Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 2

1.1 OBJET DU RAPPORT 3
1.2 CONTEXTE DE LA COMMUNE 3

2. LE PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE 4

2.1 LA MOTIVATION DE LA DEMANDE 5
2.2 LA ZONE D'ETUDE 5
2.3 CONCLUSION 5

3. LE DIAGNOSTIC 6

3. LE DIAGNOSTIC 7
3.1 LOCALISATION 7
3.2 CADRE REGLEMENTAIRE 8
3.5 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE 24
3.6 ECOLOGIE, PAYSAGES 27
3.7 PATRIMOINE 33

4. REDUCTION DE LA ZONE NON AEDIFICANDI DE LA FUTURE ZONE NAI1 CONFORMEMENT A LA LOI BARNIER 36

4.1 INTRODUCTION 36
4.2 DEFINITION DU « PROJET URBAIN » (*SYNTHESE DE LA CIRCULAIRE DU 13 MAI 1996*) 37
4.3 - JUSTIFICATION DU PROJET URBAIN 38
4.3.1 LE PROJET 38
4.3.2 JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX NUISANCES 42

5. IMPACTS DU PROJET D'AMENAGEMENT 55

6. ANNEXES REGLEMENTAIRES 56

6.1 PLANS DE ZONAGE 56
6.2 REGLEMENT DE LA ZONE NAI1 58

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

1. Introduction

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

1. INTRODUCTION

1.1 Objet du rapport

L'objet de ce rapport est de créer un projet urbain sur certaines parcelles de la commune de Rieux, au lieu dit « Bourgneuf » dans le cadre du développement économique. Cette zone est concernée par un recul relatif à l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme dépendant de la présence de la RD n°20.

1.2 Contexte de la commune

Rieux est une commune de 27,78 km², située dans le département du Morbihan, à environ 8 kilomètres de la commune de Redon.

Les communes limitrophes sont Saint Nicolas de Redon et Fégréac en Loire Atlantique, Théhillac, Saint Dolay, Allaire et Saint Jean la Poterie dans le Morbihan.

Rieux fait parti de la Communauté de Communes du Pays de Redon. Cette dernière rassemble 23 communes et environ 50 000 habitants. Elle est compétente en matière de développement économique, aménagement de l'espace, voirie, politique du logement social et élimination des déchets.

Rieux possède une très bonne desserte viaire avec trois types de voies sur l'ensemble du territoire communal.
La RD 20 et la RD 114 sont les axes routiers majeurs complétés par un tissu de voies communales entretenues et de gabarit satisfaisant.
Le réseau départemental est organisé en radiales partant du centre bourg vers les communes limitrophes.

La zone d'étude concernée par cette révision simplifiée, se situe au lieu dit « BourgNeuf »

- Au Nord Est du Centre Bourg,
- Desservie à l'Ouest par la RD 114,
- En bordure de la RD n°20.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

2. LE PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

2. LE PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE

Par délibération en date du 11 Juin 2009, la commune a décidé de prescrire la révision simplifiée de son Plan d'Occupation du Sols sur une partie de son territoire. La commune a de même engagée une révision globale du POS élaboré en 1997 afin d'aboutir à l'élaboration d'un PLU (délibération prise en date du 5 décembre 2008)

2.1 La motivation de la demande

La commune doit aujourd'hui trouver un équilibre de développement durable entre les zones urbanisées, les zones destinées à recevoir des activités économiques ainsi que les zones agricoles.

La stratégie de développement de la commune s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Redon. Dans le cadre d'un développement soutenu de l'agglomération, il s'agit de pouvoir permettre l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire communal, répondant à un besoin intercommunal.

Une zone NAi a été mise en place lors de l'élaboration du POS afin de pouvoir y créer une zone artisanale. Une étude d'opportunité et de faisabilité a été mise en œuvre afin de réfléchir à l'aménagement de ce futur parc d'activités en 2008-2009. L'objectif du projet est de créer un parc d'activités présentant le label Bretagne Qualiparc.

2.2 La zone d'étude

Les terrains de cette zone sont actuellement NAi qui correspondent aux activités incompatibles avec l'habitat.

Il s'agira ici d'étudier précisément ces zones afin de pouvoir y créer un véritable projet urbain tout en tenant compte des contraintes techniques.

2.3 Conclusion

Les objectifs de ce projet :

- Encourager le développement d'activités économiques sur cette zone,
- Pérenniser l'accroissement démographique de la commune,
- Répondre à un développement intercommunal compatible avec les objectifs de la commune.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

3. LE DIAGNOSTIC

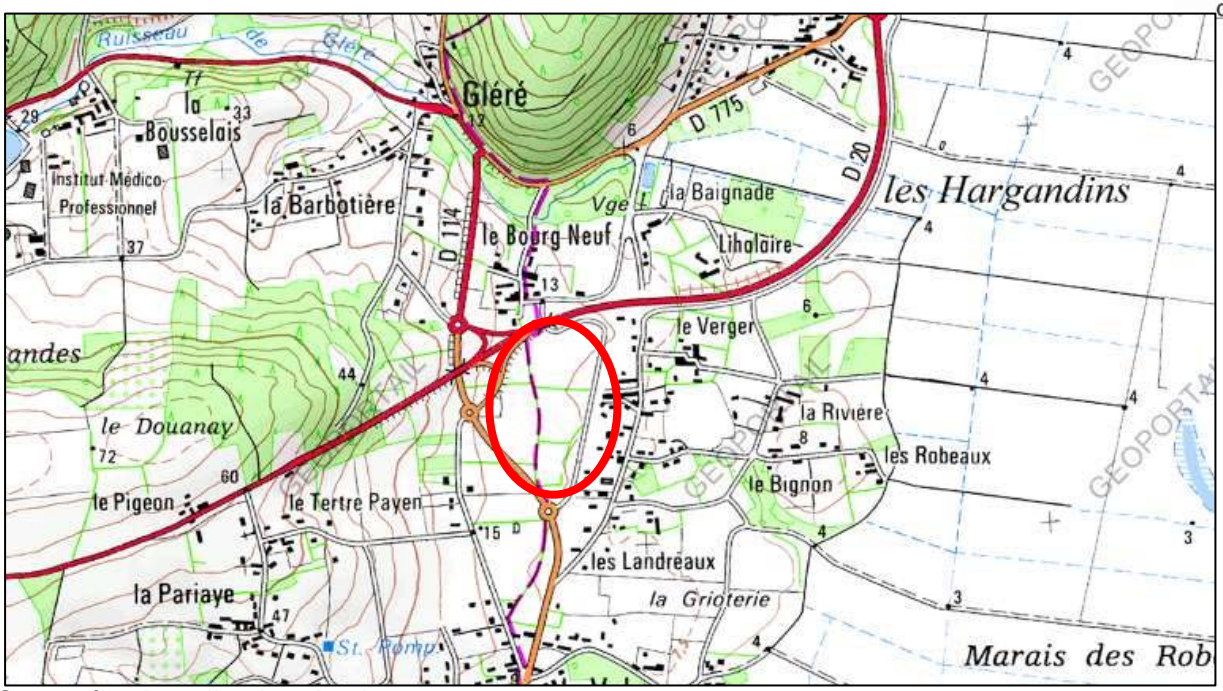
Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

3. LE DIAGNOSTIC

3.1 Localisation



Carte n°1 : Commune de Rieux
Sans échelle, Source : IGN



Carte n°2 : Localisation du site
Sans échelle, Source : IGN

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE



Photo n°1 : Photo aérienne du site
Source : Géoportail, sans échelle

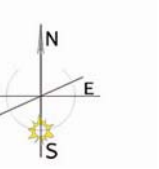
3.2 Cadre règlementaire

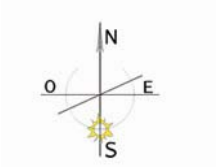
LE SCOT : La commune de Rieux fait partie du Pays de Redon et de Vilaine. Depuis novembre 2006, ce territoire ajouté à certaines autres communes, est couvert par un périmètre SCOT. Actuellement en phase d'études et de travaux préliminaires, le SCOT fixera les axes de développement du territoire.

