

ÉTUDE LOI BARNIER – RN 24

Mai 2024



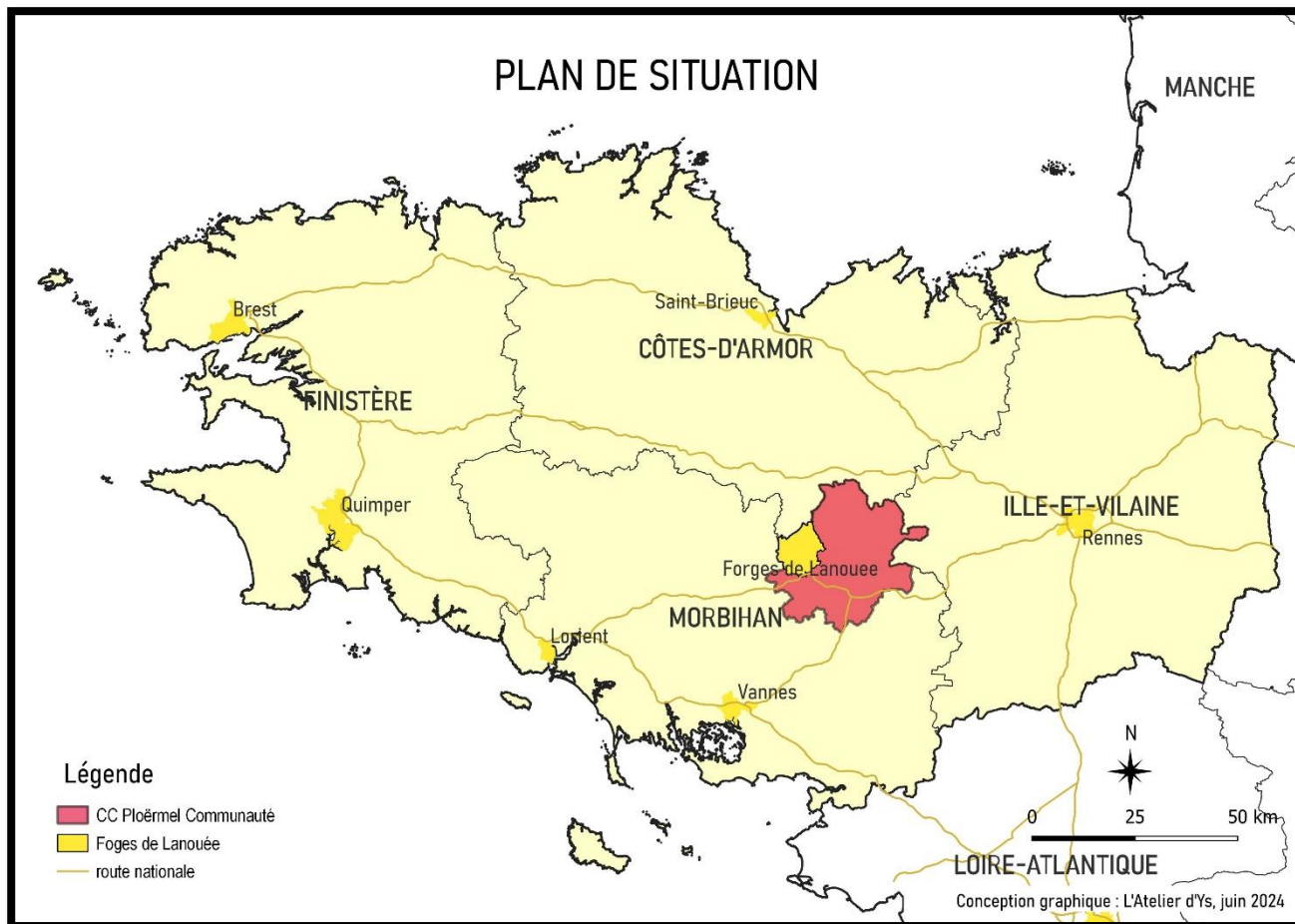
COMMUNE DE FORGES DE LANOUÉE

Table des matières

1.	Présentation de la commune de FORGES DE LANOUÉE.....	3
2.	La modification des règles le long de la RN 24 dans le parc d'activités de La Rochette, lieu-dit le poteau et à Bel Orient	5
2.1.	Diagnostic	7
2.1.1.	Le contexte territorial	7
2.1.2.	Le contexte réglementaire	9
2.1.3.	L'état initial du site	16
2.1.4.	Le constat et les enjeux du site	37
2.2.	Détermination des projets.....	38
2.2.1.	Les projets sur les secteurs.....	38
2.2.2.	La nécessité d'un ajustement de la marge de recul de la RN 24	39
2.2.3.	Les enjeux et les partis d'aménagement	43

1. Présentation de la commune de FORGES DE LANOUÉE

FORGES DE LANOUÉE se situe au nord du département du Morbihan, dans la région Bretagne.

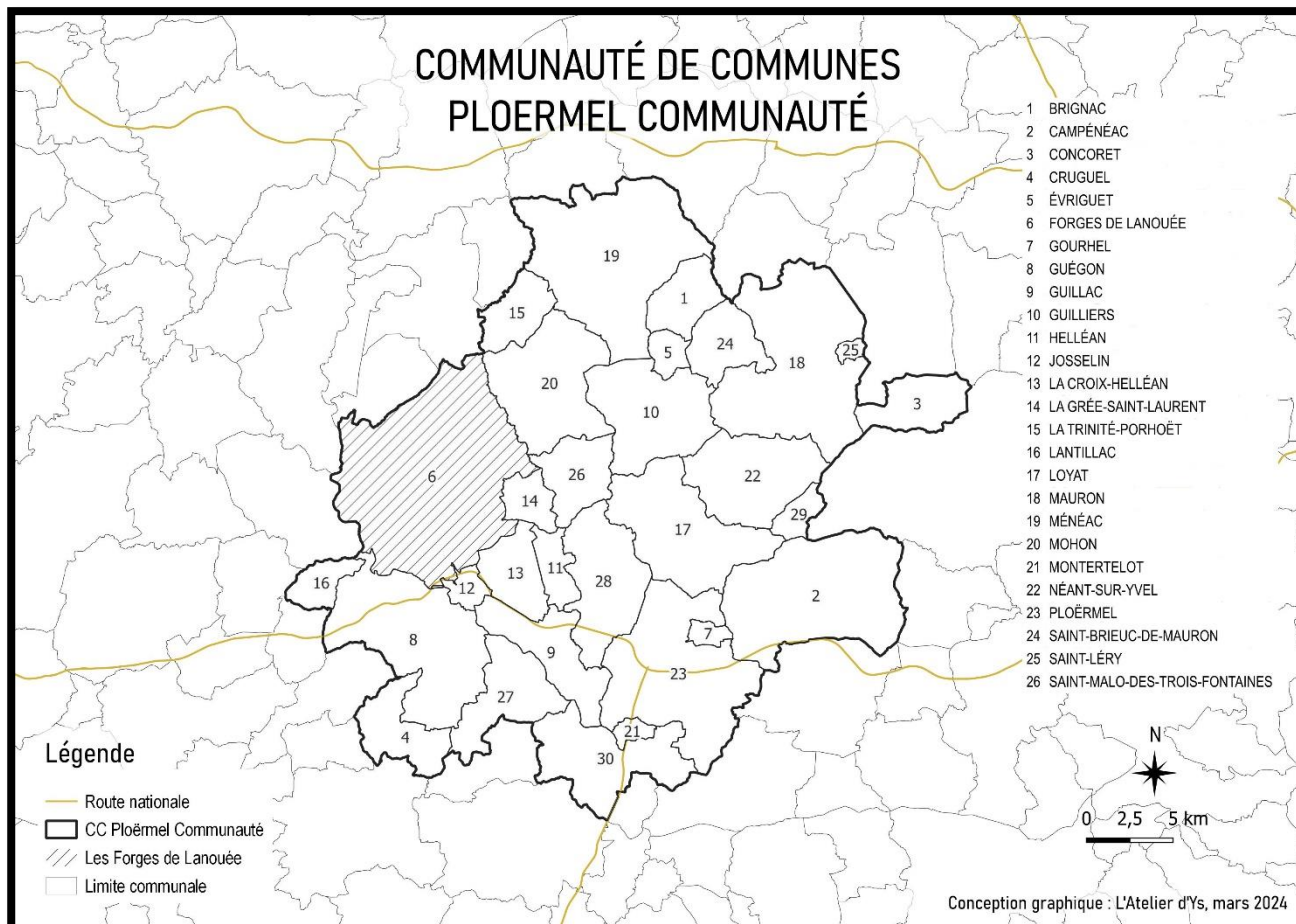


Situé à environ 40 km au nord de Vannes, 50 km au sud de Saint-Brieuc et 70 km à l'ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 9738 hectares. La population municipale est de 2 130 habitants en 2021.

Les communes limitrophes de FORGES DE LANOUÉE sont :

- Plumieux et La Cambout au nord,
- Mohon, Saint-malo-Des-Trois-Fontaines et La Grée-Saint-Laurent à l'est,
- La Croix-Helléan, Josselin et Guégon au sud,
- Pleugriffet et Bréhan à l'ouest.

FORGES DE LANOUÉE fait partie de la communauté de communes Ploërmel Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 30 communes pour un total d'environ 42 000 habitants.



Administrativement, FORGES DE LANOUÉE est rattachée à l'arrondissement de Pontivy dont le chef-lieu est la commune de Pontivy.

La mairie se trouve à une altitude d'environ 89 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 123 mètres.

Issue de la fusion des communes des Forges et de Lanouée le 1^{er} janvier 2019, FORGES DE LANOUÉE est actuellement couverte par une carte communale, approuvée le 29 avril 2006, qui couvre l'ancien territoire des Forges et un PLU, approuvé le 16 septembre 2011, qui couvre l'ancien territoire de Lanouée.

Le conseil municipal, dans sa délibération du 18 décembre 2020, a prescrit l'élaboration d'un PLU afin de construire son projet de territoire.

2. La modification des règles le long de la RN 24 dans le parc d'activités de La Rochette, lieu-dit le poteau et à Bel Orient

OBJET DE L'ÉTUDE

Le parc d'activités de la Rochette est implanté sur la commune de FORGES DE LANOUÉE et de Josselin. Ce parc d'activités a été créé le long de la RN 24, axe fréquenté permettant de relier Rennes à Lorient.

Les parcelles cadastrées YB n°237 et 428, situés à Bel Orient pourraient accueillir de nouvelles habitations.

Ces secteurs sont soumis partiellement à la réglementation relative à la loi du 2 février 1995, dite Loi Barnier, du fait de sa proximité avec la RN 24, classée route express.

Il se trouve soumis, au PLU en vigueur, à un recul minimum des constructions de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 24.

La commune de FORGES DE LANOUÉE souhaite y déroger en réalisant une étude d'aménagement qui permettra d'assouplir cette règle.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du code de l'urbanisme (article L.111-6 du code de l'urbanisme), l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette loi a fait suite au constat de désordres urbains le long des voies routières aux entrées de ville, notamment lié au développement des zones d'activités commerciales ou économiques, avec leur effet « vitrine ».

