Agence Poder
Tesvelle
50 240 Saint-Aubin de Terregatte
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr

DM.EAU
La Chauvelière
35 150 Janzé
02 99 47 65 63
p.bernard@dmeau.fr
www.dmeau.fr/

Archipole Urbanisme et Architecture
Bâtiment Matière grise / 5 rue Louis Jacques Daguerre / CS 40 823 / St-Jacques-de-la-Lande / 35 208 Rennes cedex 2
02 99 31 77 55 / contact-urba@archipole.fr
www.archipole.fr/

COMMUNE DE GUICHEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation - Annexe 2

Dérogation à la loi Barnier

- Révision générale n°2 du PLU approuvée le 20 décembre 2023

DEPARTEMENT DE L'ILLE ET VILAINE

Communauté de communes du canton de Guichen

Parc d'Activités de la Courtinais

Territoire de la Commune de GUICHEN

PROJET URBAIN

Projet de réduction des marges non aedificandi de la RD 177 conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Le :

Le représentant légal,

1/1	**NOTICE JUSTIFICATIVE**

Demandeur

ACSOR
ZA les Landes - 12 rue Blaise Pascal - 35580 Guichen
Tel : 02.99.57.03.80 - Fax : 02.99.57.37.10

Urbanisme / paysage / environnement

ADEPE Urbanisme paysage
26 avenue Fréville - 35200 RENNES
Tel : 02.99.83.06.20 - Fax : 02.99.83.09.20

Sommaire

page 2

1. PREAMBULE 3

2. CONTEXTE 4

2.1. SECTEUR D'ETUDE 4
2.2. CONTEXTE JURIDIQUE 4
2.3. APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111.1-4 C.URB. AU PRESENT SITE 5
2.4. OBJECTIFS 5

3. ETAT DES LIEUX 6

3.1. AU REGARD DE L'URBANISME 6
3.2. AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 8
3.1. LES NUISANCES 8
3.2. LA SECURITE 9
3.3. LE PAYSAGE ET L'ARCHITECTURE 11

LE PROJET 13

3.4. JUSTIFICATION AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT 13
3.5. JUSTIFICATION AU REGARD DU PAYSAGE 14
3.6. JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARCHITECTURE 15
3.7. JUSTIFICATION AU REGARD DE LA SECURITE 16
3.8. JUSTIFICATION AU REGARD DES NUISANCES 16
3.9. JUSTIFICATION AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR 17

4. CONCLUSION 21

1. PREAMBULE

L'ACSOR envisage en accord avec la commune de Guichen la création d'un parc d'activités économiques qui porterait sur des terrains localisés sur le secteur de la Courtinais, à l'Ouest du bourg et en continuité de la zone d'activités intercommunale des Landes, à proximité immédiate de la RD 177.

Les secteurs concernés, destinés en majorité à des activités artisanales et des activités commerciales liées à l'activité artisanale, ont une surface de 4,92 ha.

Or, la RD 177 est aujourd'hui classée « route à grande circulation », un classement qui soumet toute opération hors des espaces urbanisés de la commune à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, lequel prescrit une marge de reculement obligatoire (zone « non aedificandi ») de 75 mètres à partir de l'axe de la voie, pour toute construction. Celle-ci ne permet donc pas en l'état la réalisation de l'opération dans des conditions économiques acceptables.

Le législateur a prévu de lever cette contrainte lorsque sont intégrées au document d'urbanisme en vigueur des règles justifiées au regard :

- de l'urbanisme,
- des nuisances,
- de la sécurité,
- de l'architecture,
- du paysage.

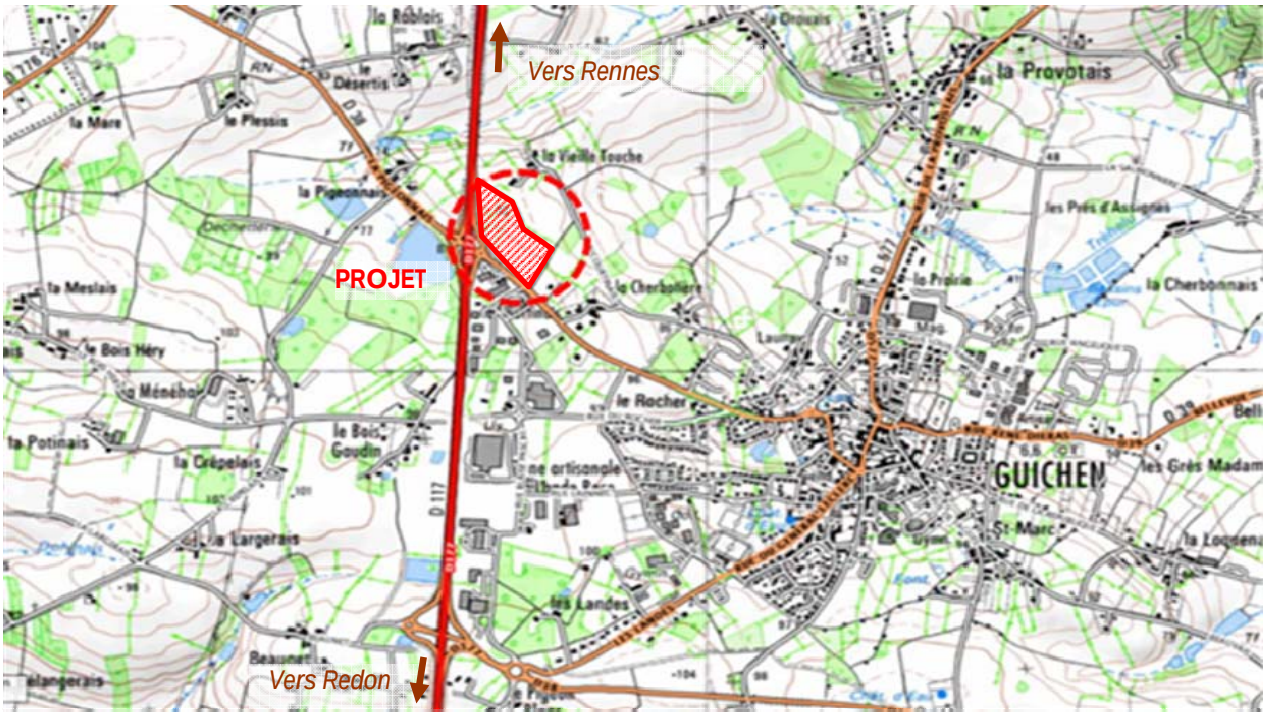
Le présent document constitue donc la notice de présentation du projet urbain au titre de la l'art. L. 111-1-4, qui a pour objet de permettre la réduction de la marge d'inconstructibilité de 75 mètres à 30 mètres.

De ce fait, il est composé :

- du cadre juridique, du contexte et des objectifs de l'opération,
- du diagnostic d'état initial au regard des cinq critères,
- de la description et de la justification du projet au regard des cinq critères,
- des modalités proposées pour l'intégration de règles au document d'urbanisme en vigueur.

2. CONTEXTE

2.1. Secteur d'étude



Plan de situation : Le site est bordé à l'Ouest par la R.D. n°177 et au sud par la R.D. n°38

2.2. 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."

2.3. Application de l'article L. 111.1-4 C.Urb. au présent site

Le site d'étude est concerné, au titre du classement de la RD 177 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 CU : Mon. TP 31 mai 1996).*

Les servitudes d'inconstructibilité (dites zones non aedificandi) applicables et prévues au PLU 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 :

- préciser les objectifs et l'opportunité de l'urbanisation (voir ci-dessous) :
- justifier 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.

2.4. Objectifs

Objectifs de l'opération

L'opération a pour but d'aménager une zone d'activités à haute qualité environnementale Une ou deux tranches de réalisation seraient prévues.