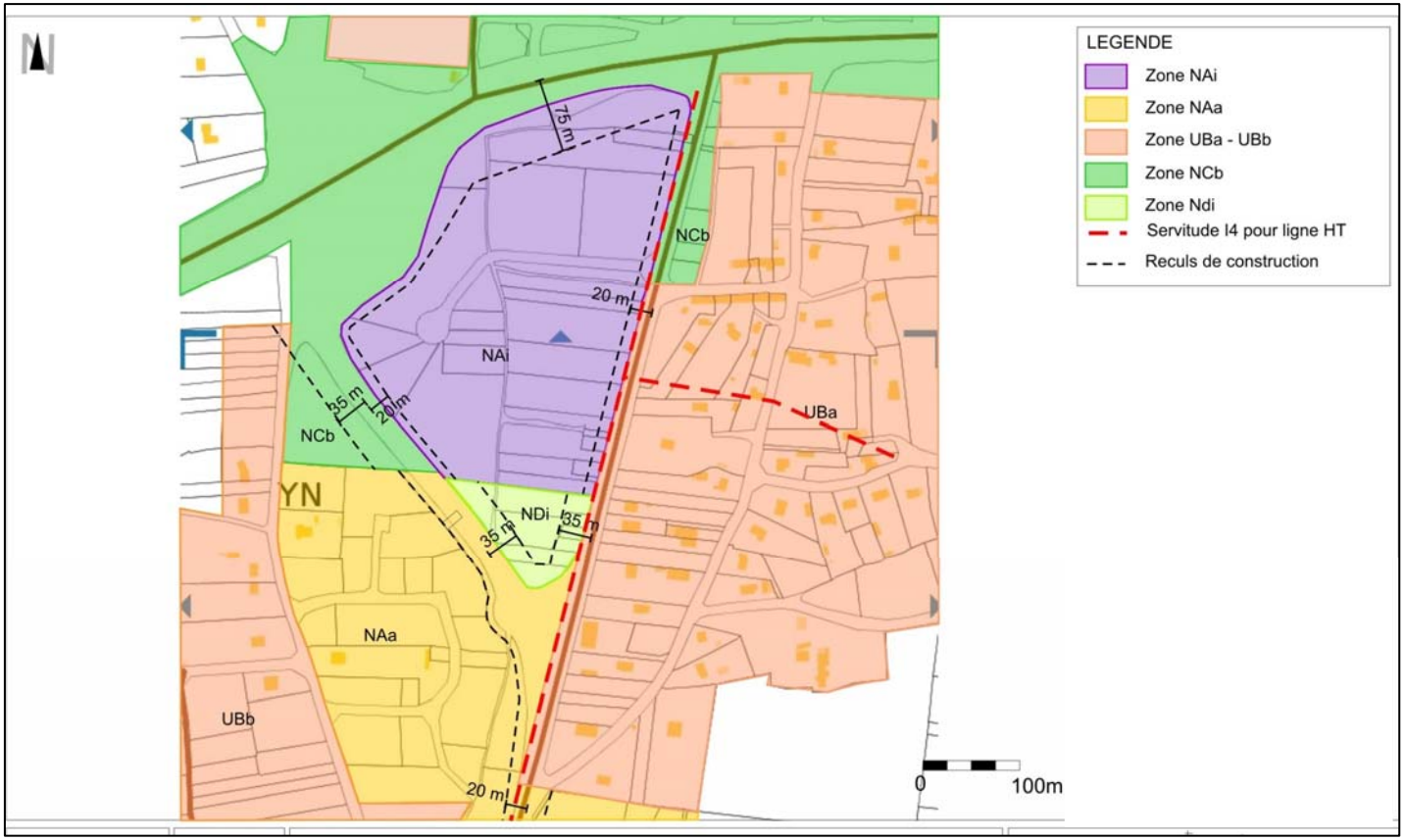
LE POS : La commune travaille actuellement sur la révision complète du POS afin d'aboutir à un projet global sous forme d'un PLU.

Ce projet entre dans le champ d'application de la procédure de révision simplifiée conformément à l'avant dernier alinéa de l'article L123-19 du code de l'urbanisme, modifié par la loi urbanisme et habitat, en effet, elle a pour objet la création d'un projet d'ordre d'intérêt général pour la collectivité.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE







Carte n°3, Localisation du lieu dit « le Bourgneuf » sans échelle, sources : POS



Carte n°4, Extrait du POS de Rieux relatif à la zone d'étude

-

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Une servitude I4 concerne une ligne électrique haute tension, et longe l'ex RD 114 sur l'accotement Ouest. Elle implique un recul de construction de 1m50 à partir des poteaux, et de 3m20 de chaque côté au droit des câbles. Cette servitude reste compatible avec un projet de parc d'activités, le recul de construction inscrit au POS étant de 5m.

LES LOIS D'AMENAGEMENT

Article 52 de la loi du 02/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier »

Il modifie l'article L111-1-7 du Code de l'Urbanisme et précise que désormais « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autres 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'autres des autres routes classées à grande circulation ».
« Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le POS 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 ».

La zone d'étude est concernée par le recul de loi Barnier de 75 mètres de part et d'autres de la Route Départemental n°20 affectant le Nord de la zone d'étude.

Loi n° 93-24 du 08/01/1993, dite « loi paysage »

Suite au décret d'application de la Loi de protection et de mise en valeur des paysages du 18 mai 1994, un volet paysager a été ajouté au permis de construire. Tout pétitionnaire doit joindre au dossier de demande de permis de construire des documents graphiques précisant l'insertion de la construction dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi qu'une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet.

Ces documents doivent préciser l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande, et indiquer le traitement des espaces extérieurs.

Les entreprises désireuses de s'implanter sur la zone devront respecter un cahier des charges concernant l'aspect des bâtiments ainsi que le traitement des abords, que ce soit au niveau des aires de stockage ou des aires de stationnement. Des prescriptions seront données dans ce sens dans la partie concernant les préconisations d'aménagement de la zone.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Loi n° 92-3 du 31/01/1992 dite « Loi sur l'eau »

Au niveau de la zone d'étude, l'opération devra faire l'objet d'une déclaration en application de l'article 10 de la « loi sur l'eau » : la superficie desservie étant supérieure à 1 hectares mais inférieure à 20 hectares (soumis à déclaration). L'urbanisation de cette zone nécessitera de ce fait, la réalisation d 'un dossier d'incidence « Loi sur l'eau » soumis à déclaration afin d'examiner les impacts du projet par rapport à l'état initial de référence et de formuler des mesures compensatoires ou mesures de réduction des impacts.

Loi n° 99-574 du 09/07/1999 d'orientation agricole

Cette loi prévoit notamment « qu'il doit être composé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité des bâtiments agricoles existants soumis à une autorisation de construire, la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par des dispositions législatives ou règlementaires ».

Il n'existe pas de bâtiment agricole à proximité de la zone d'étude (moins de 100 mètres), cette mesure ne concerne donc pas le secteur d'étude.

Les terrains concernés par le projet sont des terrains encore utilisés par l'agriculture.