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

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

Les types de voies concernées sont :

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

Néanmoins, des exceptions existent pour :

- 1° Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Les réseaux d'intérêt public ;
- 5° Les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Par ailleurs, conformément aux articles L.111-8 et L.111-9 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger à cette règle dans certains cas :

- ✓ Lorsque la commune dispose d'un PLU, celui-ci peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- ✓ Lorsque la commune est dotée d'une carte communale, la commune ou l'EPCI peut, avec l'accord du Préfet, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

Cette étude comprend :

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

Enfin, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

CONTENU DE LA PRESENTE ÉTUDE

Les différentes phases de l'étude sont les suivantes :

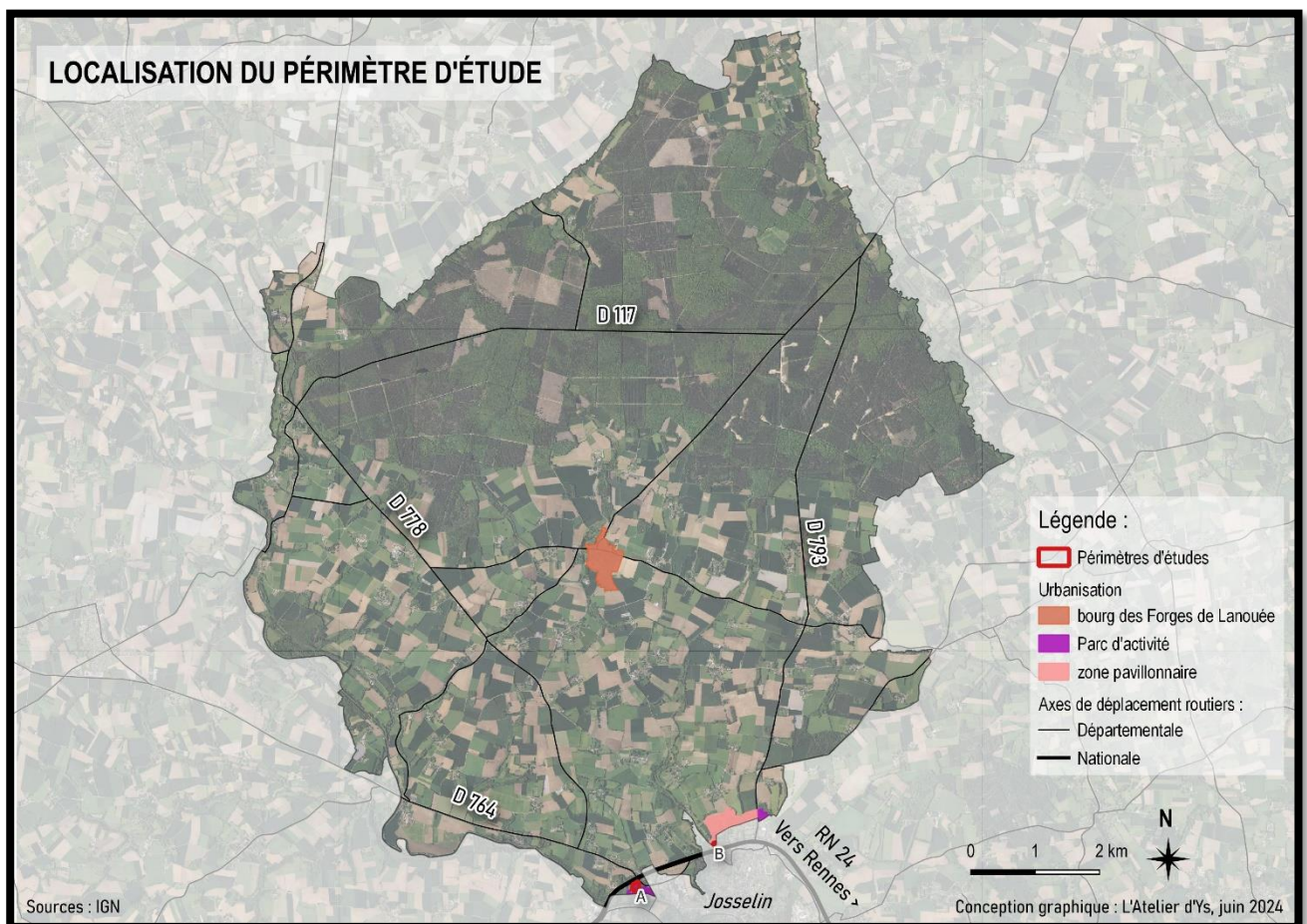
- I. Le diagnostic du site
 - A. Le contexte territorial
 - B. Le contexte réglementaire
 - C. L'état initial des sites
 - D. Le constat et les enjeux des sites
- II. La détermination des projets
 - A. Les projets
 - B. La nécessité d'ajustement de la marge de recul
 - C. Les enjeux et le parti d'aménagement

2.1. Diagnostic

2.1.1. Le contexte territorial

Le parc d'activités de la Rochette est situé au sud du territoire communal, dans la continuité du parc d'activités implanté à l'ouest de Josselin et à proximité de la RN 24. On peut accéder au parc d'activité de la Rochette depuis la RN 24 via l'échangeur de la RD 764.

Le PA de la Rochette couvre actuellement environ 4 ha sur la commune de FORGES DE LANOUÉE.



Zone d'étude A

La RN 24 longe le périmètre d'étude A au nord sur environ 90 mètres.



Zone d'étude B

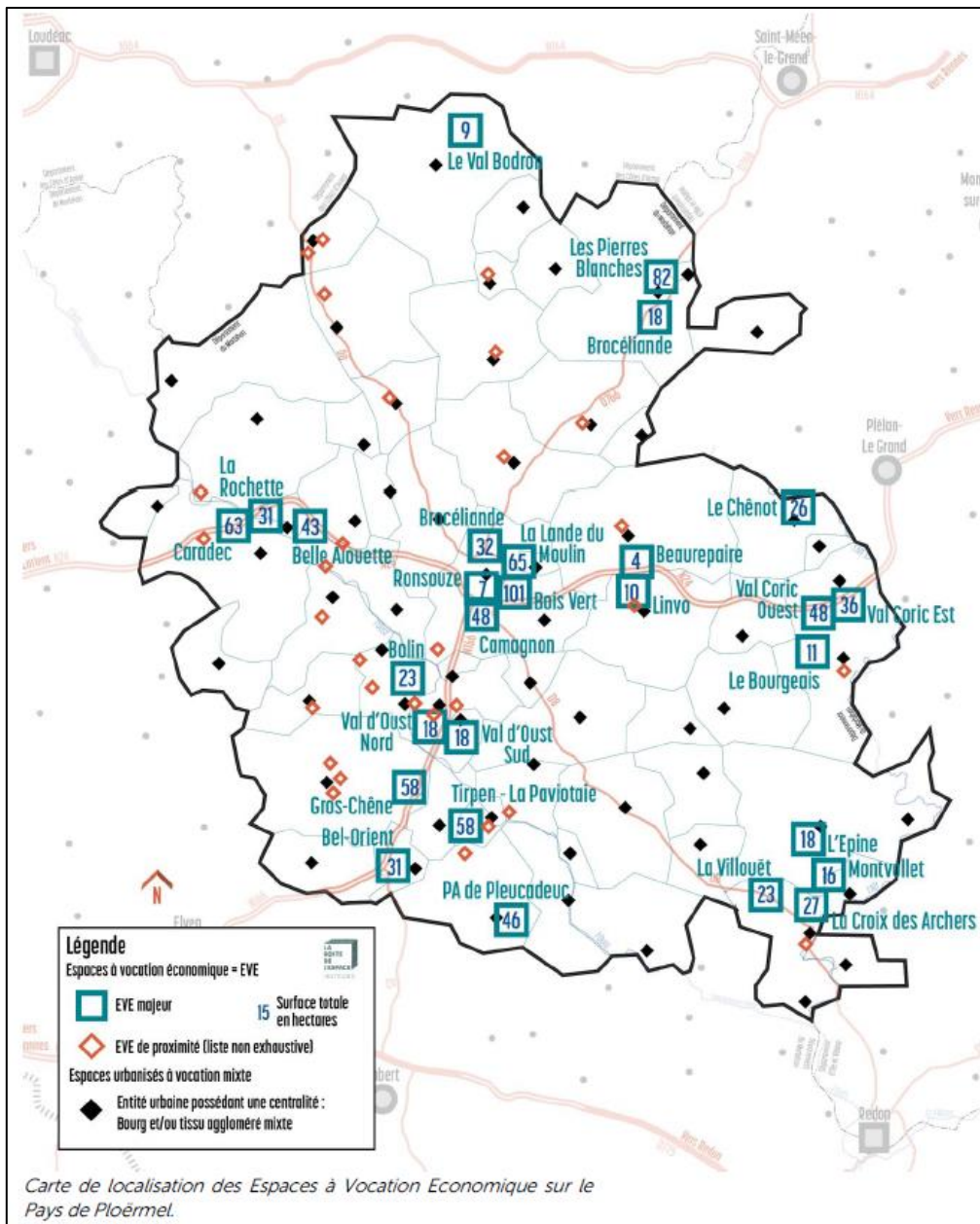
La RN 24 passe au sud du périmètre d'étude B à 45 m, elle le longe sur environ 8m à peine, à sa pointe sud.



2.1.2. Le contexte réglementaire

2.1.2.1. Le SCoT

La commune est couverte par le SCoT du Pays de Ploërmel approuvé le 19 décembre 2018. D'après le SCoT, le parc d'activités de La Rochette est classé comme espace à vocation économique (EVE) majeur (DOO, p 53).



SCoT du Pays de Ploërmel, DOO, p 53.

Les EVE majeurs sont considérés comme structurant à l'échelle du Pays et du département.

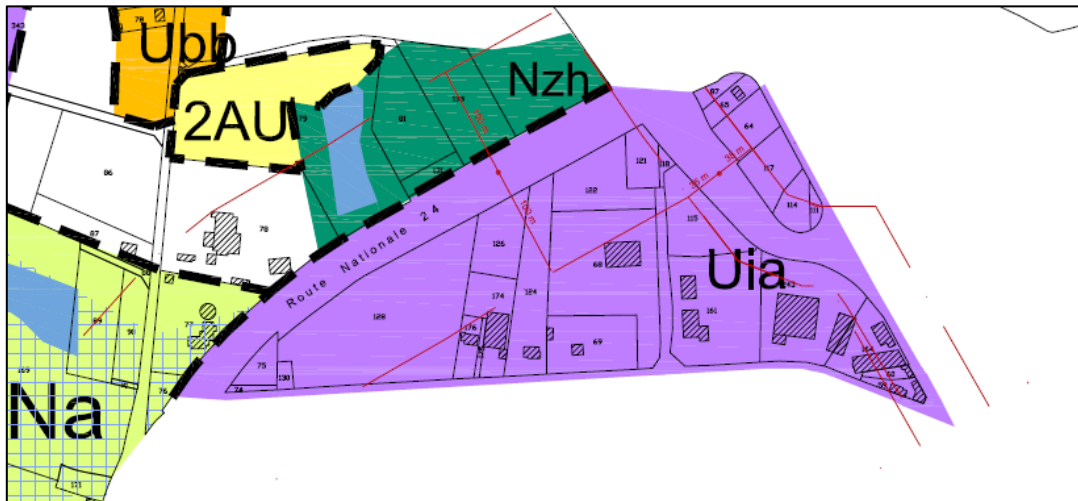
2.1.2.2. Le PLU en vigueur

Le territoire de l'ancienne commune de Lanouée est actuellement couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 septembre 2011.

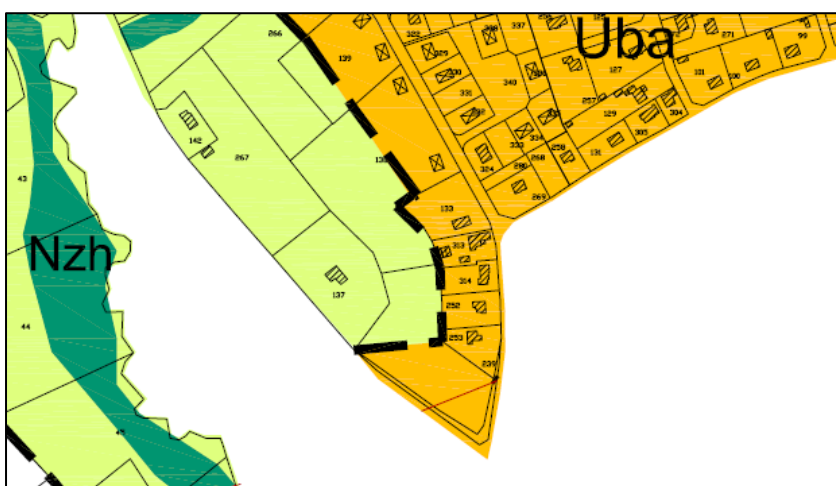
Dans ce document, les périmètres d'études comprennent deux types de zonage :

- la zone d'études A (La Rochette-Le Poteau) est classée en zone Uia, à vocation d'activités économiques,
- la zone d'études B (BelOrient) est classée en zone Uba, à vocation d'habitat.