Objectifs qualitatifs associés

- Urbanisme : constitution d'une façade bâtie et paysagère, compatible avec les objectifs d'un développement et d'un aménagement durable.
    - Maîtriser la forme urbaine et le paysage, le rapport entre les voiries, le bâti et le végétal,
    - Maîtriser la densité, en favorisant les parcelles réduites et la mitoyenneté, dans l'esprit d'une économie de la consommation de foncier agricole
    - Maîtriser la sécurité, le confort et la cohabitation de tous les modes de déplacement,
    - Réduction des marges non aedificandi de la RD 177 à 30 mètres, via une étude de projet urbain.

- Qualité paysagère : développer un patrimoine bâti et paysager contemporain
    - Traitement qualitatif particulièrement soigné du front bâti en bordure de la RD 177 et de la RD 38
    - Qualité et cohérence architecturale des futurs bâtiments.
    - Limitation de l'impact paysager sur le site (stockage, parkings, enseignes, affichage…)

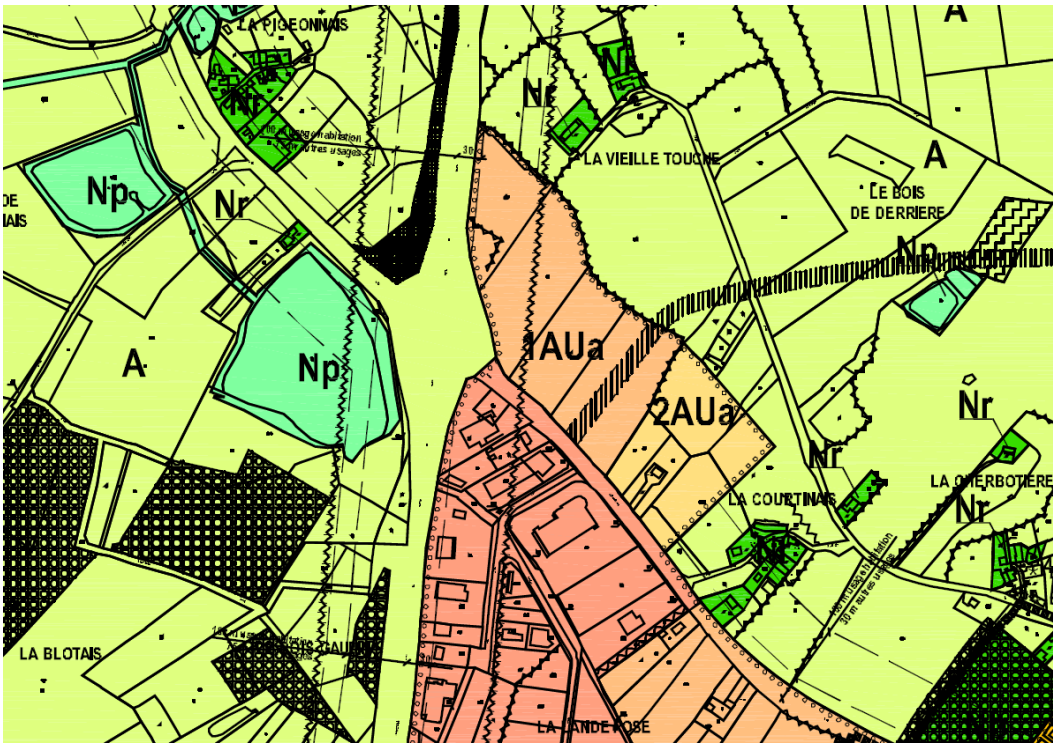
- Qualité environnementale : maîtriser les impacts de l'aménagement et de son fonctionnement
    - limiter l'impact sur le site et sur la population (déchets, rejets, bruits, odeurs, …).
    - Assurer l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées,
    - Mettre en œuvre des chantiers propres en espaces privés tant qu'en espace public
    - Gestion de la sécurité (environnement et circulation) et prévention du vandalisme ;

3. ETAT DES LIEUX

3.1. Au regard de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Guichen présente deux documents graphiques concernant l'aménagement du secteur :

- Le plan de zonage
- L'orientation particulière d'aménagement



Extrait du Plan de zonage du P.L.U. issu de la modification n°2. Le projet est localisé sur la zone 1AUa.

Orientation particulière d'aménagement du P.L.U. La marge de recul est traitée en espace vert.

Règlement de zone

Le secteur d'étude fait partie du zonage 1AUa du Plan Local d'Urbanisme de Guichen. Ce zonage correspond aux zones d'activités, l'habitation étant autorisée sous conditions de rapport à l'activité établie (gardiennage, etc…)

Intégration de la Loi Barnier au PLU

Le PLU rappelle que : « la RD 177 est classée Route à Grande Circulation avec une marge de recul imposée de 75m applicable dans les espaces non urbanisés. »

Il fait un renvoi à l'orientation d'aménagement présentée en page précédente, justifiant la réduction de la marge de recul à 30 mètres.

5.3.4 La compatibilité avec la Loi Barnier

Le Conseil Général a demandé d'appliquer une marge de recul sur les routes départementales traversant la commune de Guichen.
La RD 177 est classée Route à Grande Circulation avec une marge de recul imposée de 75 m applicable dans les espaces non urbanisés. Le secteur de la Lande Rose Nord, classé en 1AUa, intègre dans les Orientations d'Aménagement ce recul sous la forme d'un recul paysager. Pour l'extension à plus long terme des Grandes Landes Ouest, classée en 2AU, la marge de recul le long de la RD 177 s'applique également.
L'ensemble des marges de recul ont été reportées au Plan de zonage de P.L.U., y compris celles autour des routes départementales.

ci-dessus : Extrait du rapport de présentation du PLU de Guichen : le paragraphe 5.3.4 fait apparaître une confusion entre la marge de recul de 75 mètres par rapport aux routes classées à grande circulation issue de l'application de l'art. L. 111-1-4 dit « loi Barnier », et la marge de recul de 50 mètres par rapport aux routes du domaine départemental, imposée quant à elle par le Conseil Général.

La confusion faite entre marge Barnier et marge du Conseil Général constitue une erreur matérielle du rapport de présentation, ainsi la réduction de la bande non aedificandi, figurant au plan de zonage en vigueur, est caduc ; ce point a entraîné l'élaboration du présent dossier.

Mesures à prendre en compte pour l'aménagement des secteurs concernés

La protection des noues, talus, fossés, existants doit être assurée, les espaces verts doivent représenter au moins 20% des parcelles, surtout en mitoyenneté pour créer des haies bocagères perpendiculaires à la voie de desserte.

Compatibilité de l'opération avec les documents d'urbanisme d'échelon supérieur

Le Schéma de Cohérence Territoriale définit 3 typologies de l'offre d'activités, par hiérarchie d'échelle et de zone de chalandise :

- Des pôles d'activités de proximité ;
- Des pôles d'activités d'équilibre ;
- Des pôles d'activités stratégiques.

La Courtinais-Grandes Landes est identifié comme pôle de proximité, avec 5 ha de consommation foncière possible, pour y accueillir des artisans, des activités libérales et du commerce spécialisé lié à l'artisanat, sur des parcelles inférieures à 2.500 m2.

Pour l'ensemble des projets de création ou d'extension futurs, le Scot prescrit en outre des principes d'aménagement : gestion économe du foncier, aménagement d'ensemble, localisation dans le tissu urbain existant ou en continuité, non franchissement des quatre voies, maintien des coupures paysagères et des perspectives sur le grand paysage, accessibilité par les modes de transports autres que la voiture, développement numérique (fibre optique)...

Par conséquent, le projet de révision du PLU, concernant le secteur de la Courtinais, est compatible avec les orientations du Scot.