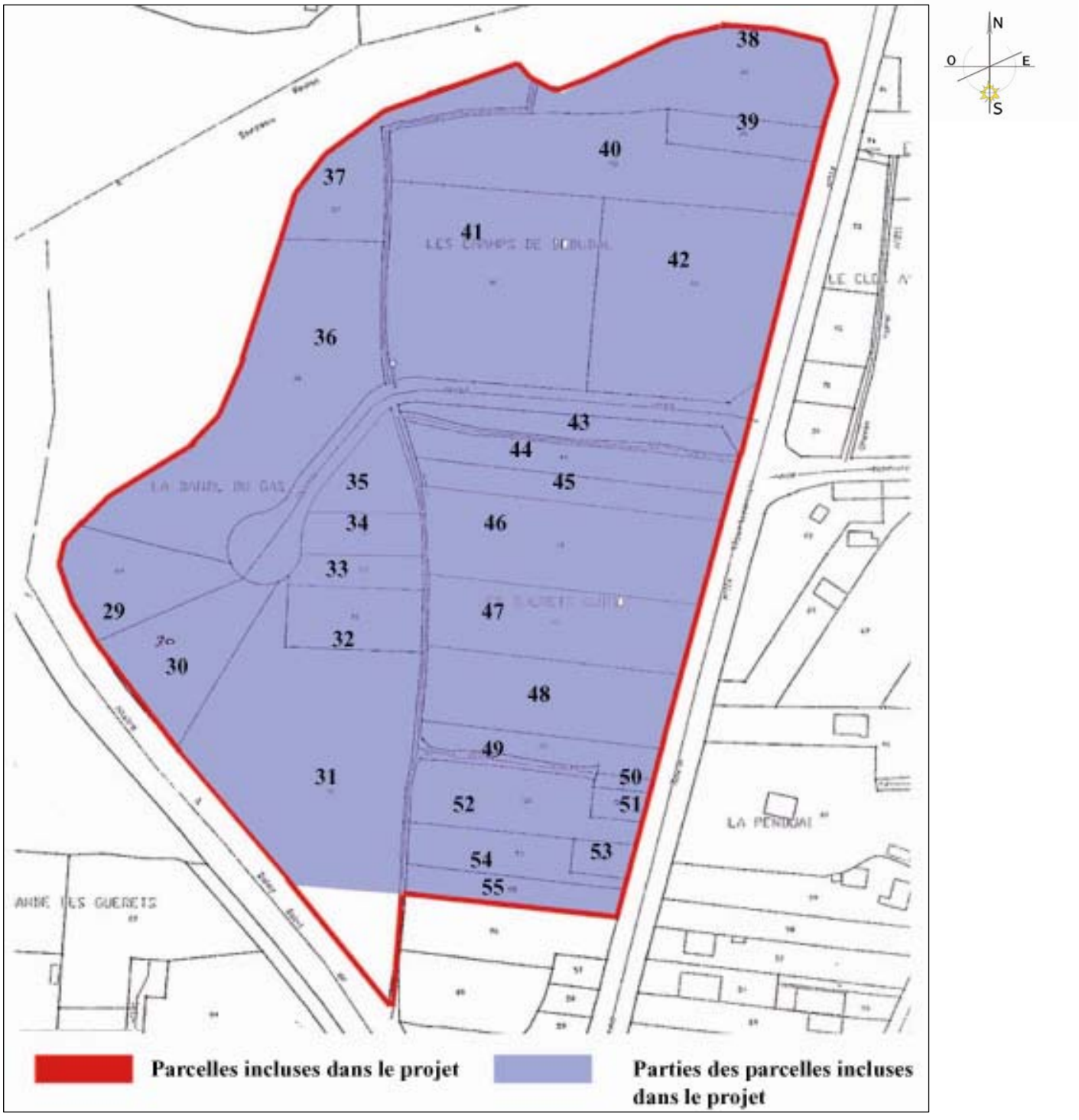
Loi sur les installations classées du 19/07/1976

Le site ne présente pas actuellement d'infrastructures de ce type et ne fera pas l'objet d'un projet de ce type ; elle ne se trouve donc pas concernée par cette disposition.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

3.3 Etat du foncier

Les parcelles concernées se situent au lieu dit « » Cette zone se localise au Nord Est du bourg de la commune. Toutes les parcelles et chemins ruraux appartiennent à la Communauté de Communes du Pays de Redon



Carte n°5 Cadastre de la zone d'étude Section ZN, sans échelle

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

N° Parcelle	Surface totale (m²)	Surface dans le projet
29	1985	1985
30	2213	2213
31	8559	7600
32	1389	1389
33	711	711
34	855	855
35	1068	1068
36	6930	6930
37	2149	2149
38	3316	3316
39	880	880
40	4812	4812
41	6618	6618
42	5809	5809
43	1195	1195
44	1713	1713
45	1390	1390
46	4183	4183
47	3089	3089
48	3035	3035
49	1052	1052
50	132	132
51	276	276
52	2104	2104
53	339	339
54	1264	1264
55	1062	1062
chemin rural	2974	2974
chemin rural	414	414
chemin rural	1037	1037
chemin rural	332	332
Total	72885	71926

Tableau n°1. Surfaces cadastrales

Toutes les parcelles incluses dans le périmètre du projet du parc d'activités ont fait l'objet des cessions au profit de la maîtrise d'ouvrage : La communauté de Communes du Pays de Redon.

.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

3.3 Contraintes techniques

Elles sont liées à la prise en compte de l'environnement en relation avec les dispositions de la « loi sur l'eau » et de la « loi Paysage » : les orientations d'aménagement devront effectivement se soucier des contraintes liées aux caractéristiques de l'espace naturel (boisement, talus, perspective de vue).

Assainissement eaux usées :

La commune de Rieux est desservie par un réseau d'assainissement de type séparatif.

Etat des lieux de la station de traitement des eaux usées

Paramètre	Capacité	Charge moyenne annuelle 2007
Volume (m^3/j)	3700	2291
DCO kg/j	3855	1322
DBO5 (kg/j)	1470	506
MES (kg/j)	1900	635
Azote kjeldahl (kg/j)	365	150,9
Azote (kg/j)	365	151,9
Phosphore total (kg/j)	58	20,5
Equivalent-habitant	24500	8430

La capacité de la station d'épuration actuelle est de 24 500 EQ/hab qui se répartissent sur les habitats et sur des raccordements industriels.
La population raccordée en 2009 était de 8 430Eq/hab.

La zone fait actuellement l'objet d'un raccordement au réseau présent à l'Est de la zone dans le cadre d'un projet d'aménagement global.

Assainissement eaux pluviales : Les eaux pluviales de la zone sont aujourd'hui collectées dans un réseau de fossés situés le long de la RD 114 et de l'ancienne RD 114 à l'Ouest et à l'Est de la zone.

Eau potable : La Commune de Rieux fait parti du syndicat d'alimentation en eau potable de Saint Jacut Les Pins. Deux réseaux sont présents aux alentours de la zone. Un réseau avec une canalisation de diamètre 350. Cette conduite est un réseau de transport entre deux châteaux d'eau nommé Feeder Asgal. Cette canalisation devra être prise en compte dans le cadre des travaux d'aménagement de la zone.

Un second réseau passe au droit du site, le long de l'ancienne RD 114. Cette canalisation est de type PVC de diamètre 140.

Déchets : Les déchets industriels sont gérés par les entreprises individuellement.

Electricité : Une ligne de distribution d'électricité haute tension, se trouve à l'Est du site, le long de l'ancienne route départementale n°114. Il est important de noter, que cette ligne

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

électrique ne passe au milieu du terrain mais au droit de l'ancienne route départementale 114.

Gaz : La zone n'est pas desservie par le gaz pour le moment. Aucune infrastructure n'est présente à moins de 40 mètres du site d'étude.

Téléphone : Il existe un réseau téléphonique desservant cette partie de la commune. Le réseau se situe à l'Est de la zone, de l'autre côté de l'ancienne RD 114. Deux chambres téléphoniques alimentent le réseau existant.

Eclairage public : Il n'existe pas d'éclairage public sur cette zone.

