de 5m. Le long du chemin communal N°40	 Fossé ou noue de collecte des eaux pluviales résiduelles
 Principe de desserte	

### 41.1-Définition du parti d'aménagement

L'approche pluri thématique exigée par l'article L.111.1.4 recoupe les grands thèmes propres à l'urbanisme que sont notamment : l'architecture, le paysage, la sécurité, les nuisances et plus largement la qualité de vie.

Le projet urbain se doit d'émerger d'une réflexion globale urbaine mettant en jeu une approche globale et cohérente de ces différentes thématiques.

Au-delà de l'aspect réglementaire, il importe de pouvoir générer un projet réaliste et pragmatique permettant d'atteindre les objectifs.

Le projet urbain ainsi proposé permet de poser les logiques d'évolution de ce site et de définir les conditions de son urbanisation tout en respectant les logiques de développement économique et une bonne insertion dans son contexte environnemental.

La composition proposée s'appuie sur différents objectifs majeurs :-

- **Au niveau de l'entrée de bourg Est : Offrir un étagement des hauteurs de constructions** à l'échelle du grand paysage, en disposant les plus petits lots en bordure de RD. Les plus grands lots s'établissent ainsi plus au nord selon une altimétrie plus basse du terrain naturel. Un alignement et une orientation obligatoire des façades principales permet de renforcer la constitution d'une entrée de bourg et de favoriser un effet « vitrine ».
- **A l'échelle du site et plus largement de la zone d'activités : Offrir une connexion évidente avec le secteur urbanisé** et aménager la voirie de desserte en fonction de la topographie en permettant une gestion des eaux pluviales aérienne. Différencier l'espace circulé par la création d'un cheminement piétonnier. Reconstituer une frange bocagère sur les limites sensibles du périmètre en vue de filtrer les vues et reconstituer autant que possible les corridors écologiques. Accompagner la voirie de desserte par des plantations de manière à fractionner l'espace interne et intégrer l'espace public.
- **A l'échelle des parcelles : Permettre de réduire fortement la marge d'inconstructibilité** en organisant un front bâti homogène et volontairement très ouvert sur la route départementale.

Le projet urbain de la zone 1AUy2 est donc structuré de par :

- Une desserte viaire simple, unique et efficace,
- Un ordonnancement établi des constructions en façade de RD et une occultation des zones de service, de stockage et de stationnement,
- La constitution d'un fond végétal structurant s'appuyant sur des haies existantes préservées.

### 41.2-Aménagement de l'accès

Le PLUi ayant prévu un emplacement réservé permettant la connexion du site à la zone existante, l'accès logique s'effectuera par ce biais.

Ainsi, depuis le giratoire existant, l'entrée se réalise en toute sécurité depuis la RD 768 en zone agglomérée à la vitesse limitée de 50 km/h.

Cette configuration implique l'obligation de fonctionner selon une desserte en impasse en aménageant une placette de retournement accessible aux poids lourds.