Il présente également quelques pistes :

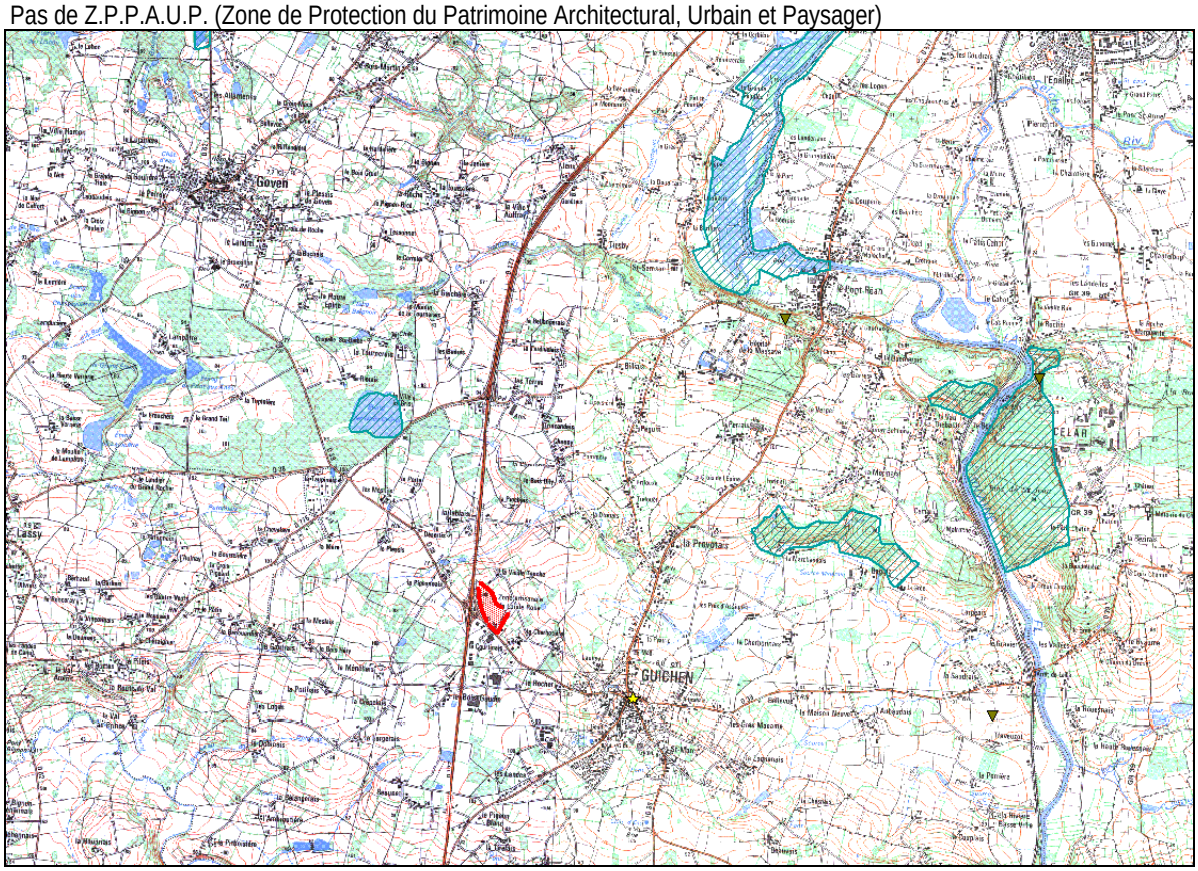
- Diversité souhaitable des types d'activités prévus dans le pôle stratégique : créateurs d'entreprises, PME innovantes ou de services aux entreprises, fonctions de commercialisation et de services connexes à la production,
- Préservation de la qualité de vie des habitants.
- attention particulière à porter à l'entrée principale de Guichen

3.2. Au regard des nuisances, de la sécurité et de l'environnement

L'opération n'est incluse dans aucune zone de protection au titre de l'environnement. Elle n'est pas directement concernée par les sites recensés (pas de relation fonctionnelle ou hydrologique) :

- P.P.R.I., Natura 2000, Site classé : Carrière dite « les landes »,
- Arrêté protection biotope : Eglise de Guichen,
- ZNIEFF – Site de Boël (rive droite), ZNIEFF – Bois de Bagatz,
- Sites géologiques remarquables : Traveusot et le Boël,
- Espaces mammifères – Eglise de Guichen.

Pas de Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)



Extrait de la carte IGN et recensement des principales zones de protection au titre de l'environnement.

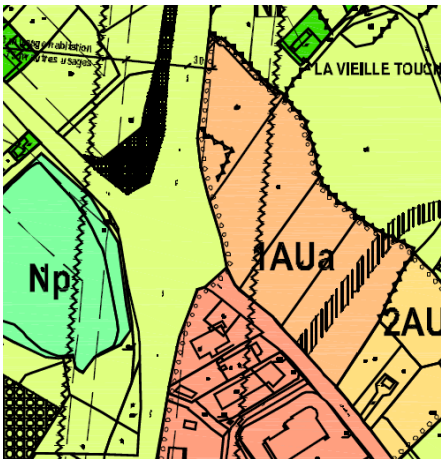
3.1. Les nuisances

Les nuisances sonores.

Concernant les nuisances sonores (bruit route) générées par les infrastructures de transport terrestre, la RD 177 supporte un trafic permettant son classement à grande circulation.

Conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement, elle génère un secteur d'exposition aux nuisances sonores de part et d'autre de son axe

Ce classement des voies permet de déterminer des secteurs de part et d'autre de la voie où une isolation acoustique renforcée des bâtiments est nécessaire. Celle-ci ne s'impose qu'à certains types de bâtiments.



La gêne peut être provoquée aussi bien par un bruit constant et régulier que par un niveau sonore bref mais élevé. Le seuil de tolérance admis en matière de bruit est de 60 décibels. A ce niveau, on atteint un niveau de confort admissible par la majorité. A 70 décibels, la majorité des personnes se plaignent du bruit.

Sur le secteur d'étude, les nuisances sonores ont pour source principale la circulation automobile : la seule protection recensée au titre des nuisances est la marge d'isolement acoustique de 100m depuis l'axe de la RD 177.

Cette marge s'impose principalement aux constructions.

Voie bruyante de type 3 (100m à partir du bord de chaussée)

Extrait du plan de zonage du PLU de Guichen et de la légende.

Hydraulique et hydrologie

Le site de la Courtinais se situe en face de la principale zone d'activités de Guichen (zone des Landes, sur laquelle a son siège l'ACSOR), et forme une pente régulière en direction de la RD 38.

Le réseau hydrographique a ordonné l'ensemble du paysage : le site de la Courtinais reprend une partie du bassin versant du Nord de la RD 177.