Défense incendie : Il existe un poteau incendie au Nord Est de la zone, cependant il s'agira d'en vérifier le débit et la pression ainsi que des caractéristiques techniques supplémentaires.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

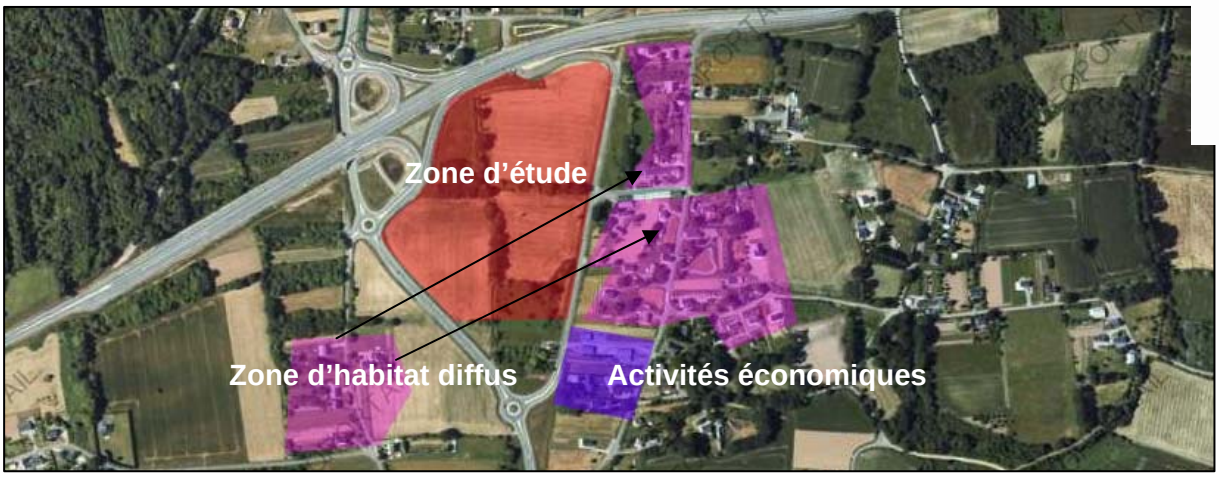
3.4 Diagnostic urbain et environnemental

Le secteur est composé pour partie de terres agricoles, cultivées ou boisées, et pour l'autre partie d'une urbanisation de type habitat diffus. La zone d'étude se situe en périphérie de la commune de Rieux-le Val. La pression de l'urbanisation y est relativement récente, pour beaucoup liée à la création de la RD 20 et de l'échangeur. De ce fait, les parcelles agricoles sont encore assez présentes dans le secteur d'étude.

Ce parcellaire agricole a fait l'objet d'une opération d'aménagement foncier pour la création de la RD 20. Il est aujourd'hui relativement morcelé, notamment par la présence des axes routiers ou des servitudes d'accès. Il est cerné au Nord par la RD 20 et l'échangeur d'accès et traversé par la RD 114 menant à Rieux, et par l'ex-RD 114 desservant des secteurs d'habitat peu denses. Une voie communale à l'Ouest de la zone d'étude dessert d'autres quartiers d'habitation peu denses, en cours de densification.

Les terres agricoles, suite à l'opération d'aménagement foncier, ont été desservies par des chemins ruraux créés à cet effet qui irriguent l'ensemble des parcelles libres.

L'habitat est relativement diffus, et accueille en partie Est, quatre activités artisanales.



Carte n°6 Occupation du sol du secteur, sans échelle

Le secteur d'étude est stratégique pour l'implantation d'un parc d'activités :

- du fait de sa position en entrée d'agglomération,
- du fait de la très bonne desserte routière et de l'échangeur,
- du fait d'espaces libres d'urbanisation dont la vocation agricole est en devenir,
- du fait de la présence d'activités existantes, dont le devenir pourra être conforté par le développement de nouvelles activités, sous réserve de leur intégration dans un projet cohérent.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Le cadre urbain du projet est relativement mixte de part les constructions d'habitation adjacentes au site ainsi que les constructions d'activités.
Le site ne présente actuellement aucun élément bâti. Le terrain est actuellement en culture.



Photo 2: Résidences d'habitations situées à l'Est de la zone d'étude, le long d'ancienne RD 114.



Photo n°3, Bâtiments d'activités artisanales situés à l'Est de la zone



Photo n°4 Nord de la zone en cultures.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

3.5. Voirie et accessibilité du projet

La desserte en terme de circulation routière du secteur est de bonne qualité et sécurisée, notamment avec l'échangeur de la RD 20 relayé par la RD 114 pourvu d'un giratoire à chaque extrémité du site pressenti.

Le règlement du POS en vigueur indique que les accès depuis les voies de circulations en secteur NAi doivent être limités à 1 seul par propriété, avec une visibilité de part et d'autre de 100m minimum. **La Route Départementale n°20 est une infrastructure importante en terme de transit et de nuisances sonores. Empruntée par de nombreux poids lourds, elle apparaît comme la vitrine commerciale du site d'étude. Cette voie structurante est un atout pour le site.**

La voie d'accès à l'entrée de ville relié à la RD n°20 est la RD 114.
Cette voie est un relais de la Route Départementale n°20, véritable voie de transit entre le centre ville de Rieux et la zone d'étude. Cette voie d'un gabarit important structure les circulations de la commune. Cette voie organisera une nouvelle façade commerciale importante pour le nouveau parc d'activités.

L'accès principal de la zone se fait par l'ancienne Route Départementale 114 qui est actuellement rentrée dans le domaine des voies communales. Cette voie est calibrée pour y accueillir des poids lourds et possède des accotements enherbés.
La voie plus problématique est l'ex-RD 114, dont la configuration et le parcours sont assez peu compatible avec les déplacements liés aux activités (poids lourds, forte fréquentation, manoeuvre…).
En effet, il s'agit d'une voie rurale de largeur moyenne, à la structure de chaussée semble propre à supporter des trafics et manœuvres poids lourds conséquents.

L'une des problématiques de cette voie est le fait qu'elle se termine en passage inférieur sous la RD 20, avec une forte limitation en hauteur et largeur, incompatible pour tout trafic, même VL, régulier. A défaut, elle traverse le quartier de Bodudal, et peut poser des problèmes de sécurité important.

Il faut noter toutefois que cette voie dessert les 4 entreprises existantes, soit par l'Ouest, soit par l'Est et ne peut être interdite aux poids lourds en l'état actuel des accès aux entreprises.

A l'intérieur de la zone, un chemin empierré mis en place lors du remembrement existe afin de desservir les différentes parcelles du site. Ce dernier est empierré et pourvu d'une raquette de retournement de faible dimension à son extrémité.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE



Photo n°5 Route Départementale n°20,



Bretelle d'accès RD 20.

Photo n°6 Route Départementale n°114 -



Photo n°7 Ancienne Route Départementale n°114

Partie centrale de la voie

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE



Photo n°8 Ancienne route départementale n°114, partie Sud.



Photo n°9 Chemin empierré présent sur le site

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Les déplacements piétons :

La zone présente différents systèmes de déplacements doux.

Le long de l'ancienne RD 114 et de l'actuelle RD 114, des systèmes de trottoirs sécurisés ont été aménagés.



Photo n°10 Trottoirs situés sur l'ancienne RD 114



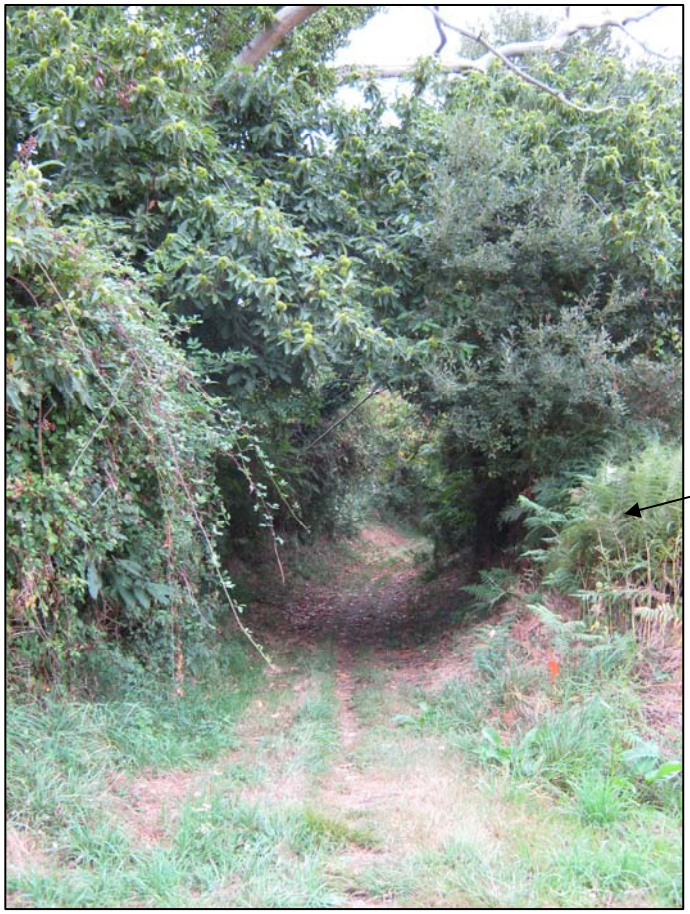
Photo n°11 Trottoirs situés sur la RD 114

Ces cheminements sont peu utilisés da part l'importance des voies, cependant, ils participent à la desserte piétonne dispersée sur l'agglomération.