Aucune autre prescription que les marges de recul ne s'applique sur ces secteurs :



ZA de La Rochette-Le Poteau



Bel Orient

LEGENDE

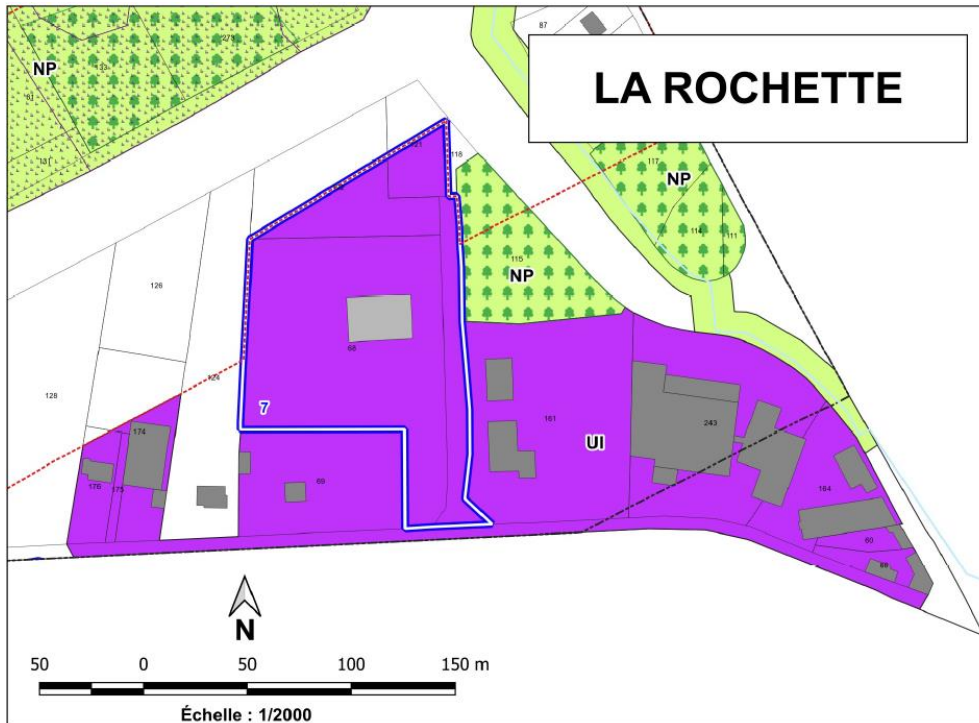
- Limite de zone
- Zone Humide (Nzh)
- Espace Bolsé Classé
- P.P.R.I de l'Oust approuvé le 16 juin 2004
- Zone de recul par rapport à la voirie
- Sites archéologiques de protection 1
- Chemin de randonnée
- Bâti récent
- Bâti de qualité dont le changement de destination est autorisé en zone A
- Mare et étang
- Emplacement réservé

①	extension du cimetière	commune	0,35 ha
②	équipement public d'intérêt collectif (école, restaurant sportif,...)	commune	0,46 ha
③	station d'épuration	commune	0,54 ha
- Hale bocagère à préserver (L123-1-5,7° du code de l'urbanisme)

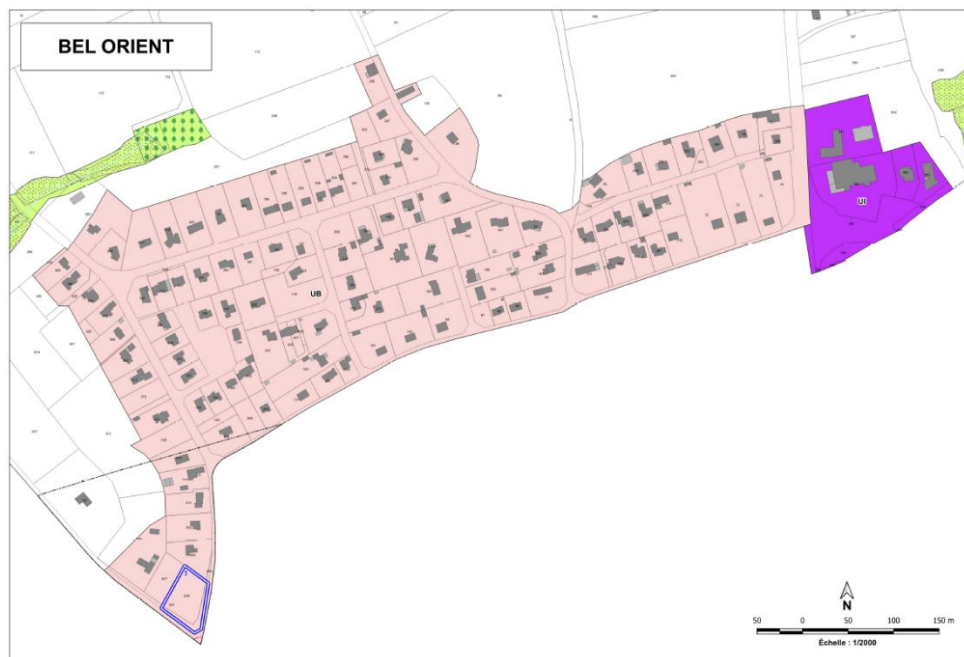
Extraits du PLU (de Lanouée) en vigueur.

2.1.2.3. Le projet de PLU de FORGES DE LANOUÉE

Un projet de PLU de FORGES DE LANOUÉE est en cours d'élaboration :



Parc d'activités de La Rochette-Le Poteau



Bel Orient

LÉGENDE

ZONES URBAINES

- UA - Centres-bourgs
- UB - Extensions pavillonnaires
- UBp - Maisons ouvrières inscrites MH
- UL - Équipements collectifs
- UI - Activités économiques

ZONES À URBANISER

- 1AUB - À vocation principale d'habitat
- 1AUL - À vocation principale d'équipements collectifs
- 1AUI - À vocation principale d'activités économiques

ZONES AGRICOLES

- A - Espace agricole
- AS - STECAL à vocation économique

ZONES NATURELLES

- NP - Espace naturel strict
- NF - Exploitations forestières
- NL - Espaces naturels de loisirs

PRESCRIPTIONS DIVERSES

- Orientation d'aménagement et de programmation
- Centralité commerciale (L.151-16 du CU)
- Protection des commerces (L.151-16 du CU)

Zone de nuisances sonores - 250 mètres depuis l'axe de la RN 24

Marge de recul (L.111-6 à 8 du CU) - 100 mètres depuis l'axe de la RN 24 (sauf dérogation)

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES NATURELS ET AU PATIMOINE

Protection environnementale

- Élément de paysage (L.151-23 du CU) - Boisement
- Élément de paysage (L.151-23 du CU) - Haie
- Élément de paysage (L.151-23 du CU) - Cours d'eau
- Zone humide - Inventaire 2019 - Grand Bassin de l'Oust + inventaire complémentaire 2024

Protection architecturale

- Élément de paysage (L.151-19 du CU) - Bâti
- Changement de destination d'un bâtiment (L.151-11 du CU)
- Zone de protection du PLU au titre de l'archéologie

SERVITUDES PARTICULIÈRES

- Emplacement réservé (L.151-16 du CU)
- Liaison douce à conserver, à modifier ou à créer (L.151-38 du CU)
- Plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Oust

INFORMATIONS DIVERSES

- Limite communale
- Plan d'eau
- Atlas des zones inondables PHEC 95

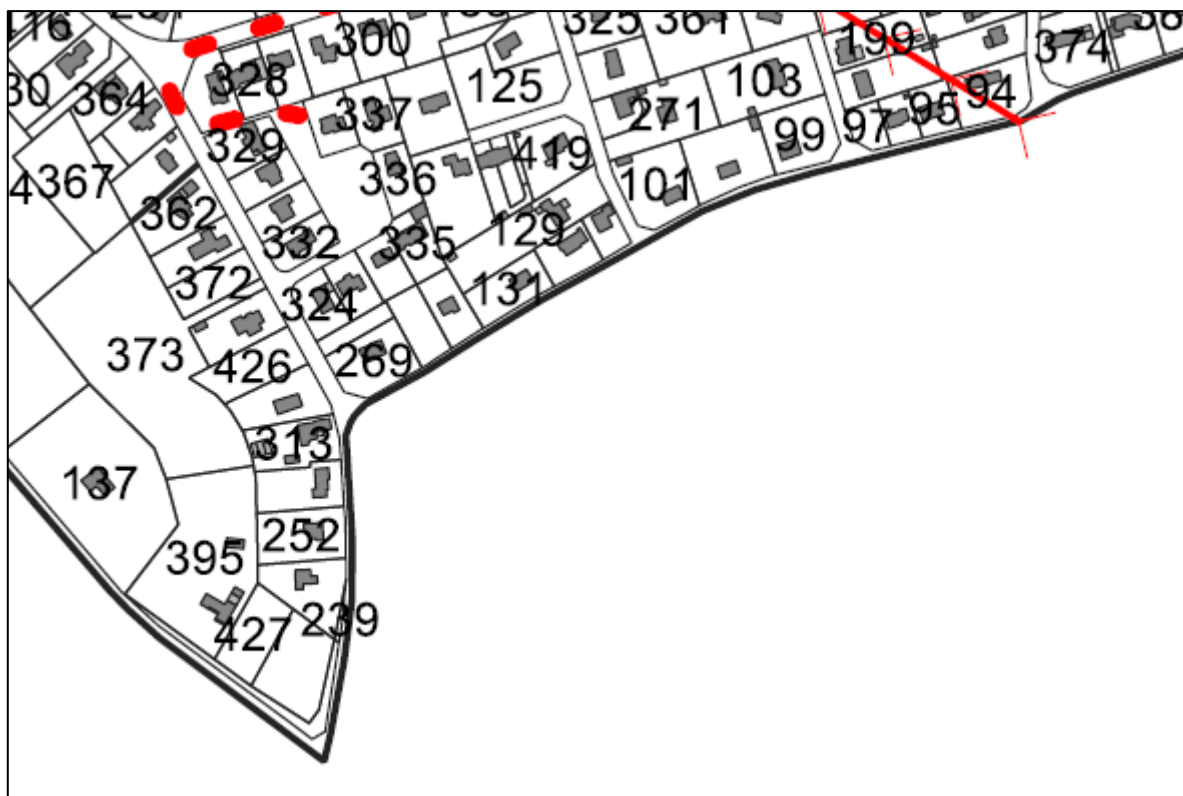
Dans le projet de PLU de FORGES DE LANOUÉE, les zonages couvrant les périmètres d'études sont similaires au PLU en vigueur : une zone UI à vocation d'activités économiques à La Rochette et une zone UB à vocation d'habitat à Bel Orient.

2.1.2.4. Les servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique (SUP) particulière n'impacte les périmètres d'études. Plan des SUP :



La Rochette-Le Poteau



Bel Orient

LÉGENDE

SERVITUDES

- A5 - Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement (concerne l'ensemble du territoire communal)
- AC1 - Servitudes relatives à la protection des monuments historiques
- EL3 - Servitudes relatives aux halage et marchepied (concerne les rives de l'Oust - Canal de Nantes à Brest)
- EL11 - Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations (concerne les propriétés limitrophes de la RN 24)
- I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- Lignes HTA aériennes
- Lignes HTA souterraines
- ↗↘ Lignes HTB aériennes
- PM1 - Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI de l'Oust)
- T7 - Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (concerne l'ensemble du territoire communal)

INFORMATIONS DIVERSES

- Cours d'eau
- Plans d'eau

2.1.2.5. La marge de recul

La RN 24 génère une marge de recul résultant de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, 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.* »

Secteur d'études A : ZA de La Rochette Le Poteau



ZA de La Rochette-Le Poteau

Cette marge de recul le long de la RN 124 ne permet pas une optimisation du foncier dans la bande située entre 50 mètres et 100 mètres, classée constructible à vocation d'activité économique dans le PLU en vigueur et dans le projet de PLU. On compte ainsi près de 6 000 m² de zone urbaine *non aedificandi* du fait de la marge sur le périmètre d'étude.