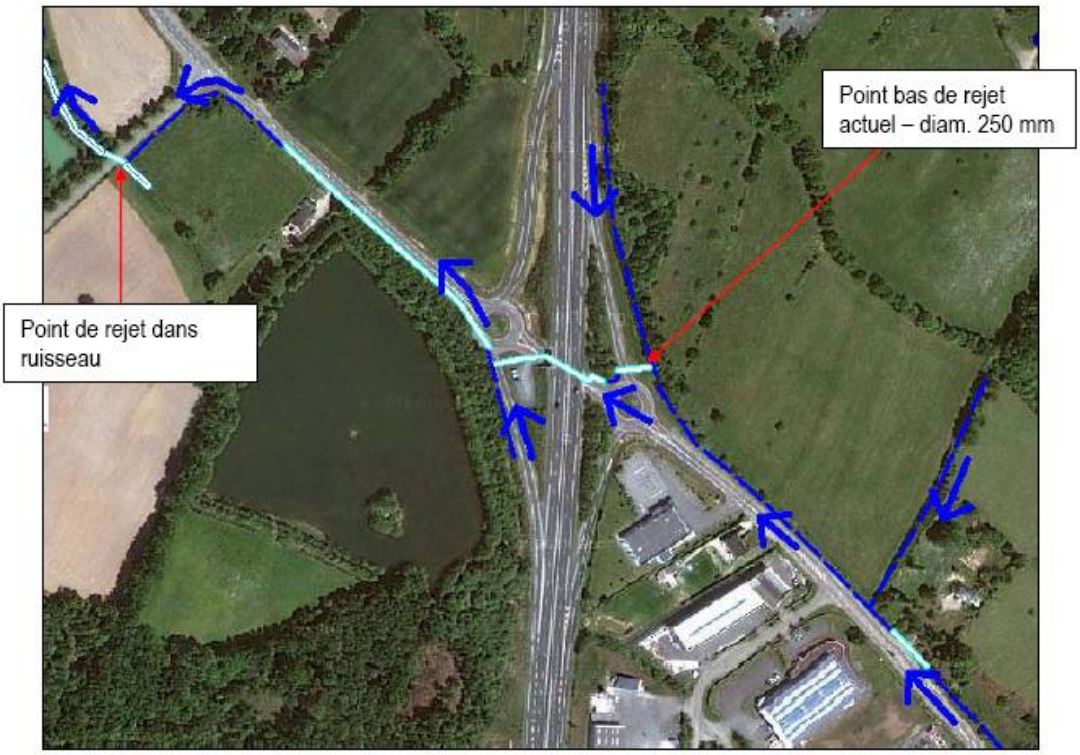
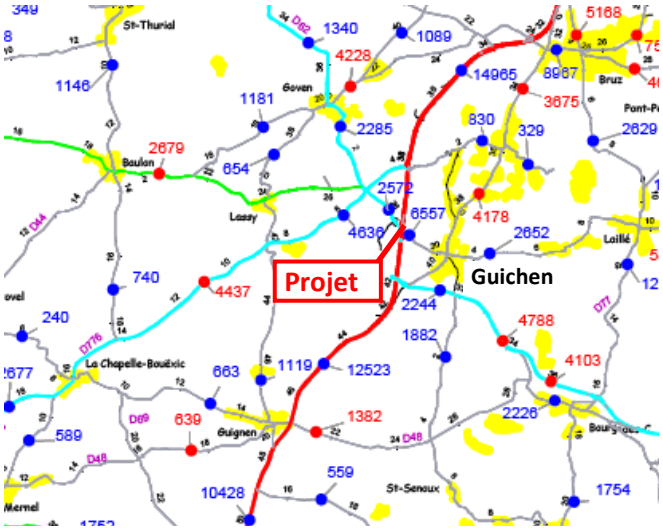


Schéma de principe du réseau hydraulique du secteur d'étude.

3.2. La sécurité

Circulation routière

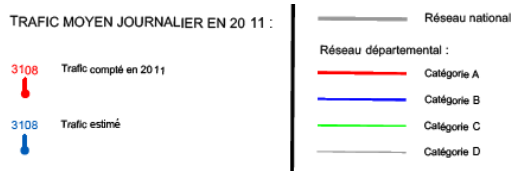
La RD 177, qui appartient au réseau départemental de catégorie A, à grande circulation, dispose d'un échangeur relié par deux giratoires dénivelés sur la RD 38, du réseau de catégorie D, qui permet l'accès à Guichen, ainsi qu'à la zone des Grandes Landes et au secteur de la Courtinais.



Extrait de la carte des trafics moyens journaliers annuels (TMJA) du CG 35

La RD 177 reçoit un trafic TMJA de 12 523 véhicules /jour (v/j) au Sud de la RD 38 et de 14 965 v/j au Nord.

La RD 38 reçoit un trafic TMJA de 2572 v/j à l'Ouest de la RD 177 et de 6557 v/j à l'Est (entrée de ville de Guichen).



L'accès à la ZA des Grandes Landes, au Sud de la RD 38 se fait aujourd'hui par un tourne-à-gauche en provenance du centre ville de Guichen. Cet ouvrage ne donne pas entière satisfaction au point de vue de la sécurité ressentie, notamment en sortie de la ZA, d'autant que certaines parcelles riveraines (LIDL) de la RD 38 disposent d'un accès direct.

L'accès au parc d'activités de la Courtinais devra permettre la sécurisation de cette section de la RD 38, ainsi que celle de l'accès à la ZA des Grandes Landes, grâce à l'aménagement d'un giratoire.

Equipements

Une aire de covoiturage existe à proximité du secteur de la Courtinais, le long du giratoire échangeur Ouest entre la RD 177 et la RD 38.

Transports en commun

Un transport à la demande, nommé NAVETEO, existe sur le territoire de l'ACSOR. Il permet notamment de rejoindre le centre ville de Guichen, les mardi, mercredi, jeudi et samedi, de 8h30 à 17h00, sur réservation la veille. Le service est gratuit pour les personnes accompagnant les personnes à mobilité réduite (PMR).

Modes actifs

Les modes actifs, aussi appelés modes doux, sont constitués des déplacements non motorisés, dont les déplacements piétons et cycles, les premiers étant concernés par la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR).

Une liaison piétonne existe entre la supérette LIDL et le centre bourg de Guichen. La RD 38 est bordée de trottoirs sous l'ouvrage dénivelé de la RD 177, mais aucune traversée n'est signalisée sur les branches de l'échangeur. Aucune piste cyclable n'est matérialisée sur le site.

3.3. Le paysage et l'architecture

Le territoire de la commune est majoritairement rural. Cependant, le parcours de la RD 177 présente une façade majoritairement urbaine le long de la ZA des Landes et de l'entrée de ville de Guichen, qu'elle surplombe.

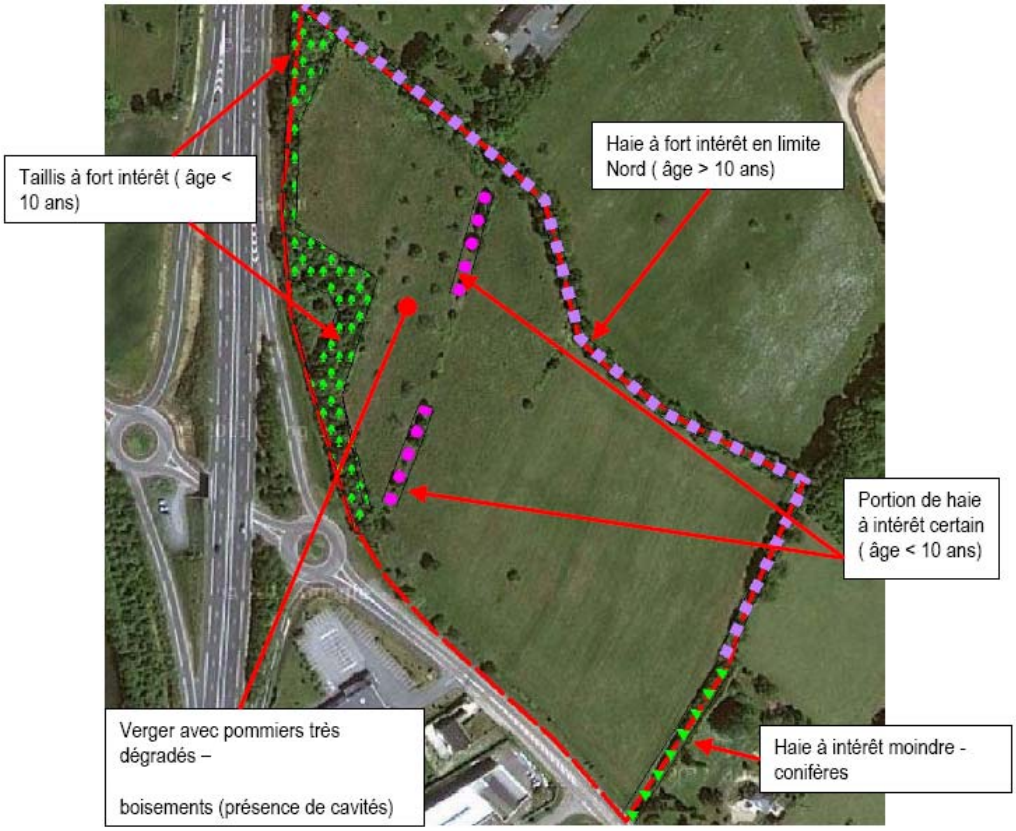
Le terrain est doté d'un relief régulier, avec une pente moyenne de l'ordre de 4,5 % à dominance Sud, avec une ligne de crête peu marquée en partie Ouest