Il est important de noter que le site est traversé par un Sentier de Grande Randonné n°39 qui transite du Nord au Sud de la zone. Ce sentier est irrigué par plusieurs chemins creux

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

latéraux et attenant. Ce sentier de grande randonné se raccorde au réseau national des GR. Ainsi, il semble nécessaire de conserver cette traversée piétonne au sein de la zone.



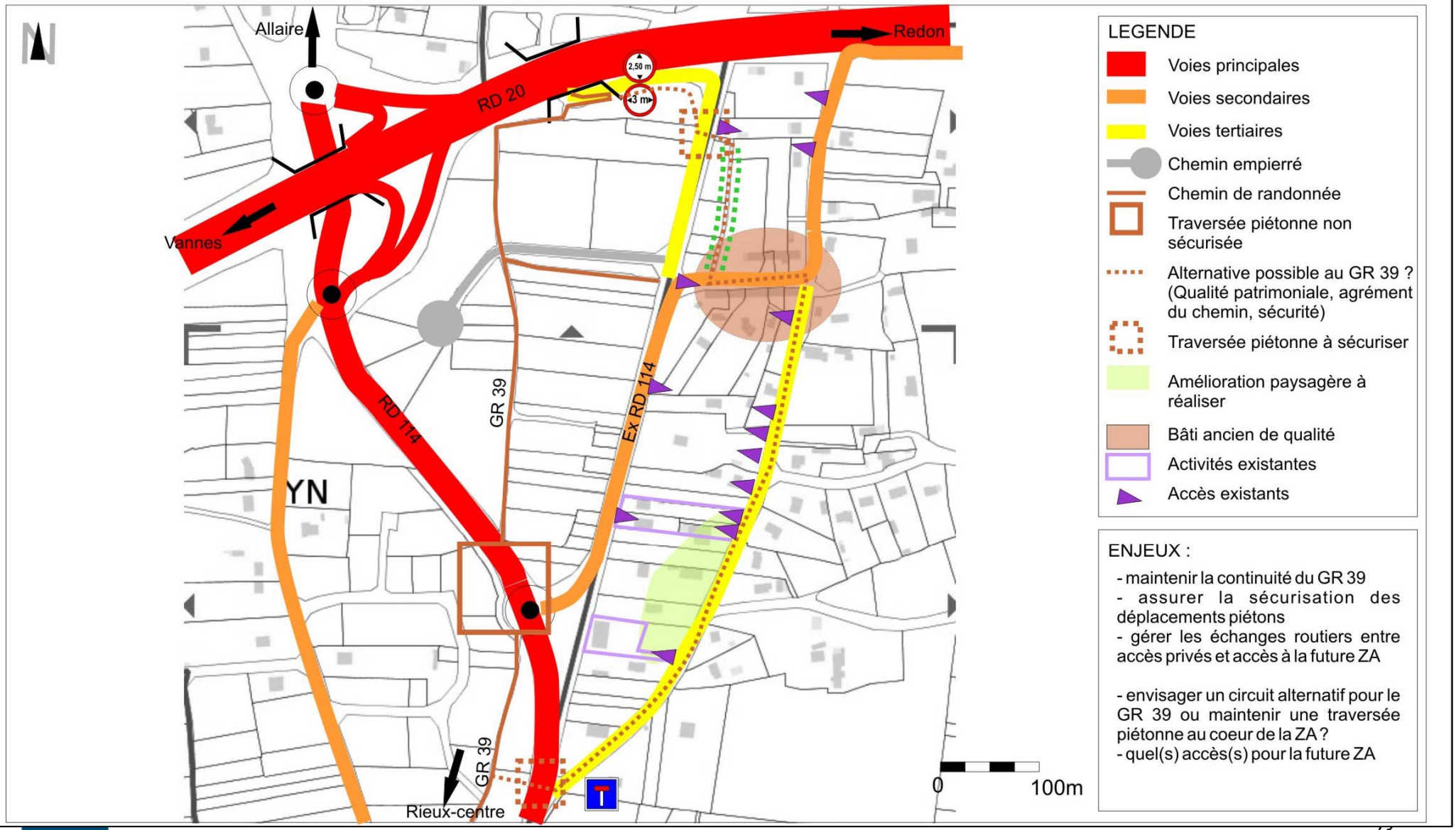


<u>Photo n°12 Sentier de grande randonnée n°39.</u>

Au Sud de la zone, la traversée du GR donnant sur le giratoire entre l'ancienne RD 114 et l'actuelle Route Départementale 114 devra être sécurisée afin de ne pas dénaturer son usage.

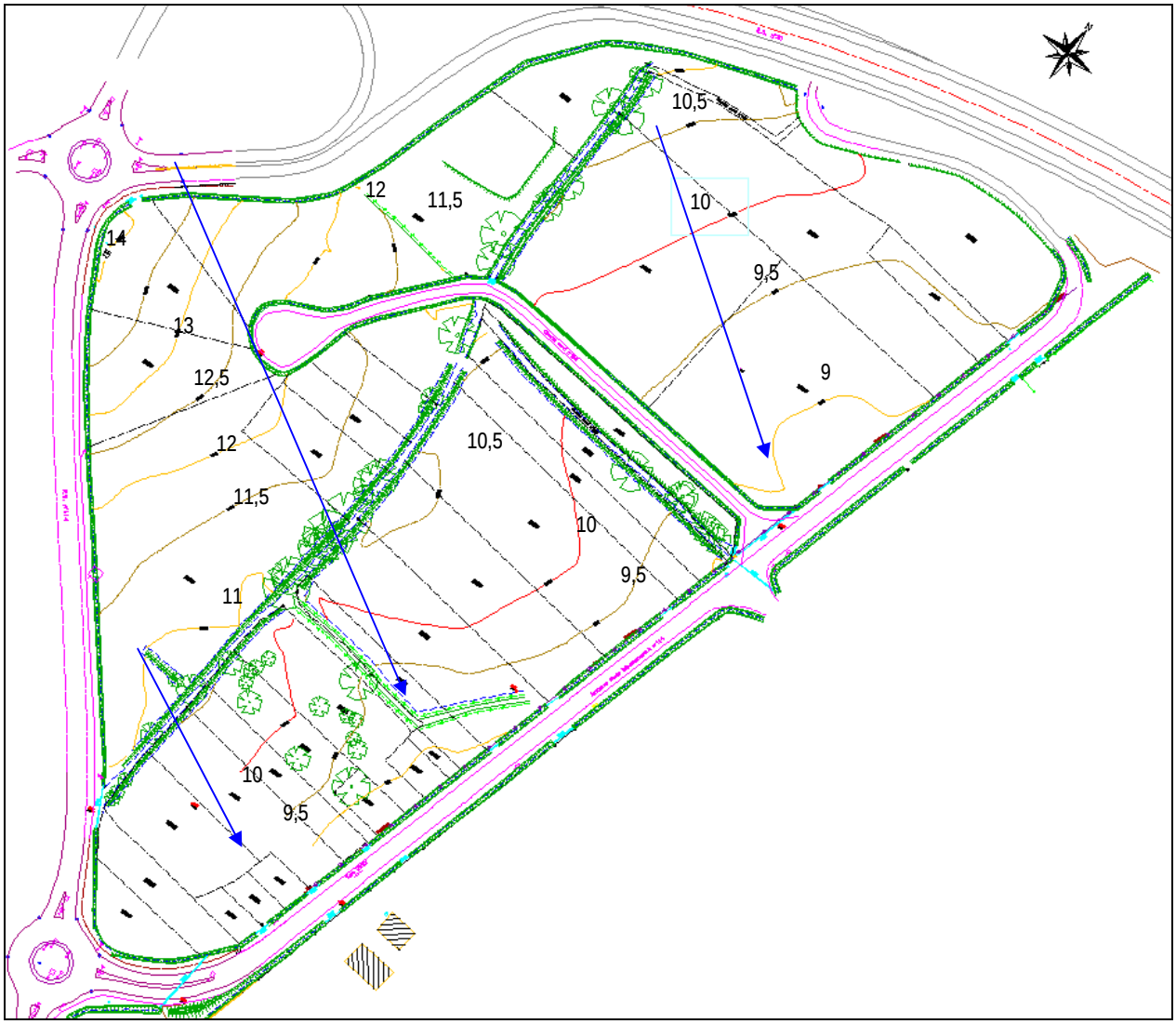
Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Carte n° 8. Bilan de la structuration du site. Echelle graphique



Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

3.5 Topographie et hydrographie



Carte n°9. Topographie du site d'étude, sans échelle

La topographie est un élément important sur la commune. Le terrain d'étude possède un versant orienté Nord-Ouest/Sud-Est à une courbe moyenne de 11.5 mètres NGF. La pente est homogène sur l'ensemble du site et est de l'ordre de 1.8%

La topographie n'engendre pas de point de vue particulier. Cependant, il est à noter que la Route Départementale n°20 au Nord du site, se situe sur des points plus hauts que le site d'étude, ce qui engendre une vue importante sur le site d'étude depuis la RD n°20.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE



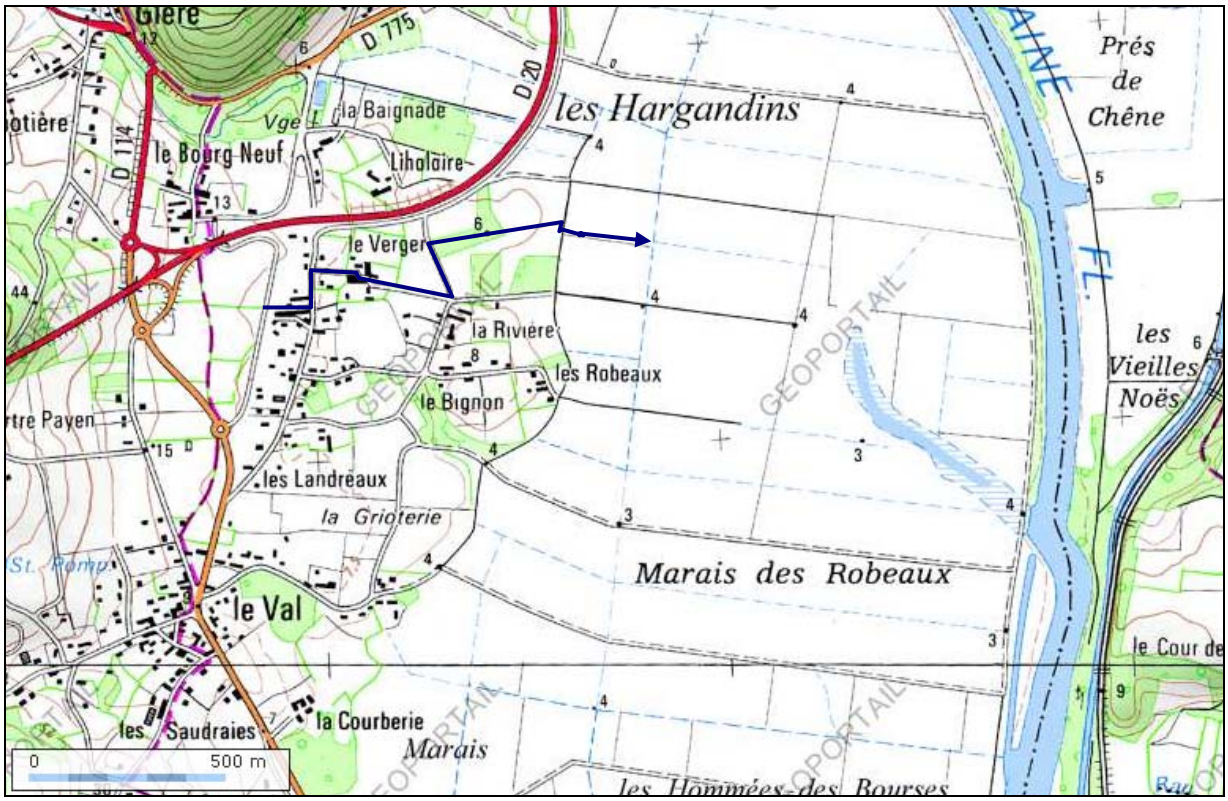
Photo n°13 Vue sur le site depuis la RD 20.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Hydrologie du secteur d'étude

La zone d'étude est localisée sur un bassin versant homogène actuellement non urbanisé (prairie et espace agricole) d'une superficie de 7,19 ha. Les eaux pluviales se dispersent naturellement et sans aucun système de collecte dans les parcelles cultivées.

Les écoulements de ce secteur rejoignent ensuite la Vilaine à partir d'un réseau de fossés bordant les routes (Carte et photographie suivants).



Carte n°10. Hydrologie du secteur d'étude. Echelle graphique

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

3.6 Ecologie, paysages

Le site n'est pas identifié comme zone inondable d'après les données du POS et du PPRI Vilaine Aval.
La zone ne fait pas partie d'un périmètre de captage d'eau.
Aucune servitude liée à des monuments historiques ou fouilles archéologiques n'est présente sur le site.
Aucun élément de paysage remarquable n'est présent sur le site dans les termes de la loi L123.1.7.

Ce site même est composé de trois ambiances paysagères dominantes assez contrastées.

1) La première consiste en un paysage agricole bocager semi-ouvert, sur les terres non urbanisées. Elle est affirmée par des terrains agricoles cultivées, maillées par des haies bocagères de grande qualité (photo 1.1). Ces haies accompagnent pour la plupart des chemins creux, eux aussi assez remarquables, dont le GR 39 qui traverse le site du Nord au Sud (photo 1.2). Ce chemin et les haies qui lui sont associées, composées de châtaigniers, de chênes et d'une strate arbustive locale, forment une "colonne vertébrale" très structurante dans le paysage (photo 2.6)
D'autres haies, de moindre qualité, ont cependant un rôle majeur dans l'intégration visuelle des habitations disséminées.
Des bosquets et petits bois occupent le site central, certains anciens, d'autres constitués de parcelles en cours de colonisation par le boisement. Des boisements plus constitués ferment les perspectives vers l'Ouest. (Photo 2.1)
Un verger privatif occupe l'une des parcelles de l'extrémité sud. (Photo 2.2)

2) L'autre unité paysagère présente sur site, qui augure de la pression urbaine s'installant progressivement dans le secteur, est constituée d'un habitat résidentiel dispersé, en cours de densification. La zone d'habitat à l'Est est la plus conséquente, et s'organise autour d'un bâti traditionnel plus ancien, assez intéressant du point de vue du patrimoine rural, même s'il est peu mis en valeur aujourd'hui (photo 1.4)
Quatre entreprises anciennes sont installées au cœur de la zone d'habitat, modifiant sensiblement la perception paysagère du secteur, et accentuant l'impression de "mitage" urbain. (Photo 1.3)
La végétation des jardins favorise la transition entre l'espace urbanisé et les parcelles agricoles actuelles, certains secteurs (hachures rouges) restant très ouverts.
Il faut noter la présence d'un bosquet de cyprès de Lambert, très structurant, à l'entrée de la zone d'habitat (photo 2.3), qui participe à la création de lignes verticales bienvenues.