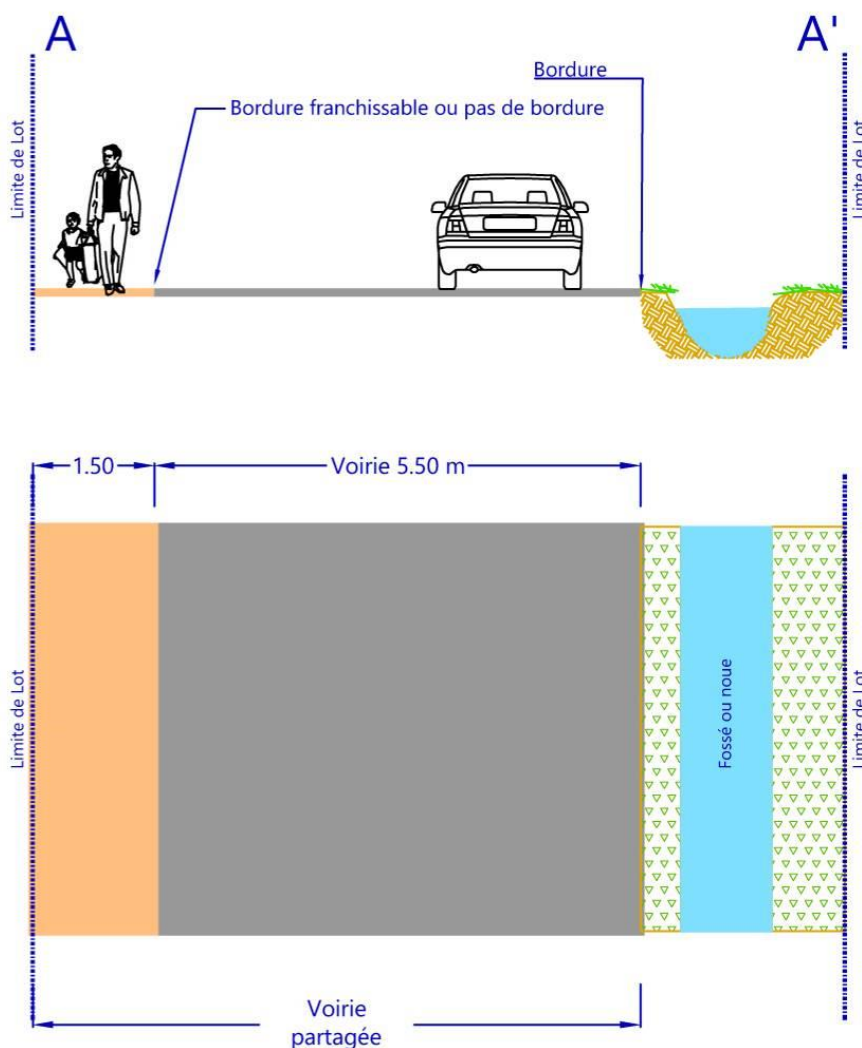
La présence du chemin communal n° 40 en limite Est du site offre une possibilité de sortie qui éviterait un retour vers le giratoire de la RD 768 situé à plus de 500 mètres. Cette hypothèse s'étudierait exclusivement pour les véhicules de moins de 3,5 tonnes sortant de la zone et prenant la direction de PLOUBALAY. La mise en place d'une connexion entre le site et le chemin communal pour les déplacements doux apparaît indispensable.



## 42 - JUSTIFICATION AU REGARD DU PAYSAGE

L'urbanisation du site s'appuie sur une volonté :

- **De restructurer la trame verte** contribuant ainsi à structurer le paysage communal à partir d'opérations durables. Elle contribue à intégrer plus facilement les constructions qui viendront s'implanter, à créer des filtres depuis les habitations voisines et renforcer les liens entre les corridors écologiques.
- **De constituer une façade paysagère « verte »** le long de la RD 768 et permettant de mettre en valeur les constructions en leur offrant un véritable effet vitrine,
- **D'installer une nouvelle composante paysagère** au travers de l'aménagement de la voirie et des façades de lots, en y installant un fossé ou une noue de collecte des eaux pluviales.



## 43 - JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARCHITECTURE

Le site a pour vocation d'accueillir potentiellement des artisans et des activités liées à de la petite industrie selon des besoins en surface, volumétrie et organisation des espaces extérieurs différents.

Les porteurs de projets venant s'installer sur ce site chercheront :

- Des emplacements, des surfaces de lots, permettant en premier lieux de développer au mieux leurs activités,
- Des ambitions plus identitaires de marquage du territoire selon l'entité représentée avec tantôt une nécessité de mettre en avant une qualité architecturale ou bien une distinction émanant de l'importance du projet qu'il soit positionné en premier ou en arrière plan.