Occupation du sol

Le site d'étude est dominé par une prairie temporaire longue durée qui peut présenter une flore intéressante lors de la période de floraison. En effet, la richesse spécifique et la structure de la végétation sont étroitement liées au mode de gestion et d'exploitation de la parcelle cependant la visite de terrain n'a pas permis de repérer de flore remarquable.

L'inventaire floristique sommaire a toutefois permis de dégager les principales zones d'intérêts sur le secteur avec la trame bocagère présente sur les limites parcellaires ainsi que la présence de taillis. On notera notamment la présence de chêne, de châtaigniers, de noisetiers, de houx, de fougère et de genêt. Ces boisements présentent plusieurs fonctions qui permettent de les classer en fort intérêt ou à intérêt certain lorsqu'ils sont moins âgés ou en partie dégradés :

- faune (abri, refuge, site de reproduction),
- flore (biodiversité, espèce d'intérêt avec deux espèces de chêne),
- brise vent (position par rapport aux vents dominants et strates présentes),
- hydraulique (rôle sur la rétention ou la circulation de l'eau avec la présence d'un fossé),
- paysagère (rôle dans le paysage, notamment vis-à-vis de la voirie en place),
- On notera aussi la présence d'un ancien verger qui est très dégradé.



Les formations paysagères

Analyse du paysage

Le PLU indique une sensibilité visuelle très forte (ci contre à droite).

Pour le parc d'activités de la Courtinais, cette sensibilité concerne davantage la RD 38 (photos ci-dessous) que la RD 177, pour laquelle seule l'approche depuis Redon en direction de Rennes permet de voir le secteur d'étude (photos au milieu à droite), lorsque s'ouvrent les « fenêtres » que créent les bretelles dans la trame bocagère.

<1

<2

3>

4>

5>

Repérage des vues

<6

<7

<8

Le terrain du futur parc d'activités occupe un coteau ponctué par quelques arbres, et dispose d'un arrière plan formé d'une haie bocagère de fort intérêt, qui représente le gage d'une bonne intégration paysagère).

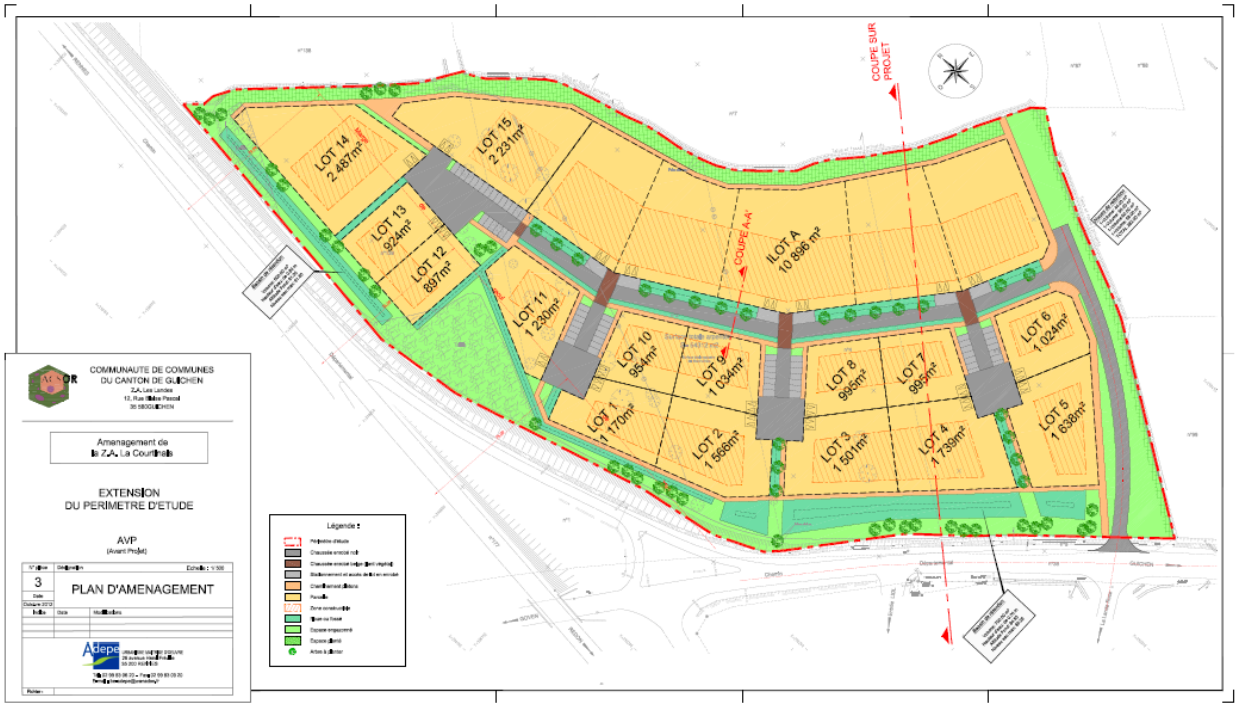
Passé, l'échangeur, un talus de plusieurs mètres de haut, couvert par une végétation dense, empêche la liaison visuelle avec le site, et même les couronnements des bâtiments les plus hauts ne devraient pas forcément apparaître.

C'est dans le sens Rennes Redon que le parcours de la RD 177, permettra éventuellement de laisser voir les couronnements des bâtiments, lesquels auront une architecture soignée et seront porteurs d'une signalétique étudiée de près.

LE PROJET

3.4. Justification au regard de l'insertion dans l'environnement

L'enjeu majeur consiste à lutter contre la banalisation des franges de grands axes routiers (sur cette section la RD 177 fonctionne à la fois comme une autoroute et un contournement de Guichen.



Définition du parti d'aménagement

L'article L.111.1.4. suscite une approche multi-thématique qui recoupe les grands champs généraux de l'urbanisme (qualité de vie, nuisances, sécurité, architecture, paysages...). C'est donc bien une réflexion d'urbanisme qui est réclamée pour ce type d'étude, une approche globale et cohérente par rapport aux différents thèmes.

Au delà d'un aspect réglementaire, le projet urbain sera énoncé et traduit par des formes d'action qui dépassent le simple cadre réglementaire, ou plus exactement, ces formes d'actions doivent ancrer des règles efficaces et réalistes.

Au regard des objectifs et des enjeux identifiés lors de l'étude diagnostic, une composition est proposée, permettant de poser les grandes logiques d'évolution de ce site, et de définir les conditions d'urbanisation tout en respectant les logiques de développement économique et celle d'insertion dans l'environnement

Cette combinaison est seule à permettre de justifier concrètement l'insertion du projet dans l'environnement.