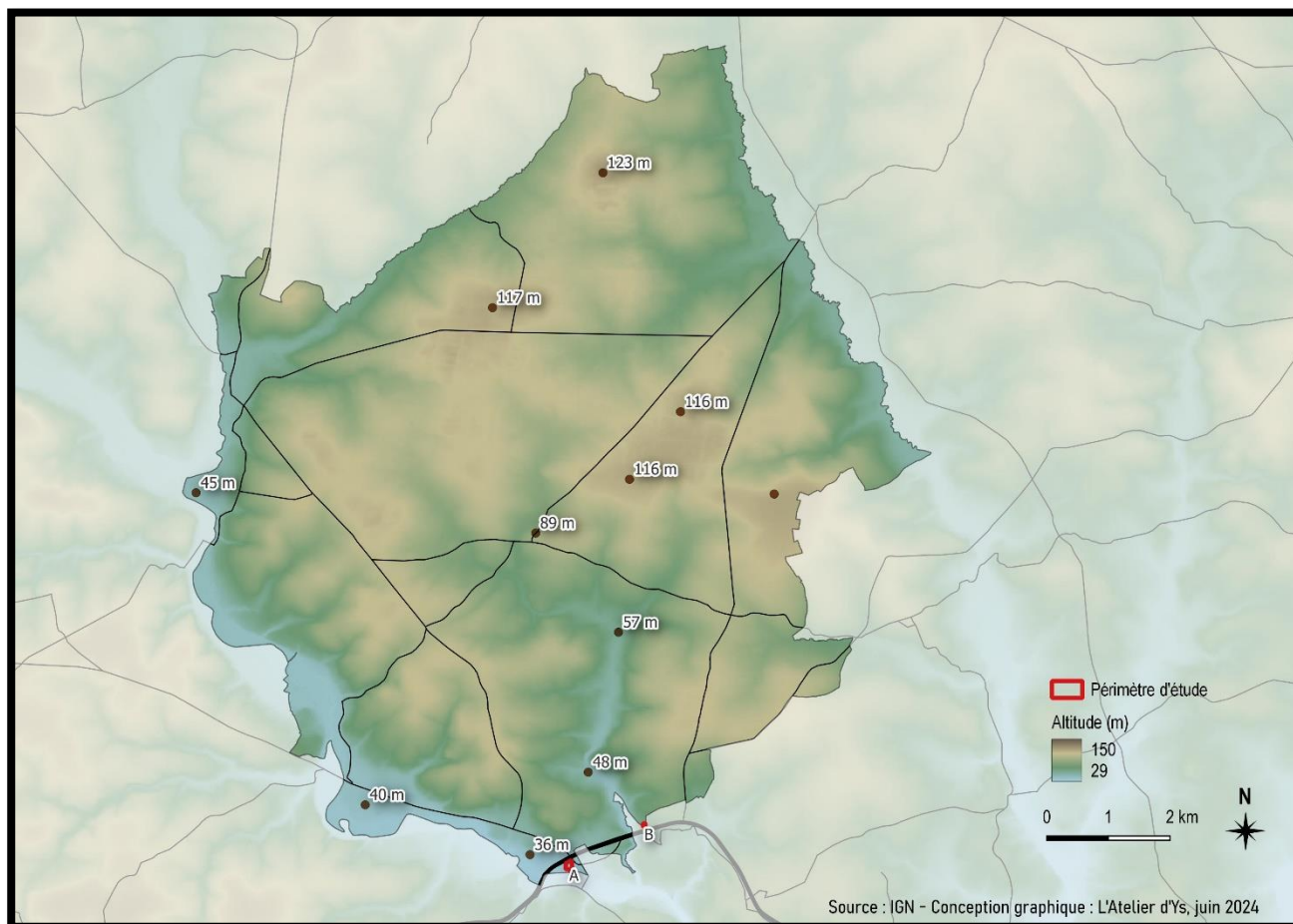
L'étude s'attachera donc à justifier que la réduction de cette marge de recul ne n'impactera ni les paysages ni la sécurité, comme le permet l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Cette réduction sera effective sous réserve de justifier que les nouvelles règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

2.1.3. L'état initial du site

2.1.3.1. Les éléments naturels

La topographie



Relief communal

La commune s'inscrit dans l'entité géographique de l'Oust – canal de Nantes à Brest. Ce dernier longe la limite communale à l'ouest sur une altitude variant de 50 à 35m. Une autre dépression marque le territoire communal, via le ruisseau du Crasseux, au sud. Ce dernier longe le bourg de Lanouée à l'ouest. Le reste du relief communal est marqué par de douces ondulations, le relief montant jusqu'à 117m au lieu-dit du télégraphe. On constate, sur la commune, un dénivelé d'environ 80m, le point le plus bas se situant à l'extrême sud, le long des rives de l'Oust (35m),

La zone d'étude A est située à une altitude d'environ 35m, la B, 60 m.

Zone d'étude B



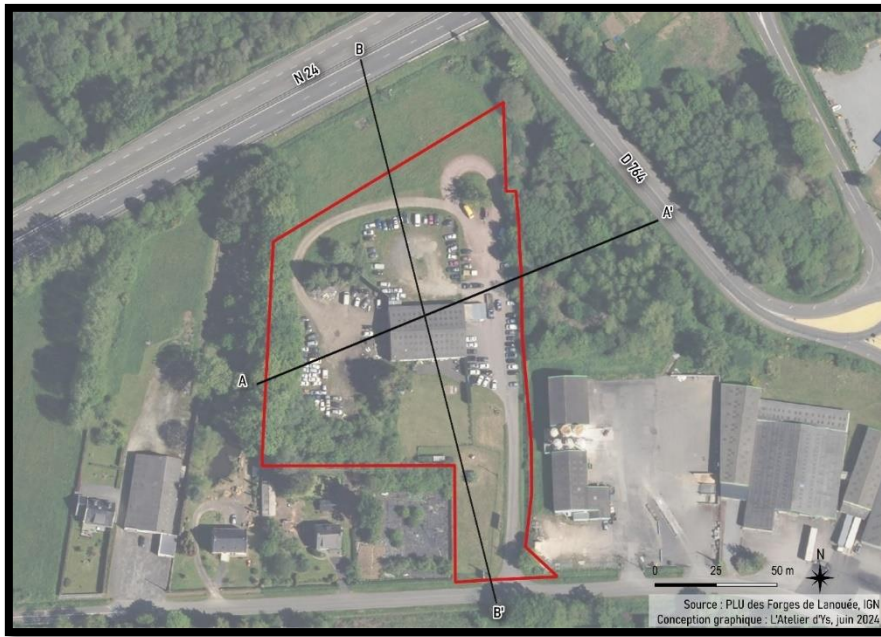
Le périmètre d'étude B est également relativement plat : le point haut se situe à la pointe nord (62m) tandis que le point bas au sud-ouest (59m).

La RN 24 se situe en contrebas de la zone d'étude B.

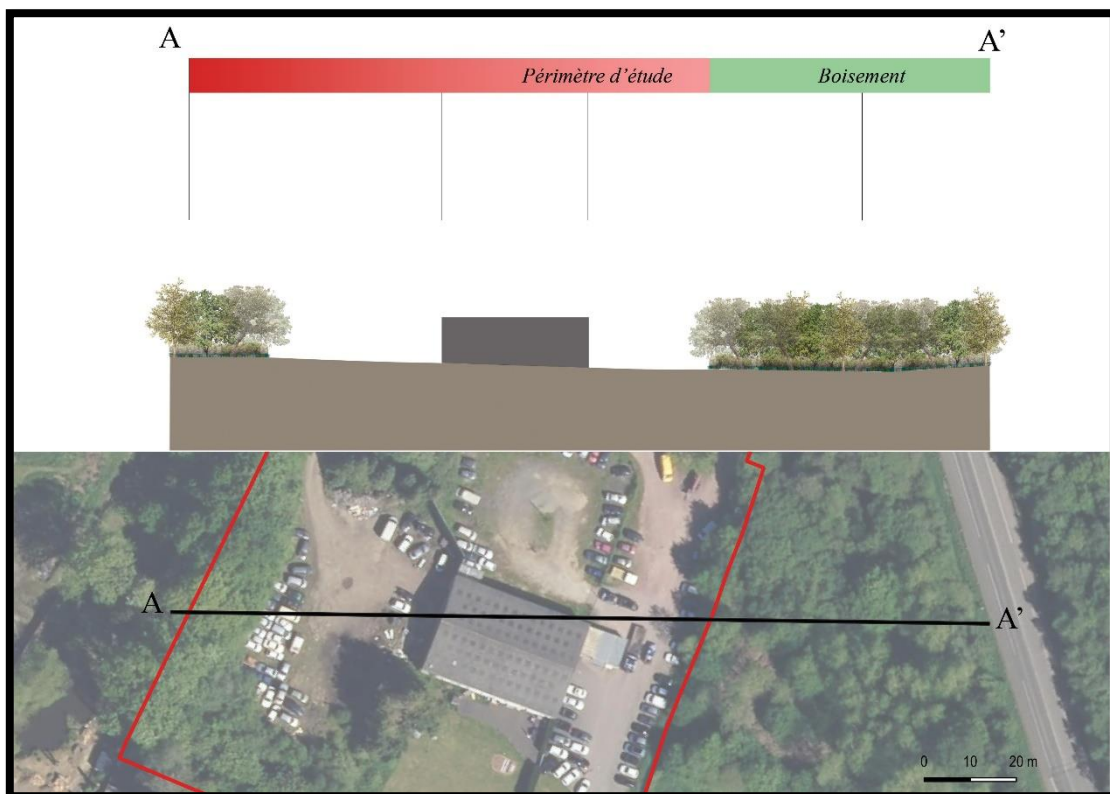


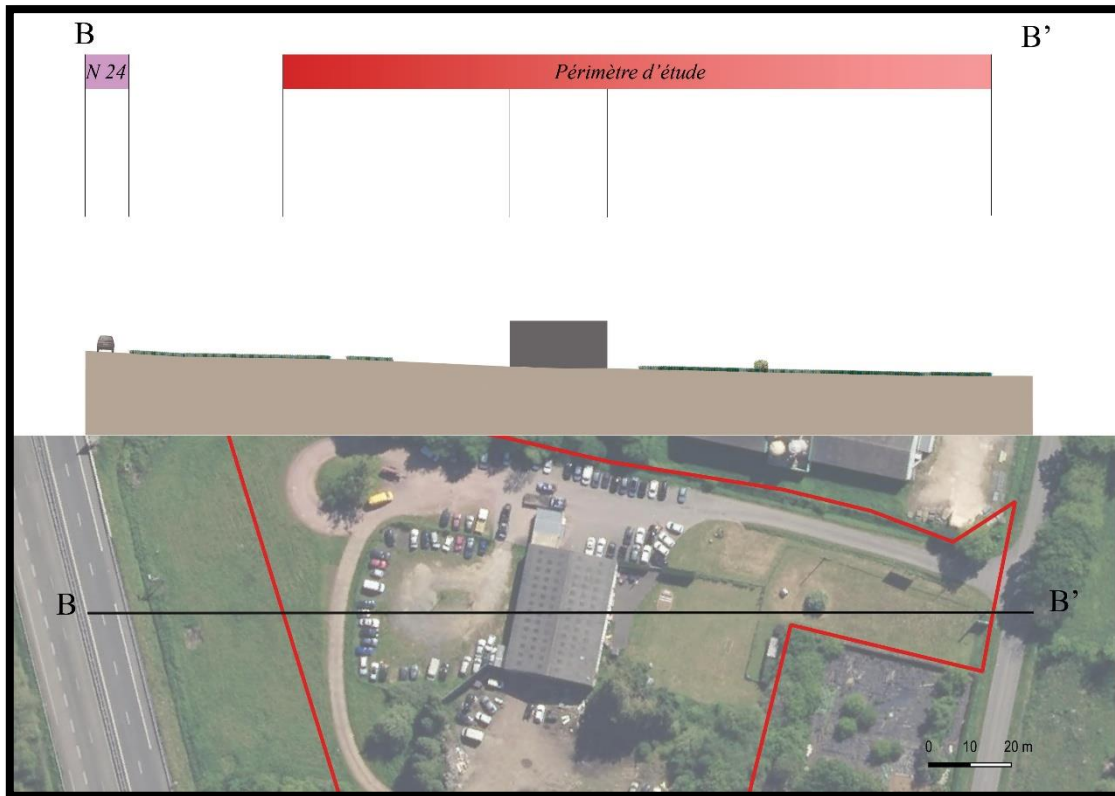
Vue depuis la RN 24 en direction du périmètre d'étude B (non visible) - source : google street view

Zone d'étude A



Sur la zone d'étude A, La coupe AA' permet de visualiser la platitude du terrain et l'organisation des boisements et bosquets. La coupe BB' montre que le terrain est en légère pente vers le sud.