En fonction du contexte du site, les bâtiments souhaités rechercheront :

- D'une part, une lisibilité permettant d'identifier leur fonction ou usage,
- D'autre part, une expression architecturale contemporaine par la volumétrie, le choix des matériaux et des couleurs.
- Des dimensions à la fois proportionnelles à la géométrie et la topographie de la parcelle de telle manière que le nivellement des plateformes offre une bonne intégration dans le paysage,

De façon à atteindre ces objectifs, le règlement apportera des prescriptions sur les aspects suivants :

- **La composition des façades** de façon à s'harmoniser avec les bâtiments existants ,



- **La qualité des matériaux** en associant des textures différentes et en harmonisant la colorimétrie tout en restant sur une teinte générale sombre permettant une certaine sobriété et une meilleur insertion dans le paysage
- **La signalétique**, notamment au niveau des enseignes et logos qui doivent rester en harmonie avec l'architecture,
- **Les espaces extérieurs** qui doivent permettre de gérer de manière harmonieuse, les clôtures, les besoins en stationnement, les espaces de stockage, de manœuvre, sans dénaturer la volonté de produire une vision qualitative depuis la voie à grande circulation,

#### **44 - JUSTIFICATION AU REGARD DE LA SÉCURITÉ**

Le projet urbain prévoit sur cet aspect :

- **De ne pas créer de nouvel accès** depuis la RD 768,
- **L'entrée et la sortie** de la zone à urbaniser s'établira, pour les véhicules de plus de 3.5 tonnes, exclusivement **depuis le giratoire existant**,
- Une sortie pour les véhicules légers pourra s'effectuer exclusivement en sortie par le chemin communal N° 40 par **un traitement sécurisé**,
- **La possible création d'un cheminement piétonnier** en accompagnement de la voirie partagée ou bien en limite nord du site,
- L'extension de la ZA de Bellevue n'est pas de nature à générer une augmentation significative du trafic sur la RD 768,
- La marge de recul appliquée aux constructions le long de la route départementale et son traitement s'appliquera à **ne pas masquer la visibilité** des usagers sortant des habitations existantes ou depuis le chemin communal,

- La constitution d'un nouveau front urbain en limite nord de la route départementale pourrait contribuer **au déplacement du panneau d'agglomération** et – de par la réglementation routière – à limiter ainsi la vitesse propre à assurer une meilleure sécurité.

## **45 - JUSTIFICATION AU REGARD DES NUISANCES**

### **45.1-En matière de nuisances visuelles**

Le projet prévoit un traitement des façades de lots en front de RD 768 de façon à produire une certaine qualité susceptible de participer harmonieusement à la constitution de l'entrée de bourg

Les nouvelles plantations bocagères en limites nord et Est du périmètre assureront un filtre sur les activités depuis les lieux habités.

### **45.2-En matière de nuisances sonores**

Les entreprises dont l'activité génère des nuisances sonores diurnes ou nocturnes seront localisées au plus loin des habitations et en tenant compte de l'orientations des vents dominants. Ainsi, les permis de construire délivrés sur les secteurs en franges sud-Ouest et Est devront être particulièrement respectueux à limiter au maximum ces nuisances,

Les habitations existantes sur la zone 1AUy2 possèdent des jardins arborés et clôturés qui permettent une certaine isolation phonique qui pourra être complété le cas échéant pas des dispositif appropriés (mur anti-bruit, merlon paysagé planté) sur les parcelles des lots concernés,

Les entreprises se conformeront aux normes en vigueur pour limiter les nuisances sonores éventuellement liées à leur activité, dans la construction de leurs bâtiments et infrastructures.

### **45.3-En matière de gestion des eaux pluviales**

Tel que le prévoit le PLUi et si le sol le permet, les propriétaires devront réaliser des aménagements favorisant la réutilisation et la réinfiltration des eaux pluviales à la parcelle avant connexion au réseau collectif.

Le projet prévoit de créer un réseau aérien de collecte des eaux pluviales en accompagnement de la voirie afin de récupérer les eaux des espaces publics et les éventuels rejets résiduels privés. Un chemin bordé d'un fossé créé en limite Ouest de la zone permettra d'acheminer les eaux et d'accéder au bassin de rétention qui s'implantera dans la partie Nord-Ouest, point bas du terrain.

## **46 - JUSTIFICATION AU REGARD DES MESURES D'URBANISME EN VIGUEUR**

Afin de rendre possible la réalisation du projet urbain proposé et au regard des réponses positives apportées aux différents alinéas de la circulaire d'application de l'article 52 de la loi dite « Barnier », il s'agit d'en inscrire sa traduction réglementaire.