La composition proposée repose sur une perception à plusieurs échelles des éléments forts de l'environnement :

- A l'échelle de l'entrée de ville : Offrir une structuration en bandes successives à l'échelle du grand paysage, grâce à la disposition des plus petites parcelles en bordure de voie, ce qui permettra aux grandes unités localisées sur les terrains en arrière de laisser voir leurs couronnements ainsi que les houppiers de la haie bocagère en fond de toile…
- A l'échelle de la zone, par l'aménagement de la voirie en fonction des lignes de niveau et de la gestion alternative des eaux pluviales par le réseau de noues et de bassins paysagers…ainsi que par l'accompagnement des RD n°38 et 177 par des séquences paysagères et un vocabulaire végétal approprié.
- A l'échelle du bâtiment et de l'unité de terrain du projet, en réduisant la dimension des petites parcelles par, notamment, la mutualisation des parkings visiteurs sur des séries de petites placettes

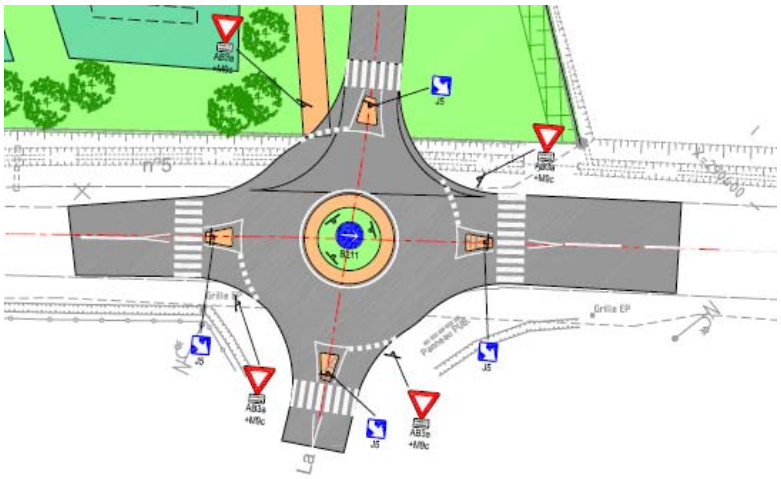
Parce qu'elle travaille à la fois à toutes les échelles, la composition devient un projet réellement « urbain », autant qu'elle justifie élégamment son insertion dans l'environnement.

Le projet urbain est donc structuré par :

- Une trame viaire simple, lisible et efficace
- une trame bâtie ordonnée par un rythme principal qui est celui des placettes et des sections de voie de desserte..
- Une trame paysagère structurante basée sur le même motif répétitif. Loin d'ennuyer, il offrira un paysage mouvant, par les angles entre sections de la voie de desserte et par le détail des noues perpendiculaires.

Aménagement de l'accès

Un giratoire conforme aux prescriptions du conseil général est prévu sur la RD 38, et permettra de sécuriser conjointement les accès de la zone de la Courtinais et de celle des Grandes Landes au Sud. Par extension, le parcours en entrée de ville de Guichen vers et depuis la RD 177 sera également sécurisé.



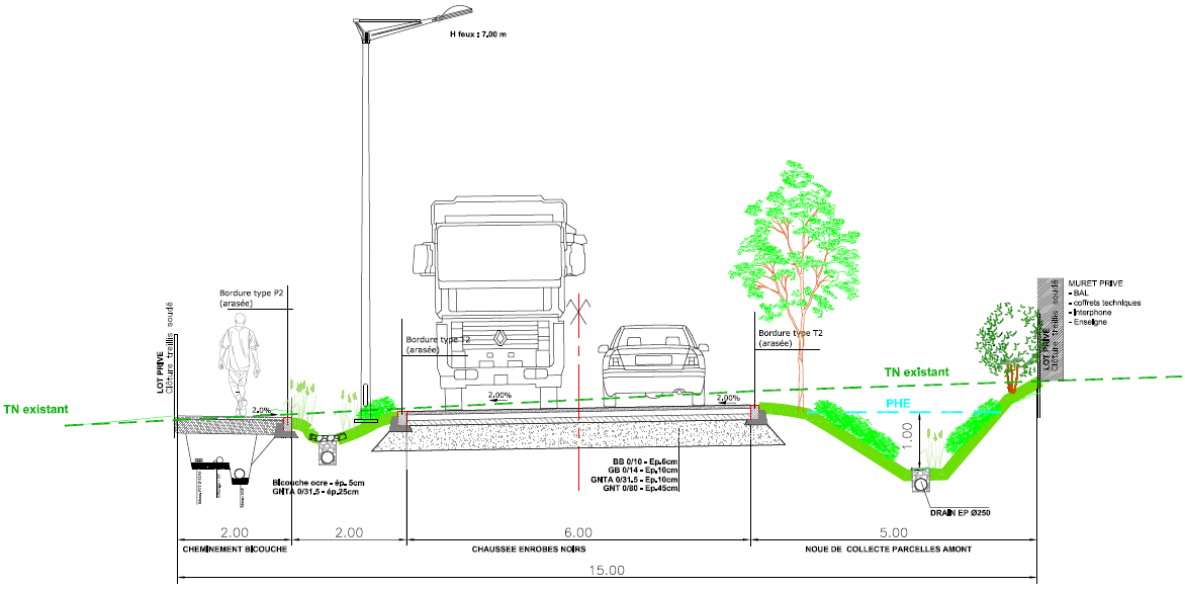
Extrait du projet de giratoire sur la RD 38.

3.5. Justification au regard du paysage

L'insertion paysagère a fait l'objet d'une attention toute particulière. On notera la réelle volonté de maintien de la présence des haies et du taillis, lesquels sont les plus intéressants au niveau de la biodiversité, et leur mise en connexion par un maximum d'espaces verts en tenant compte des zones de rétention, des noues, et des chemins divers.

Le traitement paysager du secteur sera à la hauteur des attentes et, en maintenant les caractéristiques du paysage environnant par le choix du vocabulaire végétal, constituera un atout majeur du projet. On privilégiera :

- la mise en valeur d'une trame verte par :
  - les émergences répétitives de noues perpendiculaires à la voie de desserte. Plantées d'arbres et d'arbustes rythmés sur les parcelles et la trame bâtie, elles laisseront percevoir la profondeur du site et les emprises de deuxième et troisième rideau.
  - Un dessin de massifs arborés le long de la RD 38, en accompagnement du bâti et des zones de rétention.
  - L'emploi des végétaux locaux typiques des milieux environnants.
- Le maintien d'une façade paysagère naturaliste pour le long de la RD 177 :
  - Le renforcement des taillis arbustifs le long de l'accotement
  - Quelques arbres aux angles du terrain,
  - Le maintien d'une zone non aedificandi de 30 mètres à partir de l'axe de cette voie,
- Le dessin de la voirie de desserte largement végétalisée
  - Une bande végétale de couvre sols le long
  - Une bande de plantes hygrophiles dans des noues
  - Des alignements d'arbres,



Ci-dessus : coupe paysagère de principe des voies de desserte.

3.6. Justification au regard de l'architecture

Les activités seront variées et sont parfaitement compatibles avec la vocation du site. L'effet visuel devra être soigné et améliorer l'image générale des zones d'activités ainsi que le parcours de la RD 177 comme de la RD 38.

Ainsi les bâtiments devront être tels qu'on peut les imaginer à notre époque interrogée par développement durable : ils seront donc à la fois :

- des lieux d'activités, des bâtiments ne cherchant pas à masquer leur fonction,
- des marqueurs du territoire, ce qui leur imposera une qualité d'exécution et de choix de matériaux, avec des exigences variables suivant la position en premier, second ou arrière plan.

En accord avec le caractère actuel du site, décrit au 3.5, les bâtiments souhaités auront :

- D'une part un aspect identifiant leur fonction,
- D'autre part une expression contemporaine dans le choix des matériaux et de la volumétrie.