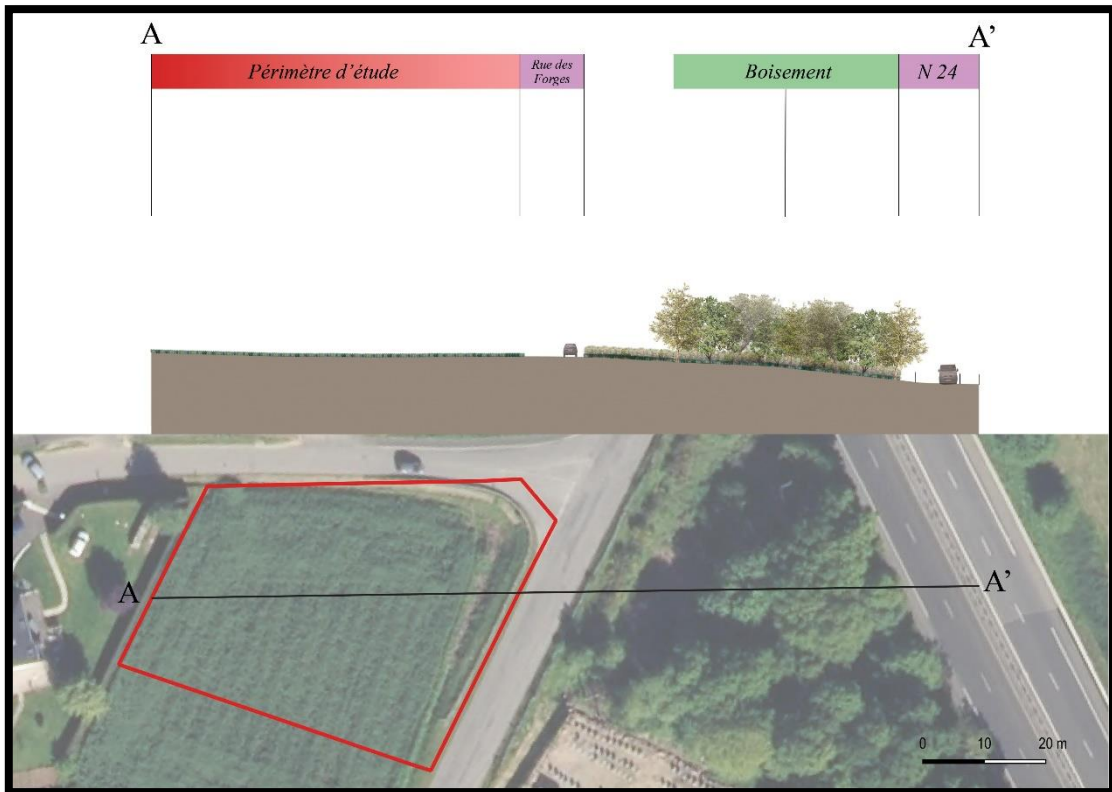




Zone d'étude B

Sur la zone d'étude B, la coupe AA' montre la présence d'un talus arboré qui empêche toute vue vers le périmètre d'étude depuis la RN 24. Sur la coupe BB', le talus arboré est moins dense, mais les vues sont pour autant fermées vers la zone d'étude B.

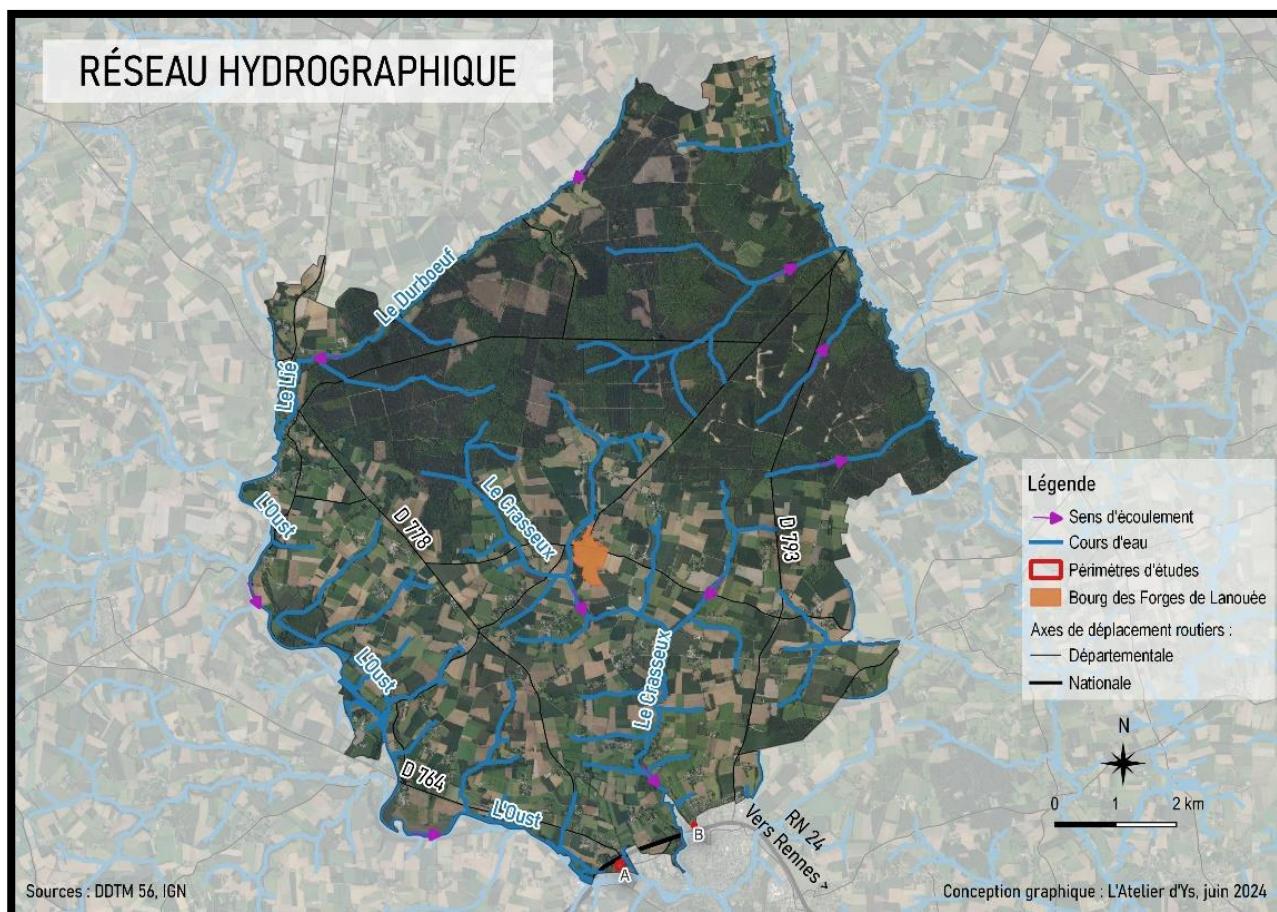




L'hydrographie et les zones humides

La commune de FORGES DE LANOUÉE fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine. Elle est partagée sur 3 bassins versants : Oust amont et Lié, Ninian Leverin et Oust moyen.

Les eaux communales sont drainées en direction de l'Oust et du Ninian. L'Oust est en grande partie canalisée sur la portion longeant la commune.



Les eaux précipitées sur le périmètre d'étude s'écoulent dans le bassin versant de l'Oust. Aucun cours d'eau ne sont recensés sur les périmètres A et B. Les plus proches sont

- Pour la zone d'étude A : l'Oust situé à 120 m au sud et un ruisseau sans nom à 60 m au nord-est
- Pour la zone B : le ruisseau du Crasseux situé à 180m à l'ouest.

La commune a fait l'objet d'un inventaire des zones humides l'EPTB Vilaine en 2005. Aucune zone humide n'a été recensée sur les sites. La plus proche du périmètre A se situe à environ 50m au nord, de l'autre côté de la RN 24. Concernant le périmètre B, la plus proche zone humide se situe à 200m à l'ouest, par-delà les boisements.