Les éléments qui suivent ont pour objectif de donner les éléments nécessaire pour inscrire le projet urbain au niveau :

- Du plan de zonage du PLUi,
- Du règlement du PLUi,
- Des OAP,
- Du PADD, le cas échéant.

Le zonage Uy2, qui s'applique au PLUi, permettra la rédaction d'un permis d'aménager qui détaillera ces aspects.

## 46.1-Traduction au plan de zonage du PLUi

Les éléments suivants doivent être apportés :

- **La marge de recul** le long de la RD 768 est portée à **15 mètres** de son axe,

## 46.2-Traduction dans les OAP

Ces compléments décrivent les spécificités règlementaires et encadrent les indications graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

*Le long de la route départementale 768, le volume principale de chaque construction - et pour sa plus longue façade - doit être implanté obligatoirement à l'alignement de la marge en retrait de 15 mètres mesurés à l'axe de la chaussée.*

*Le long du chemin communal n°40, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m à partir de la limite de la parcelle,*

*Dans la mesure où un lot se trouve à la fois bordé par la RD 768 et le chemin communal n°40, le volume principal de chaque construction doit être implanté obligatoirement parallèlement à l'axe de ces voies selon les marges de recul respectives.*

### ARTICLE 5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*En limite de fond de lots localisés en partie Nord, le long de la haie bocagère existante et à planter, toute construction doit s'efforcer de s'implanter suffisamment en retrait en évitant des terrassements en déblai ou en remblai de manière à ne pas porter atteinte au bon développement du système racinaire.*

*En bordure de RD 768, les constructions peuvent s'implanter :*

- *Soit en limite(s) séparative(s) dans la mesure où le bâtiment est équipé de mur coupe-feu,*
- *Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul de 3 mètres maximum sur au moins une des limites séparatives.*

### ARTICLE 6 – Hauteur maximale des constructions

*Adaptation au sol :*

*Tout mouvement de terre tendant à créer une plateforme d'assise des constructions devra présenter autant que possible un équilibre entre les déblais et les remblais de telle sorte d'éviter les exportations ou importations de matériaux hors du site.*

*Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 15% de la hauteur de leur façade.*

*Pour les parcelles situées en bordure de la RD 768 et du chemin communal n°40 :*

*La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.*

### ARTICLE 7 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

***Pour les constructions limitées à 7 m de hauteur, les toitures sont obligatoirement masquées par un relevé d'acrotère. Seuls des sheds, des puits de lumières ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires peuvent en émerger.***

**La composition des façades**, respectueuses des règles d'alignement, doit mettre en évidence des lignes horizontales de manière limiter l'impact volumétrique par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les couleurs.

**Les matériaux de façades** qualitatifs sont autorisés (bois naturel non saturé, verre, aluminium, terre cuite, métal poli, blocs préfabriqués enduits, blocs préfabriqués matricés et/ou teintés dans la masse...). La couleur dominante des constructions doit être **SOMBRE** et plutôt de couleur grise.

**La mise en valeur d'éléments architecturaux** par des couleurs vives peut être autorisée ponctuellement et selon des projets architecturaux justifiés.

Toute maçonnerie d'agglomérés de béton ou de brique constructive doit être enduite ou recouverte par un parement.

En bordure de la RD 768 et du chemin communal n°40 :

**Une clôture est obligatoire.**

Elle est constituée exclusivement de panneaux en treillis soudés de diamètre 6 mm minimum – mailles 50 x 200 mm – hauteur 1.80 m – Poteau de profil tubulaire H - RAL 7016 (gris anthracite) pour l'ensemble. Les soubassements en béton sous panneaux de clôture sont interdits.

En limite séparative, dans la marge de recul des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles s'avèrent nécessaires, elles sont de la même nature qu'en bordure de RD et du chemin communal.

Dans la mesure où un lot se trouve à la fois bordé par la RD 768 et le chemin communal n°40, la même règle s'applique.