Tels que le programme les définit, ils seront en outre :

- de dimensions proportionnelles à la superficie et à la géométrie du parcellaire. Leur composition tiendra compte de la situation en surplomb des RD 177 et/ou RD 38, ainsi que du jeu des déblais / remblais générés par chaque plateforme.
- édifiés dans un ensemble paysager et viaire qui assurera une transition douce depuis le point bas (RD 38) jusqu'au point de crête (haie bocagère au fond),

Cet aspect non négligeable de l'intégration architecturale devra être traduit dans le règlement suivant quelques principes qui complèteront les prescriptions techniques :

- La composition des façades soulignant l'horizontalité de l'aménagement par un maximum de trois ou quatre bandes horizontales : en volume (soubassement, corps principal, attiques ou sheds) ou simplement en matériaux / colorimétrie et ouvertures.

Exemples de compositions horizontales : de gauche à droite : aléatoire, volumétrique, colorimétrique.

- La **qualité des matériaux** :
  - Dans des tons en usage dans les zones d'activités les plus récentes, du gris clair au gris anthracite, avec l'ensemble de leurs variantes de colorimétrie peu saturée.
  - reprenant les séquences prévues en premier plan, parallèlement à la RD 177,
  - masquant des parties techniques suivant la composition
- La **signalétique**, les enseignes notamment si les locataires ou acquéreurs sont amenés à mettre en valeur leurs logos et leurs raisons sociales.
- Les **éléments ajoutés** (éclairage extérieur), qui devront mettre en valeur l'architecture,
- Les **espaces extérieurs**, qualitatifs et étudiés en fonction des besoins en stationnement, en stockage et en espaces de manœuvre, ces derniers masqués autant que possible par des aménagements paysagers.

3.7. Justification au regard de la sécurité

- **Aucun nouvel accès** ne sera autorisé à partir de la RD 177.
- L'accès sur la RD 38 sera réalisé au moyen du giratoire dont l'avant projet sommaire figure au 3-4 : celui-ci permettra notamment, grâce à l'abaissement de la vitesse de tous les usagers :
  - d'améliorer la sécurité et la gestion des priorités lors de l'accès vers le parc d'activités de la Courtinais ou vers la ZA des Grandes Landes au Sud, ainsi que l'insertion sur la RD 38 des usagers en provenance de ces deux zones d'activités, à condition toutefois de décaler le principe de voie figurant au plan de zonage et aux orientations d'aménagement.
  - De favoriser la sécurité des entrées / sorties des parcelles aujourd'hui riveraines de la RD 38, telles que le LIDL
  - De sécuriser les flux de liaison entre la RD 177 et l'entrée de ville de Guichen
- Les cheminements piétons, et notamment celui qui existe déjà entre le LIDL et le centre bourg de Guichen, seront sécurisés par la protection qu'offrira la bande d'espaces verts, ainsi que par la présence du nouveau giratoire.
- Les types d'activités accueillis sur le parc d'activités de la Courtinais ne sont pas de nature à générer une augmentation significative, en comparaison des flux existants, des trafics sur la RD 38 et a fortiori sur la RD 177.
- La structure arbustive maintenue permettra d'éviter l'éblouissement des usagers de la RD 177 par ceux des parcelles les plus proches ou la voie de desserte interne.

3.8. Justification au regard des nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à l'ensemble du dispositif paysager envisagé et auront tendance à valoriser les espaces, grâce à des semis de plantes hygrophiles, demandant un faible entretien.

Le débit restitué (3 litres / hectare / seconde) sera plus faible que le débit du plein champ actuel.

En matière de nuisances sonores

- Les quelques habitations à proximité du secteur envisagé pour l'opération seront protégées par les dispositifs paysagers, notamment la formation d'un petit merlon à l'Est, ainsi que par le choix des activités les plus proches (ex. les bureaux d'étude, dont l'activité est de nature proche de l'activité domestique)
- Les entreprises pour lesquelles les nuisances sonores sont inhérentes à leur domaine d'activité, seront localisées au plus loin de toute habitation.
- Les entreprises qui occuperont les bâtiments devront se conformer aux normes en vigueur concernant les nuisances sonores liées à leur activité (machines utilisées, isolation acoustique autour des sources de bruits…).

3.9. Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

L'étude de projet urbain qui précède amène à proposer des réponses aux différents alinéas de la circulaire d'application de l'article 52 de la loi dite « Barnier ».

Tout en gardant l'idée d'un aménagement réaliste favorisant le développement retenu par le maître d'ouvrage, il s'agit d'inscrire la traduction réglementaire du parti d'aménagement défini plus haut dans le PLU de la commune de Guichen, au regard des différentes pièces qui le composent.

On s'interrogera donc sur la pertinence d'inscrire ce parti au niveau :

- des orientations d'aménagement,
- du Plan de zonage,
- et du Règlement,
- le cas échéant, du PADD,

Inscription au niveau du P.A.D.D.

En aucun cas le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Guichen, qui concerne les grands équilibres à des horizons moyen et long terme, ne saurait être concerné par une telle modification dont le seul objet est de montrer qu'une réflexion architecturale, urbaine et paysagère a été menée afin d'autoriser la réduction la marge non aedificandi de la RD 177.

➔ En conséquence, nous proposons de ne pas intervenir au niveau du PADD.

Inscription au niveau des orientations d'aménagement

Les documents appelés « orientations d'aménagement » sont une faculté, créée par la loi SRU pour contribuer à passer de la notion de Plan d'Occupation des Sols à la notion, plus étendue, de Plan Local d'Urbanisme. Bien qu'elles soient :

- un outil simple, parce qu'ils lient un document de synthèse graphique et/ou un document de synthèse littéral,
- un outil souple, parce qu'ils permettent d'écrire des intentions sans pour autant les graver dans le marbre juridique du règlement,

Les orientations d'aménagement sont pensées pour édicter des prescriptions de principes sur des lieux dont les conditions d'urbanisation doivent être précisées à l'occasion des procédures d'urbanisme.

Dans le cas présent, l'ACSOR est et demeurera l'acteur principal de l'urbanisation prévue, l'aménagement des espaces extérieurs sera donc maîtrisé et figé durablement.

➔ En conséquence, nous proposons la modification de l'orientation d'aménagement (déplacement de la voie principale, du contour d'espaces verts et du carrefour à aménager), assortie d'une référence au présent dossier, annexé au PLU.

Inscription au niveau du plan de zonage

Ce document paraît plus adapté pour faire apparaître quelques contraintes spatiales, à représenter graphiquement si le règlement littéral s'avère insuffisant.

Les indications modifiées :

- La marge de recul passe de 75 mètres à 30 mètres.
- Déplacement du principe de voie

Inscription au niveau du règlement littéral

L'étude Loi Barnier est obligatoirement traduite par des dispositions règlementaires. C'est ainsi que le règlement de la zone 1AUa du PLU sera complété par des dispositions spécifiques à la zone, en définissant un sous zonage à vocation d'activités **1AUaa** qui permettrait d'ajouter quelques paragraphes adaptés au projet urbain dans le règlement littéral de la zone.

Ces ajouts auront pour objet de décrire les contraintes applicables, et d'encadrer les indications graphiques du plan de zonage et de l'orientation d'aménagement, en particulier les notions de plantations obligatoires et de marge de recul dans la zone (alignement obligatoire).