Zone d'étude A



Les zones humides effectives sur le périmètre d'étude A
Source : SAGE Vilaine

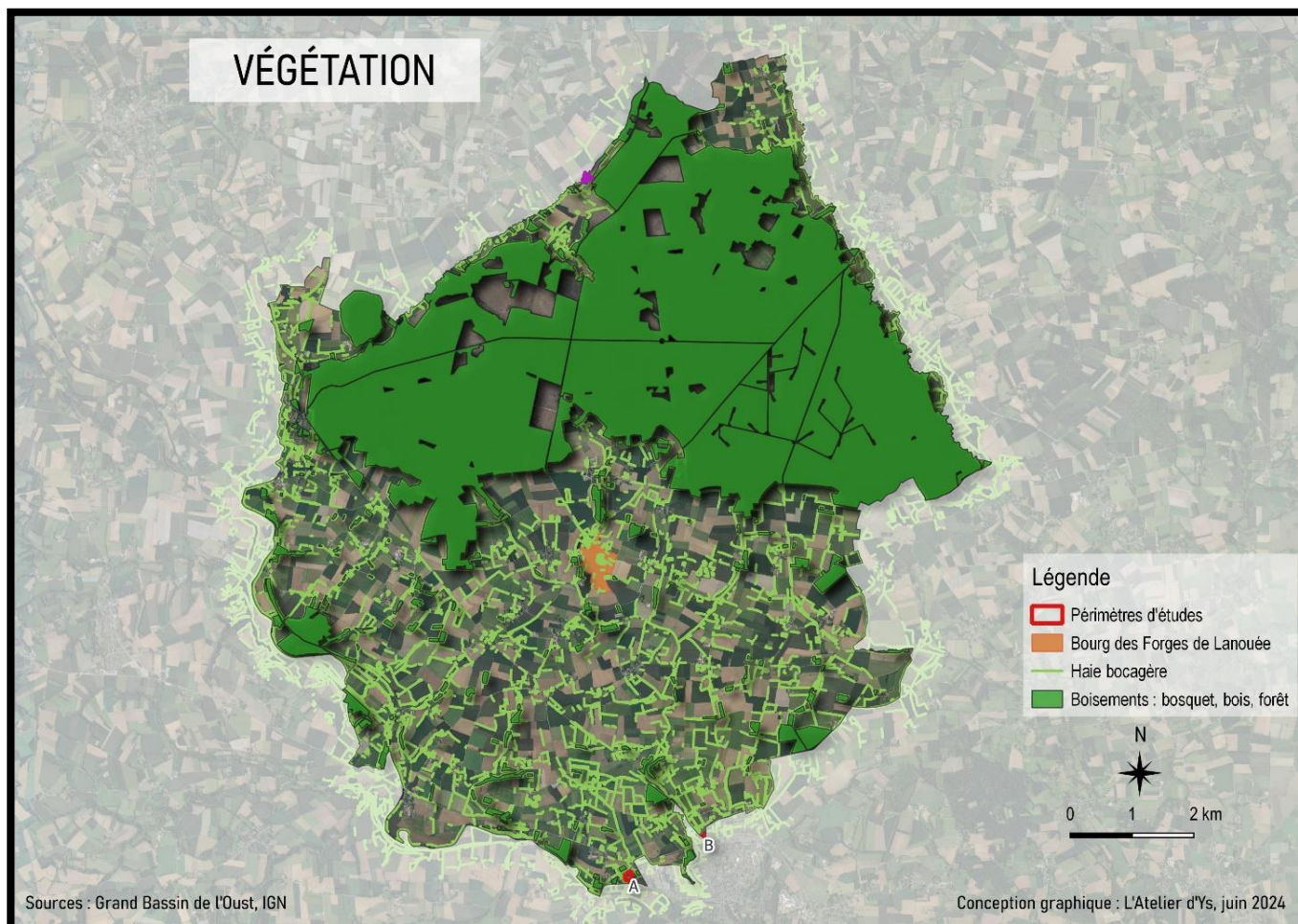
Zone d'étude B



Les zones humides effectives sur le périmètre d'étude B
Source : SAGE Vilaine

La végétation

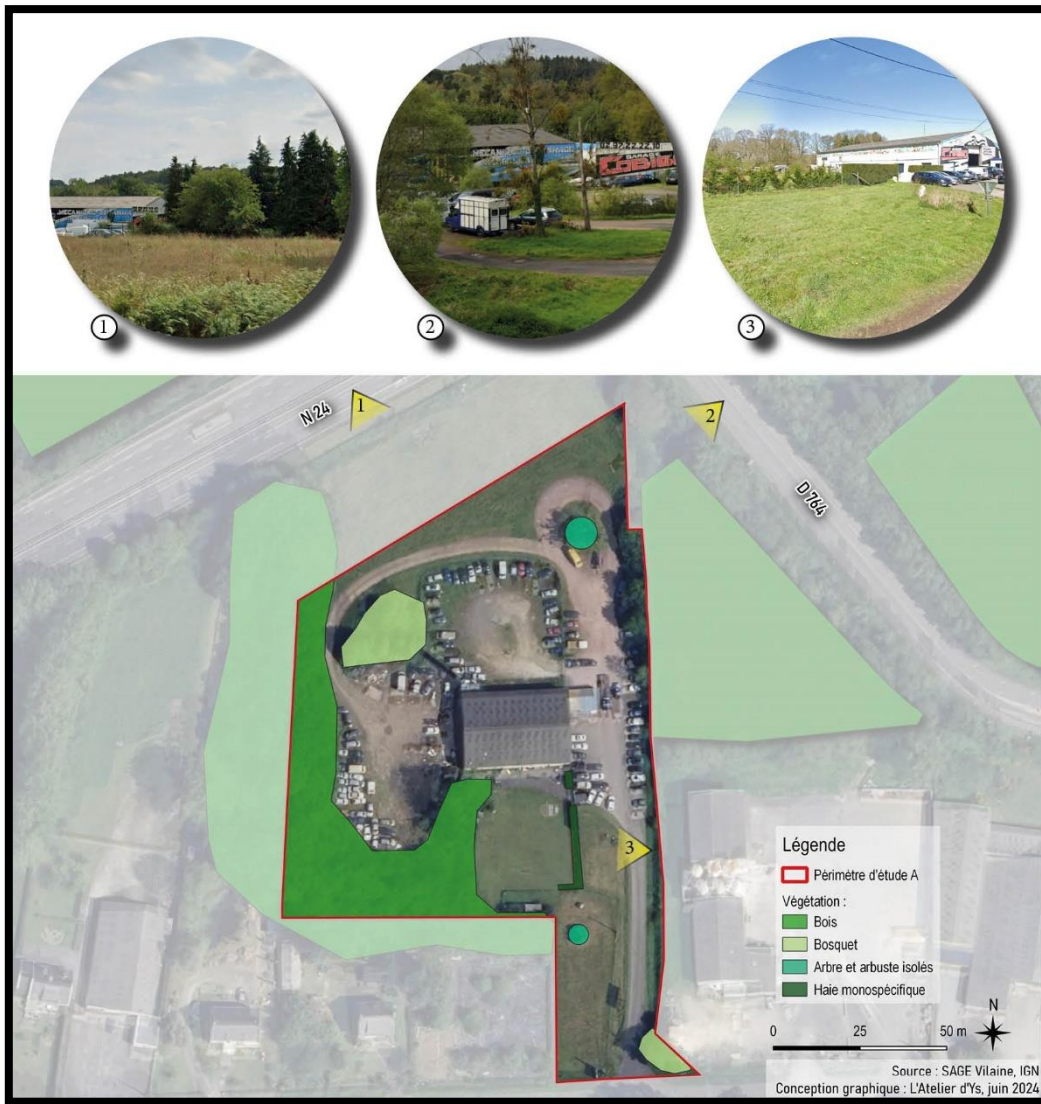
La végétation communale constitue un patrimoine naturel. Au nord, la forêt de Lanouée occupe une vaste moitié du territoire communal. La végétation prend d'autre forme au sud : boisements (bois, bosquet), haies bocagères, ripisylves (gainés boisées qui accompagnent les ruisseaux) de l'Oust.



Zone d'étude A

Sur le périmètre d'étude A, la végétation s'organise de la manière suivante :

- À l'ouest et au sud, un petit bois assez dense forme un angle en limite de propriété. Il dépasse les limites de la zone d'étude (1).
- 2 bosquets sont également présents. L'un se situe près de la voie d'accès, au sud. L'autre se trouve au nord-est (1), proche du bois précédemment décrit.
- 1 arbuste isolé localisé au sud, sur un espace enherbé.
- 2 arbres isolés morts au nord (2).
- 1 haie monospécifique de conifère, dont une partie est taillée en 3 faces est également présente au sud (3).



Localisation de la végétalisation sur le périmètre d'étude A – source photographie : google street view

Zone d'étude B

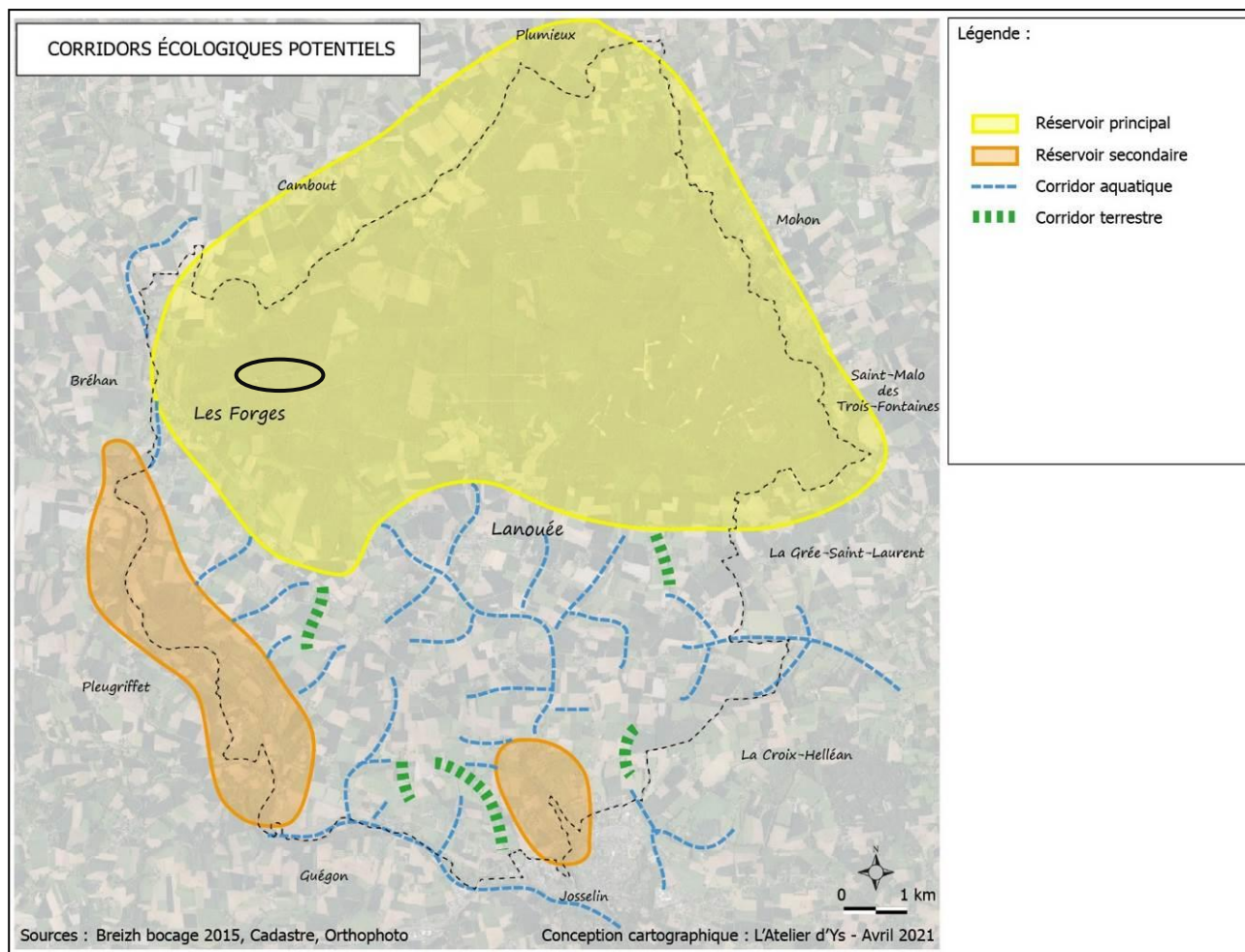
Sur le périmètre d'étude B le terrain est occupé dans sa totalité par de la prairie (1).



Localisation de la végétalisation sur le périmètre d'étude B

Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

Le projet de PLU de FORGES DE LANOUÉE fait apparaître les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques du territoire dans une cartographie de la trame verte et bleue. Ils s'appuient à la fois sur les espaces naturels protégés et inventoriés, et sur les inventaires des zones humides, des cours d'eau, des massifs forestiers et principaux boisements et du bocage.



*Extrait de la Trame verte et bleue du projet de PLU de FORGES DE LANOUÉE
(Rapport de présentation, p 70)*

Si la trame vert et bleue ne concerne pas le secteur de La Rochette-Le Poteau, un réservoir secondaire de biodiversité est situé à proximité du secteur de Bel Orient.

2.1.3.2. Les composantes urbaines

L'évolution du site – zone d'étude A

1950

En ce milieu du XXe siècle, le périmètre d'étude est situé en campagne, sur une parcelle agricole. Il est bordé de haies à l'ouest, au sud et à l'est.



2000

La RN 24 est ouverte à la circulation et longe le site d'étude. La départementale D764 a été réaménagée.

Le parc d'activité de la Rochette s'est développé et un garage prend place sur le site. Le découpage parcellaire a évolué et correspond à l'aménagement actuel.



2024

Le site n'a pas évolué en 20 ans. La végétation arborée s'est quelque peu développée.



L'évolution du site – zone d'étude B

1950

En ce milieu du XXe siècle, le périmètre d'étude est situé en campagne, sur une parcelle agricole. Une haie est présente à l'est du site.



2000

La RN 24 est ouverte à la circulation et passe au sud du site d'étude.

L'urbanisation s'est fortement développée et plusieurs habitations et lotissements se sont développés tout autour de la parcelle. Le découpage parcellaire a évolué et correspond à l'aménagement actuel.