## ARTICLE 9 – Espaces libres et plantations

**Plantations obligatoires :**

Pour tous les lots contigus à la limite nord de la zone et pour le ou les lots bordant le chemin communal N°40, au nord de la connexion créée, la plantation d'une haie bocagère, en retrait de 1 m de la limite de lot, constituée de jeunes plants sur un rang, est exigée. Les essences utilisées permettent de constituer une strate arbustive et arborescente. Il s'agit notamment du chêne rouvre et pédonculé, merisier, érable champêtre, cornouiller, fusain d'Europe, prunelier, viorne obier. Cette plantation peut être réalisée sur talus de 0.50 m de haut maximum selon des pentes transversales de 50%.

Pour tous les lots, les surfaces non bâties et non aménagées en circulations, aires de service et de stationnement, sont obligatoirement aménagées en espaces végétalisés,

- Pour les lots comprenant des constructions en retrait par rapport à toutes les limites séparatives : 20% de la surface parcellaire,
- Pour les lots comprenant des constructions en mitoyenneté par rapport à une limite séparative : 10% de la surface parcellaire,
- Pour les lots comprenant des constructions en mitoyenneté par rapport aux deux limites séparatives : 5% de la surface parcellaire,

Les espaces plantés (arbres et arbustes) sont localisés de préférence de manière à occulter les vues sur les aménagements les moins valorisants depuis la voie publique.

Les espaces végétalisés doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 M<sup>2</sup> de surface et les aires de stationnement sont accompagnées de plantations à partir de 10 places, de telle sorte de limiter leur impact visuel.

En bordure de la RD 768 et du chemin communal n°40 :

L'espace défini par la marge de recul est obligatoirement traité en espace végétalisé et piétonnier exclusivement traité en prairie ou plantes rampantes tapissantes (0.25 m de haut maximum). Cet espace peut intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales aériens ou enterrés, végétalisés.

**Aires de stockage :**

L'organisation de l'aménagement de la parcelle doit être conçu de telle manière que **les aires techniques** (aire de manœuvre, de livraison...) soient le moins perceptible depuis les espaces publics et notamment depuis la RD 768.

**Les aires de stockage** sont obligatoirement masquées des espaces publics par des plantations suffisamment denses et constituées de deux tiers de végétaux persistants ou bien par un pare-vue en harmonie avec les bâtiments. La hauteur de stockage est limitée à la hauteur des constructions.

**Traitement des différences de niveaux de sols :**

Les différences de terrain créées artificiellement pour aménager les plateformes de constructions des bâtiments ou de voiries doivent être traités de telle manière qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage.

Leur traitement s'effectue selon les principes suivants :

- Talus végétalisés par des plantations arbustives et/ou arborés selon une pente maximale de 40%,
- Soutènement béton préfabriqué laissé brut ou maçonnerie enduit en harmonie avec les constructions, sur une hauteur maximale de 1,50 m,
- Soutènement en gabions de pierres naturelles d'origine locale ou en bastinges de bois dur naturel.

**Les enrochements de toute nature sont interdits.**

## ARTICLE11 – Voirie et accès

**Les accès aux lots** se réalisent exclusivement depuis la voirie de desserte interne à la zone. Aucun accès ne peut être aménagé depuis la RD 768 ou le chemin communal n°40.

### 46.3-Traduction à l'OAP

L'OAP existante sur la zone 1AUy2 sera **mise à jour** en reprenant des illustrations et éléments de synthèse de la présente étude en y faisant figurer notamment :

- Les caractéristiques du site avec quelques photos,
- Les objectifs généraux d'aménagement du site (Accès, haies à conserver, principe de voirie, lisière à planter, localisation possible des équipements de gestion des eaux pluviales),
- Le schéma des orientations d'aménagement,

## 5 - CONCLUSION

La présente étude de projet urbain permet de développer un parti d'aménagement suffisamment simple et réaliste pour garantir l'extension de la Zone d'Activités de BELLEVUE en harmonie avec l'existant et en garantissant une perception attractive de l'urbanisation depuis la RD 768.

Le projet permet à la fois d'étendre la zone déjà urbanisée au nord de la RD selon un vocabulaire architectural et paysager actuel qui trouve notamment écho dans la récente extension de l'usine Laïta au niveau de la colorimétrie.

Ce nouveau morceau de ville permet d'équilibrer l'urbanisation à l'Est de l'agglomération le long de la route départementale et de poser les bases de réflexion à la qualification de cette entrée du bourg de Créhen.