Article AU 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1.2. Secteur 1AUa :

Ajout des paragraphes suivants :

« Dispositions applicables au secteur 1AUaa :

- Sont interdites les constructions liées à des activités économiques dont la vocation est uniquement ou très majoritairement commerciale »

Article AU 3 - Voirie et accès

Secteurs 1AUeb, 1 AUec et 1AUa :

Ajout des paragraphes suivants :

« Dispositions applicables au secteur 1AUaa :

- Les accès se feront par les accès indiqués au plan de composition
- Les accès directs et individuels de lots par d'autres axes que les voies de desserte interne créées à l'occasion de la présente opération sont interdits.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières et emprises publiques :

1.2 Secteur 1AUta et AUa :

Ajout des paragraphes suivants :

« Dispositions applicables au secteur 1AUaa :

- Les constructions pourront s'implanter à l'alignement de l'emprise publique. Les redans seront soumis aux règles d'alignement du secteur AUa

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2. Pour le secteur 1AUa :

Ajout des paragraphes suivants :

« Dispositions applicables au secteur 1AUaa :

- Les constructions pourront s'implanter à l'alignement de l'emprise publique. Les redans seront soumis aux règles d'alignement du secteur AUa

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

1.2 Pour le secteur 1AUa :

Ajout des paragraphes suivants :

« Dispositions applicables au secteur 1AUaa :

- Les cotes de plateformes imposées au plan de composition seront prises comme base du calcul de la hauteur des constructions.
- La hauteur ne pourra excéder :
  - 12 mètres pour les lots de superficie supérieure à 5 000 mètres carrés,
  - 7 mètres pour les lots de superficie inférieure à 5 000 mètres carrés.

  Cependant, pour des raisons de cohérence d'ensemble ou architecturales, des hauteurs inférieures pourront être imposées.

Article AU 10 : Aspect extérieur des constructions

Ajout des paragraphes suivants :

« Dispositions applicables au secteur 1AUaa :

- La composition

  La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- Les toitures

  Les toitures seront obligatoirement masquées par un relevé d'acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

- Les matériaux de façade

  Tous les matériaux qualitatifs seront autorisés (bois, verre, aluminium, brique, métal poli, blocs préfabriqués enduits, blocs préfabriqués teintés dans la masse…). La dominante de couleur du volume principal devra être le gris dans un RAL compris entre 7002 et 7043.

  La mise en valeur d'éléments architecturaux (cornières, couvertines, menuiseries extérieures diverses) par des couleurs vives est interdite. Cet alinéa ne s'applique pas aux logos, symboles et enseignes.

  Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de brique constructive devra être enduite.

- Clôtures

  Dans tous les cas, des murs de soutènement pourront être édifiés pour compenser les différences de niveaux en limite de lots sans dépasser le niveau des terres à soutenir.

  Les clôtures éventuelles seront constituées d'une haie végétale doublée ou non de grillages Seule une bordure régulière pourra émerger en soubassement de la clôture.

  Les clôtures seront mises en place en limite de parcelle ou dans le prolongement du bâti, côté voie d'accès.

  Les grilles seront constituées de panneaux rigides à maille verticale de couleur gris anthracite et de hauteur maximale de 1m80 ; sur poteaux de même ton.

Un muret d'entrée de lot sera obligatoirement réalisé en limite de parcelle à proximité immédiate de l'accès. Ce muret reprendra notamment les coffrets techniques, boîte aux lettres, interphone, et la signalétique. Cet alinéa ne s'applique pas lorsque, dans le cas d'une construction en alignement sur rue, ces éléments techniques sont intégrés à la façade principale.

Les portails et portillons seront de même type, de hauteur égale et de même teinte que la clôture.

- Publicité et enseignes

a) Sont interdites :

- tout totem, drapeau, panneau
- l'implantation d'enseignes, panneaux publicitaires, sur le bâtiment lui-même, sauf autorisées en b) 1)
- toutes enseignes lumineuses (néons, …) et éclairage des enseignes, sauf autorisées en b) 2)

b) Des enseignes sont admises dans les conditions suivantes :

1) sur un même lot, les enseignes pourront être de 2 types :
   - Enseignes sur façades : deux enseignes au maximum sur le bâtiment principal seront autorisées. Elles ne devront en aucun cas dépasser de la construction, et notamment la hauteur de l'acrotère ou de l'égout. La longueur ne devra pas dépasser un tiers de la longueur de la façade support. L'une des enseignes doit être strictement limitée soit au logo soit à la raison sociale. L'autre peut être constituée du logo, de la raison sociale, et d'une seule information complémentaire.
   - Enseigne à l'entrée du lot : elle sera obligatoirement intégrée au muret d'entrée, sans en dépasser par aucun côté, et elle ne pourra recevoir que le logo et la raison sociale de l'entreprise.

2) L'éclairage indirect des enseignes par spots ou dispositifs de rétro-éclairage est autorisé

Article AU 13 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations
2. Secteur 1AUa :

Ajout des paragraphes suivants :

« Dispositions applicables au secteur 1AUaa :

- Plantations obligatoires

Sur tous les lots situés en bordure de voie ou non, les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces verts à concurrence de :

- pour les lots comprenant une construction en recul par rapport à toutes les limites séparatives : 20 % de la surface parcellaire.
- pour les lots comprenant une construction en mitoyenneté sur une limite séparative : 10 % de la surface parcellaire.
- pour les lots comprenant une construction en mitoyenneté par rapport à deux limites séparatives : 5 % de la surface parcellaire.

Les espaces plantés seront localisés principalement en périphérie du lot, de façon perpendiculaire à la route départementale d'où le lot est le plus visible.

Les surfaces non construites devront être plantées à raison d'un arbre par 100 m2 de terrain.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à compter de 10 places de stationnement.

- En façade de la RD 177 :

La suppression des taillis arbustifs de l'espace public est strictement interdite. Les plantations obligatoires sont des arbres de haute tige le long de la façade principale.

- En façade de la RD 38 :

Le talus paysager fera soubassement devant l'alignement. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

- Aire de stockage
  - La composition des espaces sera conçue de sorte que les aires techniques soient le moins visibles possible depuis les voies départementales.
  - Les aires de stockage devront être Intégrées par une végétation composée de 70% de végétaux persistants, ou par un mur maçonné ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.

Compléments à prévoir du règlement littéral

Les dispositions figurant au présent chapitre devront être :

- Adaptées au niveau du règlement spécifique de l'opération d'aménagement de la zone (plan de composition, règlement propre, et notamment des précisions sur les dimensions et nature des murets d'entrée, des plantations obligatoires, et des matériaux de construction).
- complétées par un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères précisant un ensemble de charges inapplicables ou inconnues au stade du permis de construire, mais dont les acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre auront à tenir compte dans l'élaboration de leur projet d'implantation.

4. CONCLUSION

La présente étude de projet urbain montre un parti paysager réaliste et fort concernant le bassin de vues (l'unité de paysage) au sein de laquelle se situe le projet de développement du parc d'activités de la Courtinais.

Le projet, en jouant sur un dialogue entre la voirie, les zones de rétention, le bâti et les espaces verts, donnera divers degrés de transparence paysagère :

- les espaces verts feront filtre végétal et atténueront l'impact des constructions dans le paysage.
- La composition horizontale, structurée par le bâti et les bassins, propose des lignes de perspective à l'échelle du paysage, en tant qu'unité du secteur de la Courtinais et en tant qu'entrée de ville de Guichen, mais également adaptée à la vitesse des usagers de la RD 177 qui auront une véritable perception de l'effet recherché.
- Les vitesses plus réduites sur la RD 38, le vis-à-vis avec la zone des Landes, et la création du giratoire d'accès seront propices à percevoir les profondeurs données par les noues perpendiculaires et les placettes d'accueil, qui rythment tout l'aménagement.
- Des recommandations architecturales proposées afin d'améliorer la qualité des constructions, comprises elles aussi comme vitrine de la zone, contribueront enfin à qualifier l'ensemble.

Ainsi, eu égard à l'existant sur cette unité de paysage, l'impact ne pourra être que positif.