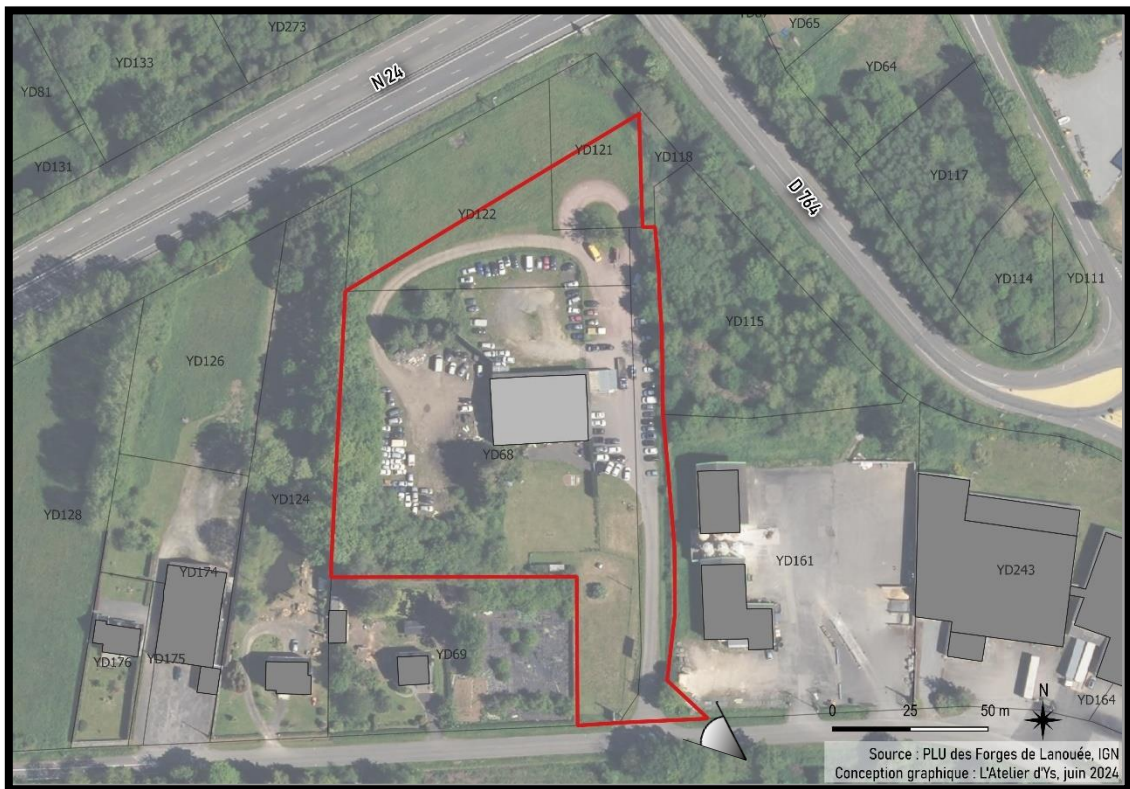
2024

L'urbanisation a continué son développement, le lotissement à l'est s'est agrandi et des maisons individuelles se sont installées au nord-ouest. La végétation arborée s'est quelque peu développée.



L'accessibilité du site – zone d'étude A

Le secteur d'étude est actuellement desservi depuis un axe routier au sud qui est déjà calibrée pour la circulation des poids-lourds.



Un accès sécurisé par le sud depuis un axe routier existant



Un accès déjà présent au sud du périmètre d'étude – source google street view

L'accessibilité du site – zone d'étude B

Le secteur d'étude est actuellement longé par deux axes routiers sur lesquelles des accès pourront s'insérer en sécurité.



Des accès sécurisés possibles au sud-ouest et sud-est du périmètre



Rues existantes longeant le site d'étude – source google street view

L'usage des sols – zone d'étude A

Le périmètre d'étude A appartient au PA de la Rochette, où prend place le garage Cobigo. Cette activité occupe actuellement l'ensemble de la parcelle. Le bâtiment principal et unique du garage est situé à 100m de la RN 24. D'autres bâtiments d'activités se situent autour du périmètre et appartiennent également au parc d'activité de la Rochette. Des maisons individuelles sont également présentes.



Localisation du parc d'activités de la Rochette – zone d'étude A

L'usage des sols – zone d'étude B

L'ensemble du périmètre d'étude B appartient à la zone Ub, extension urbaine de la commune. La zone d'étude est actuellement une parcelle agricole exploitée en prairie.



Localisation de la zone Ub – zone d'étude B

Le bâti existant – zone d'étude A

Au sein de l'aire d'étude, le seul bâti existant est celui du garage Cobigo. Il est constitué d'un simple hangar de forme rectangulaire, avec une toiture double pente en tôle ondulée. Le bâti présente une hauteur d'environ 8m. Il est visible depuis la RN 24 sur une très courte portion, et est implanté à environ 100m de son axe.



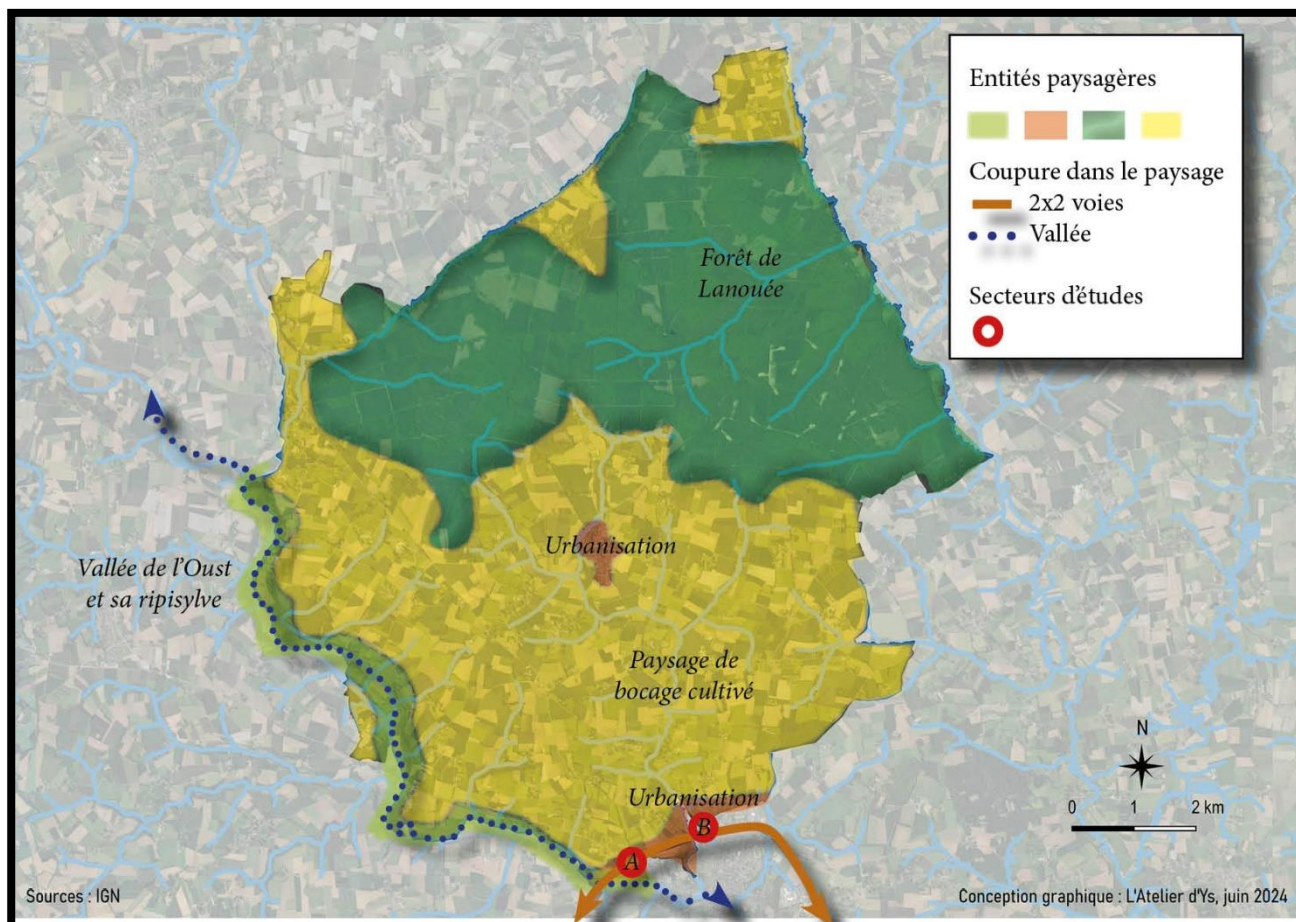
Bâtiment du garage Cobigo – source google street view

Le bâti existant – zone d'étude B

Il n'y a aucun bâti existant sur la zone d'étude B. En revanche, de l'habitat individuel, situé en périphérie de la zone d'étude, est perceptible depuis les rues longeant le site.

2.1.3.3. Les composantes paysagères

Le grand paysage



Le site d'étude A se situe dans l'unité paysagère de la « Vallée de l'Oust », tandis que le site d'étude B se localise dans celle du « Plateau de l'Yvel ».

Ces unités paysagères sont décrites comme suit dans l'atlas des paysages du Morbihan :

- Plateau de l'Yvel : « Délimitée par l'Oust, les rebords de Brocéliande, les reliefs de Lanvaux au sud et la limite départementale au nord, l'unité du plateau de l'Yvel présente les caractères marqués d'un paysage agricole moderne, constitué de grandes parcelles de cultures et ponctué de nombreux bâtiments d'élevage, de stockage et de transformation. »
- Vallée de l'Oust : « La vallée de l'Oust est également identifiée en tant que paysage sous le vocable de canal de Nantes à Brest. La navigation et le chemin de halage permettent une pratique touristique appréciée, occasionnant de nombreuses images qui viennent compléter le tableau des sites côtiers. A la fois dans les terres et reliée aux côtes par la navigation, la vallée constitue un remarquable lien du territoire. Des sites singuliers et des petites villes ponctuent le parcours (Île-aux-Pies, cluse de Saint-Congard, Saint-Vincent-sur-Oust, Bains-sur-Oust, Josselin, Rohan...), la vallée constituant un des paysages les plus attachants du département. »

En termes de grand paysage, les vues sont :

- Pour le secteur A : ouvertes depuis la RN 24, aucun filtre visuel n'étant présent le long de la nationale sur l'ensemble du site d'étude sur cette courte portion. Les vues sont en revanche fermées depuis la D 764, le boisement ne permet pas de visuel sur cette zone.

- Pour le secteur B : fermée depuis la RN 24, le talus boisé empêchant les perceptions longues. Les vues sont en revanche ouvertes depuis les rues des Forges et Bel-Orient, de part la platitude du relief associé à l'absence de filtre visuel.

Vues depuis la RN 24 – zone d'étude A



En provenance de Rennes – Vue 1 (source : google street view)

Les vues sont ouvertes depuis la RN 24, aucun filtre visuel n'étant présent le long de la nationale sur la section longeant la zone d'étude. Associé à la planéité du terrain, le garage Cobigo et son matériel d'activité sont visibles. Mais la perceptibilité du site est fugace. En effet, cette portion est courte (100 m) et associé à la vitesse de déplacement élevée sur cette section (110 km/h), l'utilisateur n'a que peu de temps pour identifier les éléments du paysage. La furtivité de la vue est renforcée par le fait que la zone d'étude est entourée de boisement à l'est et à l'ouest.

En provenance de Lorient – Vue 2 (source : google street view)

Les perceptions sont les mêmes en provenance de Lorient qu'en provenance de Rennes pour les mêmes raisons.

Vues depuis la RN 24 – zone d'étude B



En provenance de Rennes – Vue 1 (source : google street view)

Les vues sont fermées depuis la RN 24 en direction du site d'étude. La présence d'un talus planté d'une végétation dense et arborée empêche toute perception vers le site situé plus en amont.

En provenance de Lorient – Vue 2 (source : google street view)

Les vues sont fermées depuis la RN 24 en direction du site d'étude. La présence d'un talus planté d'une végétation arbustive ne permet pas de vues lointaines en direction de la zone d'étude.

2.1.4. Le constat et les enjeux du site

Zone d'étude A

À la lecture de ce diagnostic, le constat et les enjeux sont les suivants :

- ✓ Un site implanté dans le PA de La Rochette et déjà urbanisé.
- ✓ Un site impacté par la marge de recul de la RN 24 (environ 0,6 ha inconstructibles).
- ✓ Un bâti existant perceptible dans le paysage de manière fugace.
- ✓ Des constructions avoisinantes du PA de la Rochette dans la continuité de la zone d'étude.
- ✓ Un site perceptible depuis la RN 24, depuis laquelle des vues ouvertes mais fugaces existent.
- ✓ Un site déjà irrigué par une voie sécurisée.
- ✓ Une maîtrise foncière privée.
- ✓ Une activité économique présente

Zone d'étude B

À la lecture de ce diagnostic, le constat et les enjeux sont les suivants :

- ✓ Un site implanté dans la continuité d'urbanisation (Ub) du lotissement de Bel Orient et de Josselin.
- ✓ Un site impacté par la marge de recul de la RN 24 (environ 0,13 ha inconstructibles).
- ✓ Un terrain agricole actuellement maintenu en prairie.
- ✓ Des constructions avoisinantes d'habitat individuel perceptibles dans le paysage.
- ✓ Un site imperceptible depuis la RN 24, aucune ouverture visuelle n'étant présente.
- ✓ Un site possiblement irrigué par voies sécurisées.
- ✓ Une maîtrise foncière privée.
- ✓ Un projet de construction de maisons.

2.2. Détermination des projets

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme est rédigé comme suit : « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

L'inconstructibilité qui frappe les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes expresses, déviations et autres routes classées à grande vitesse, vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Par conséquent, la zone, sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 24, ne peut faire l'objet de constructions que dans la mesure où le document d'urbanisme (PLUi) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

2.2.1. Les projets sur les secteurs

Le périmètre d'étude A doit permettre le développement de l'activité présente : garage automobile.

Le périmètre d'étude B doit permettre le développement de l'habitat dans le secteur résidentiel de Bel Orient.

La modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme permettra d'optimiser le foncier à bâtir.

La réflexion et les orientations dépassent le cadre strict du périmètre des 100 mètres concerné par l'inconstructibilité. Ce projet s'inscrit dans les démarches engagées par l'intercommunalité et la commune et dans la philosophie générale du PLU en vigueur.

2.2.2. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul de la RN 24

Zone d'étude A



Marge actuelle – secteur A

Le projet communautaire et communal est d'autoriser dans cette marge de recul les espaces de stationnement, voies de circulation, installations en lien avec l'entreprises autorisée dans la zone et l'éventuelle extension du bâtiment existant puisque seule une extension de ce bâtiment par le nord permet de ne pas se rapprocher des habitations existante donc de ne pas risquer de nuisance supplémentaire.

Autoriser ces voiries, espaces de stationnement et installations dans la marge de recul de la RN 24 permettrait d'optimiser le foncier.

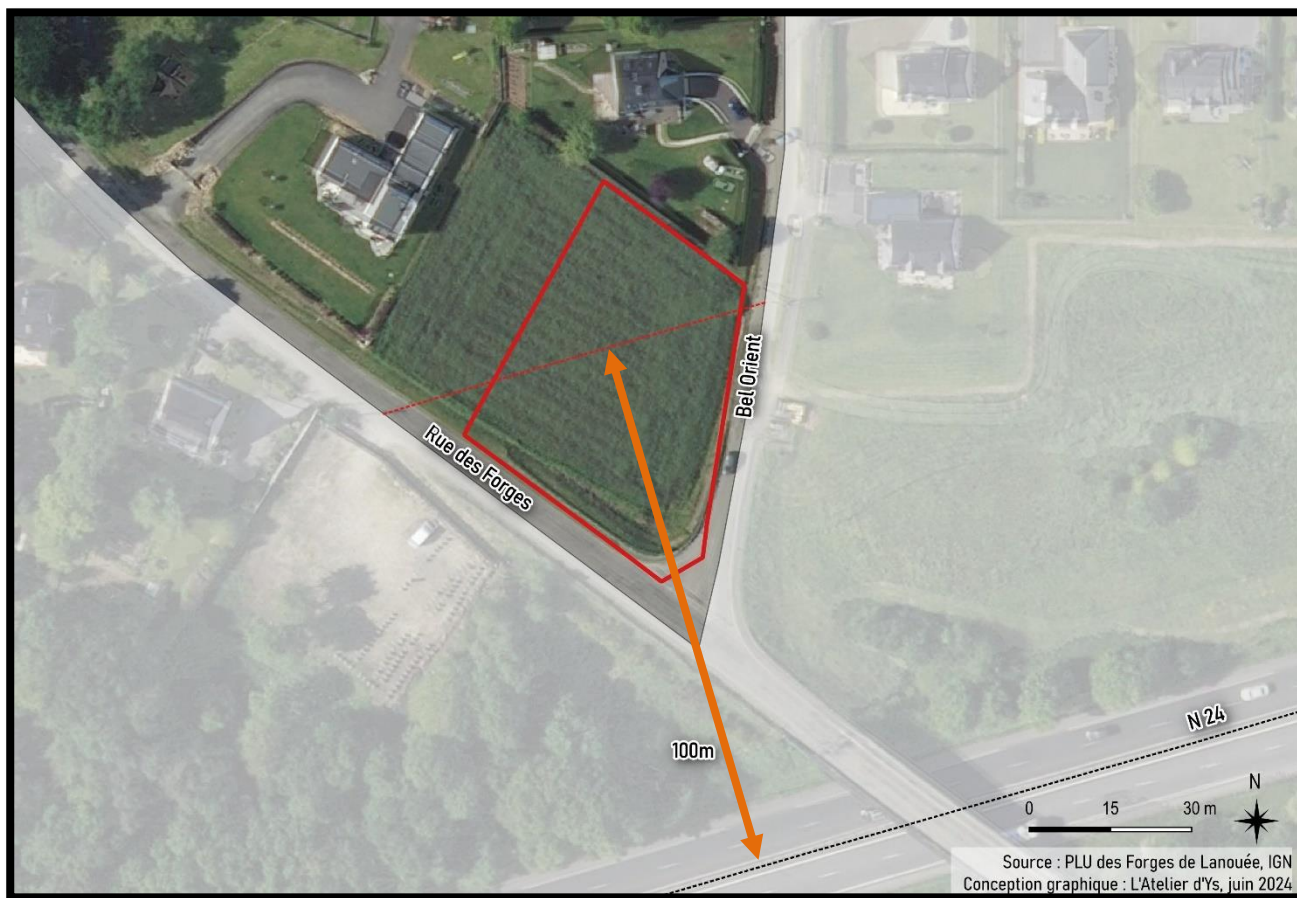
Cela permettrait en outre, de répondre aux dispositions réglementaires en vigueur (grenelle de l'environnement, loi ALUR, ZAN...) qui prônent, entre autres, la modération de la consommation des espaces agricoles ainsi que la densification.

Une bande inconstructible de 50 mètres vis-à-vis de la RN 24 (au lieu de 100 actuellement) sera conservée, où aucune construction nouvelle et aucun espace de stockage ne seront autorisés. Cette bande de 50 mètres est classée en zone agricole dans le projet de PLU.



Marge envisagée – secteur A

Zone d'étude B



Marge actuelle – secteur B

Le projet communautaire et communal est d'autoriser dans cette marge de recul des habitats individuels en lien avec l'habitat présent environnant.

Autoriser ces espaces d'habitat dans la marge de recul de la RN 24 permettrait d'optimiser le foncier.

Cela permettrait en outre, de répondre aux dispositions réglementaires en vigueur (grenelle de l'environnement, loi ALUR, ZAN...) qui prônent, entre autres, la modération de la consommation des espaces agricoles ainsi que la densification.

Une bande inconstructible de 50 mètres vis-à-vis de la RN 24 (au lieu de 100 actuellement) sera conservée, où aucune construction nouvelle et aucun espace de stockage ne seront autorisés.



Marge envisagée – secteur B

2.2.3. Les enjeux et les partis d'aménagement

2.2.3.1. Les enjeux sur le site

Zone d'étude A

Des enjeux de covisibilité entre le projet et la RN 24 sont identifiés : des vues ouvertes en direction du site sont présentes.

Le principal enjeu est de limiter l'impact des nouvelles constructions depuis la RN 24. Le parti pris est donc de conserver l'interdiction de toute construction nouvelle à moins de 50 mètres de l'axe de la voie.

D'autre part, il s'agit également de limiter les covisibilités entre la RN et les espaces de stockage des futures entreprises. L'interdiction de ces espaces est conservée dans la marge de 50 mètres.

Zone d'étude B

Le site n'est pas visible depuis la RN 24, les enjeux sont donc nuls depuis cette nationale. Le parti pris est de conserver l'interdiction de toute construction nouvelle à moins de 50 mètres de l'axe de la voie afin de limiter l'impact des nouvelles constructions depuis la RN 24.

2.2.3.2. Les partis d'aménagement au regard des nuisances

Zone d'étude A

Le site se situe dans le périmètre de voisinage des infrastructures de transport terrestre, ou bande d'isolement acoustique.

La proximité de la 2X2 voies implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

L'enveloppe des bâtiments devra répondre aux exigences d'isolement acoustique et sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur.

A ce titre, la RN 24 est classée comme une infrastructure de catégorie 2 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 250 m.

Zone d'étude B

Le site se situe dans le périmètre de voisinage des infrastructures de transport terrestre, ou bande d'isolement acoustique.

La proximité de la 2X2 voies implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

L'enveloppe des habitations devra répondre aux exigences d'isolement acoustique et sera conçue de telle sorte que les niveaux sonores dans les lieux d'habitats soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur.

À ce titre, la RN 24 est classée comme une infrastructure de catégorie 2 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 250 m.

2.2.3.3. Les partis d'aménagement au regard de la sécurité

Zone d'étude A

Au regard de la sécurité routière, le secteur est déjà desservi par une voie interne au PA qui permet d'irriguer l'ensemble du site.



Accès existant qui sera prolongé pour irriguer l'ensemble du site – source : google street view

Aucun accès direct sur la RN 24 ne sera possible.

Zone d'étude B

Au regard de la sécurité routière, le secteur sera desservi par des accès sécurisés depuis les axes routiers (rue des Forges et rue des Ormeaux).

Aucun accès direct sur la RN 24 ne sera possible.

2.2.3.4. Les partis d'aménagement au regard de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

Zone d'étude A

Le parti d'aménagement est le suivant :

- ✓ Ne pas autoriser les constructions et espaces de stockage à moins de 50 mètres de l'axe de la voie.
- ✓ Planter l'espace non constructible au nord afin de créer un écran ou filtre : les végétaux proposés à la plantation devront être compatibles avec le paysage actuel et présenter des essences bocagères afin de favoriser la biodiversité des lieux. Les plantations devront également être plurispécifiques et mettre en place plusieurs strates (arbres et arbustes). Des essences locales peuvent être privilégiées (noisetier, sureau, charme, viorne aubier, aulne, chêne pédonculé, châtaignier, érable champêtre, pommier sauvage...).
- ✓ Conserver la végétation arborée présente : les bois et bosquets doivent être conservés dans les futurs aménagements.
- ✓ La hauteur du bâti n'excédera pas 15m.
- ✓ Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées. Des enseignes peintes avec une possibilité d'éclairage sont préconisées. L'éclairage sera dirigé vers le sol et respectera l'extinction nocturne des lumières.
- ✓ La signalétique sera intégrée dans le bâti et ne dépassera pas le bâti.



Carte de synthèse – zone d'étude A

Zone d'étude B

Le parti d'aménagement est le suivant :

- ✓ Ne pas autoriser les constructions et espaces de stockage à moins de 50 mètres de l'axe de la voie.
- ✓ Favoriser les plantations au sein des nouveaux aménagements. Les végétaux proposés à la plantation devront être compatibles avec le paysage actuel et présenter des essences bocagères afin de favoriser la biodiversité des lieux. Les plantations devront également être plurispécifiques et mettre en place plusieurs strates (arbres, arbustes, plantes vivaces et annuelles). Des essences locales peuvent être privilégiées (noisetier, sureau, charme, viorne aubier, aulne, chêne pédonculé, châtaignier, érable champêtre, pommier sauvage...). Des essences mellifères peuvent aussi être plantées : sauge arbustive, céanothe, myrte commune, chèvrefeuille d'hiver, chalef, amélanchier... pour les arbustes et bourrache, guimauve, mauve, sauge, vipérine commune, hysope officinale, bugle rampant, origan commun, thym serpolet... pour les vivaces et annuelles.
- ✓ La hauteur du bâti n'excédera pas 9m.
- ✓ Favoriser la mise en place de revêtements perméables lors des futurs aménagements : nidagravel, mélange terre-pierre...



Carte de synthèse – zone d'étude B