3) La dernière unité paysagère est en fort contraste avec les unités décrites précédemment. Il s'agit de l'image très routière liée aux différentes infrastructures qui parsèment le site. (Photo 1.7). Cette ambiance illustre la nécessité de recomposer cette nouvelle entrée de bourg que constitue l'échangeur.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Le paysage du secteur est amené à évoluer. Il n'est donc pas surprenant d'en voir une évolution prochaine. Cependant, certains enjeux majeurs sont révélés par cette analyse :

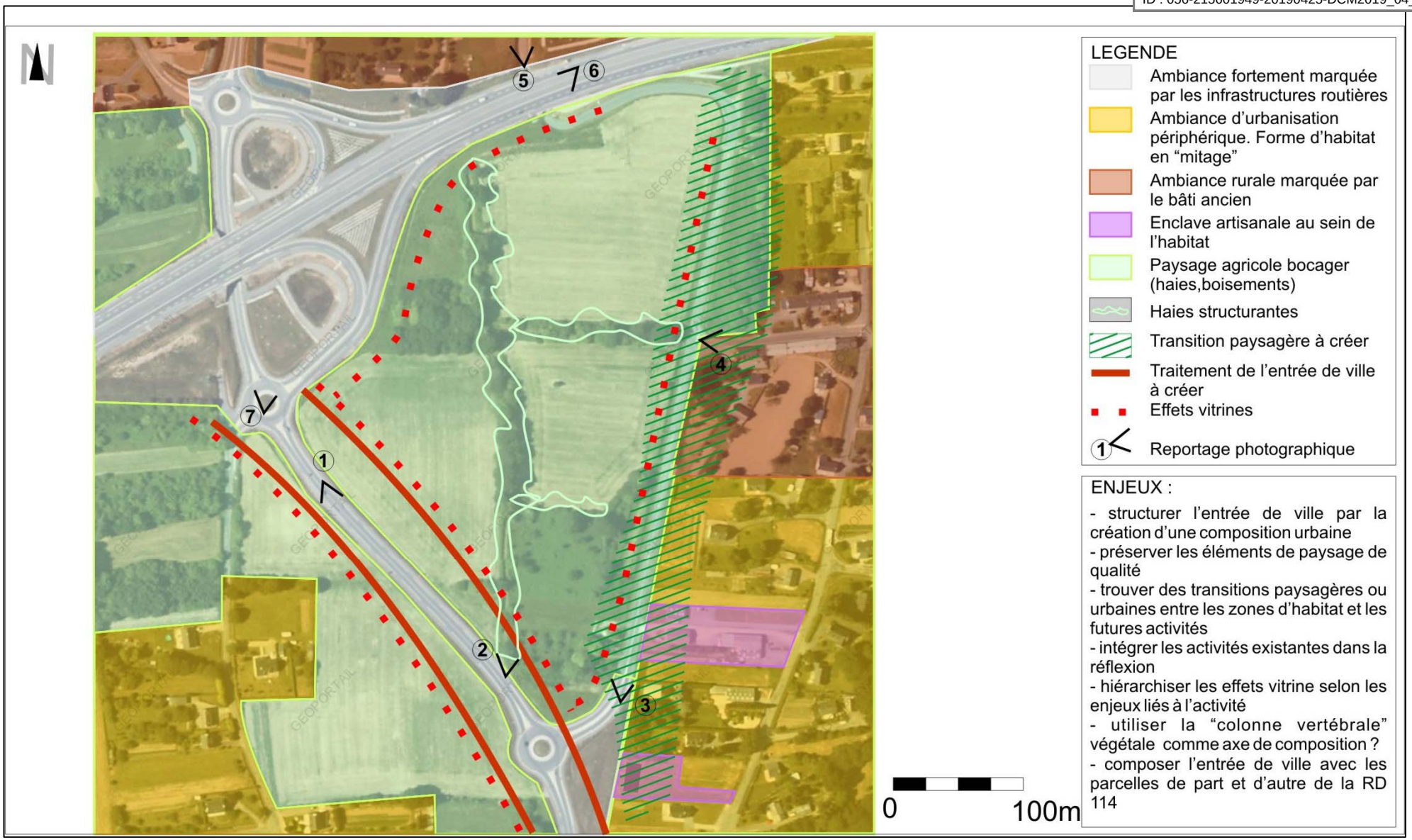
- de la préservation des haies importantes, soit pour leur caractère structurant (GR 39), soit parce qu'elles facilitent l'intégration visuelle des habitations. L'état sanitaire de ces haies devra être pris en compte pour hiérarchiser les enjeux : maintenir à tout prix, conforter, re-créer ou supprimer…

- des besoins de conforter les éléments de transition entre les espaces d'habitat et le futur parc d'activités.

- de la nécessité de composer une entrée de bourg cohérente, avec un projet urbain fort, pour répondre au nouveau besoin de structuration de l'espace

- prendre en compte les différents effets vitrine, les hiérarchiser dans le projet futur.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE



Carte n°11 Analyse paysagère du site d'étude Echelle graphique

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE



1 Enjeu de composition urbaine à trouver pour l'entrée de Rieux



2 Chemin creux structurant



3 Mixité de l'urbanisation et mitage



4 Coeur de village ancien



5 Coeur de village ancien



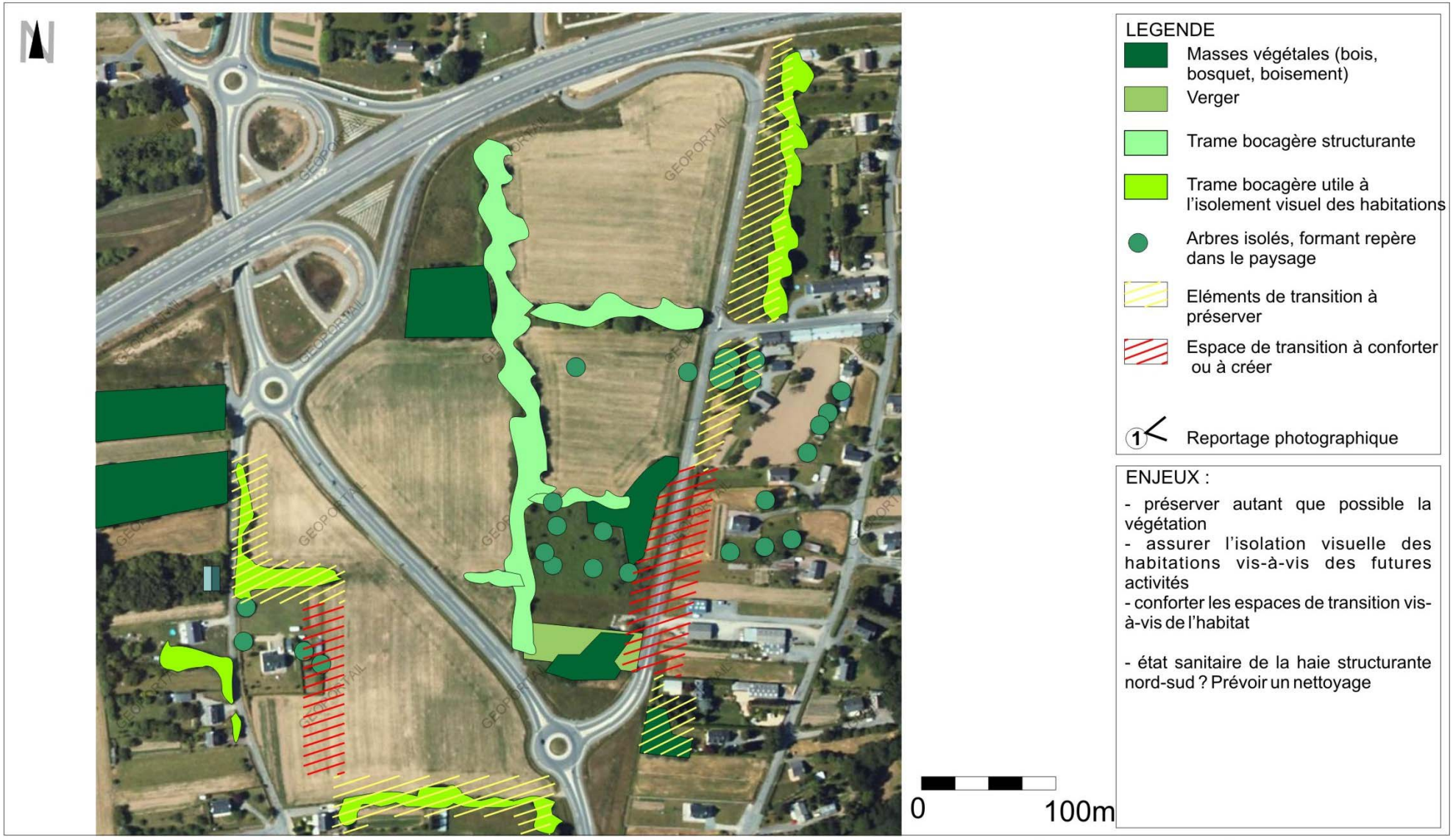
6 Effet vitrine depuis la RD 20



7 Caractère routier du site

Planche photographique n°1. Paysages et environnement du site

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE



Carte n° 12 Essences paysagères du site d'étude.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE



1 Bois au coeur du site



2 Verger



3 Cyprès de Lambert créent un repère fort dans le paysage



4 Châtaignier vieillissant dans le chemin creux nord-sud



5 Chemin creux transversal de grande qualité



6 Importance des haies dans l'intégration visuelle des habitations

Planche photographique n°2. Paysages et environnement du site

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

3.7 Patrimoine

Sur le territoire communal, la Direction Régionale de l'Environnement a répertorié :

- Une zone NATURA 2000 : Les Marais de vilaine (FR5300002).

Les principaux habitats d'intérêt communautaire sont les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes (St Julien, Gannedel, St Dolay), les marais neutro-alcalins à Cladium mariscus et tourbière basse alcaline (Roho), et les landes sèches à humides des coteaux et fonds de vallée.
Le site dans son ensemble constitue une vaste unité fonctionnelle utilisée par l'avifaune (zone de gagnage pour les Anatidés) en complémentarité avec l'estuaire de la Vilaine, l'étier de Pénerf, le golfe du Morbihan et la Grande Brière.
Les marais de Gannedel, notamment, accueillent en période de reproduction un certain nombre d'espèces d'intérêt communautaire telles que la Gorgebleue à miroir (dernière zone de reproduction importante à la limite occidentale de l'aire de reproduction française, en relation avec le noyau briéron) et le Busard des roseaux (espèces figurant en annexe I de la Directive 97/49/CEE). A noter par ailleurs la présence de la Loutre d'Europe et de l'Agrion de mercure, espèces d'intérêt communautaire.
Bien que la construction du barrage d'Arzal ait soustrait les marais de Vilaine à l'influence des remontées d'eau saumâtre, induisant des modifications profondes du fonctionnement hydrologique et du cortège floristique des secteurs anciennement ou encore submersibles, le site "marais de Vilaine" conserve un potentiel restaurable exceptionnel (qualitatif et quantitatif) en terme de reconstitution d'un complexe d'habitats en liaison avec les variations spatio-temporelles du gradient minéralogique (caractère oligotrophe - mésotrophe - saumâtre).
La présence en situation continentale de groupements relictuels de schorre est un témoignage de la richesse et de l'originalité de ces habitats (un programme de remise en eau en cours sur les marais de Sainte Marie, en relation avec le fonctionnement hydrologique des marais de Gannedel, permettra d'évaluer le potentiel de restauration des secteurs anciennement inondables).

- Deux sites classés :
  - La voie romaine de kermaria (tronçon) et ses abords (800m) (n°1711012SCA01 - date de procédure : 12/10/1971) : l'élément de la voie romaine qui reliait Vannes à Angers et figure sur la table de Peutinger.

  - Le château et ses abords (n°1711012SCA02 – 1 hectare - date de procédure : 12/10/1971) : c'est une petite colline boisée dominant les marais et l'estuaire de la Vilaine. Elle comporte les ruines de l'ancien château des comtes de Rieux. Contrôle le passage de l'ancienne voie romaine de Vannes à Angers.

La loi du 2 mai 1930 permet de protéger des « monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général » en les inscrivant ou les classant.

Cette loi, désormais codifiée (articles L.341-1 à 342-22 du code de l'environnement), énonce deux niveaux de protection :

- L'inscription est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière. C'est un premier niveau de protection pouvant conduire à un classement. Le but est de favoriser une évolution harmonieuse de l'espace ainsi protégé.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

L'inscription entraîne l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration.

Les modifications sont autorisées par le maire, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France. La DIREN peut demander à être associée à l'instruction des dossiers en cas de difficulté ou de projets délicats.

- Le classement est une protection très forte destinée à conserver les sites d'une valeur patrimoniale exceptionnelle ou remarquable. Le classement a pour objectif principal de maintenir les lieux en l'état. La conservation y est la règle, la modification l'exception.

Les modifications, énoncées dans le décret du 15 décembre 1988 et pour l'essentiel mineures, relèvent d'une autorisation du préfet, délivrée après avis de l'architecte des bâtiments de France et si nécessaire, de la DIREN. Les modifications plus importantes sont instruites par la DIREN et autorisées par le Ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.

- Deux ZNIEFF de type 1 :
-

○ Les Marais de Rieux (n° 01140006 - 438 hectares) : c'est une ancienne zone inondable de la Vilaine.
Depuis 1970, un barrage d'estuaire s'oppose aux remontées d'eau salée. Les groupements végétaux, bien que notablement appauvris, demeurent intéressants. On note ainsi la présence d'une espèce végétale protégée : Ranunculus ophioglossifolium. La Loutre d'Europe est signalée (présence temporaire/population restreinte).

○ Les Marais de Beganne (n° 01140004 - 574 hectares) : ce sont des marais et prairies humides.
Il s'agit d'une ancienne zone inondable de la basse vallée de Vilaine.
Depuis 1970, un barrage d'estuaire s'oppose aux remontées d'eau salée. Les groupements végétaux, bien que considérablement appauvris demeurent intéressants. On note la présence de nombreuses espèces rares : Trifolium squamosum (Trèfle maritime), Trifolium michelanium, Senecio aquaticus (Sénéçon aquatique), Ranunculus sceleratus (Renoncule scélérate), OenantheLachenalii (Oenanthe de Lachenal)...

- Une ZNIEFF de type 2 : Les Marais de Redon (n° 01140000 - 3235 hectares).

Il s'agit d'une vaste plaine d'inondation (la Vilaine) formant un ensemble de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, étangs et coteaux à landes sèches à mésophiles (cf. description de la zone Natura 2000 – marais de la Vilaine).
Les principaux habitats d'intérêt communautaire sont les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes (St Julien, Gannedel, St Dolay), les marais neutro-alcalins à Cladium mariscus, tourbière basse alcaline (Roho), et les landes sèches à humides des coteaux et fonds de vallée.A noter par ailleurs la présence de la Loutre d'Europe et de l'Agrion de mercure, espèces d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) est un programme initié par le ministère en charge de l'environnement et lancé en 1982 par le Muséum national d'histoire naturelle (MNHN). Il correspond au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables dans les vingt-deux régions métropolitaines ainsi que les DOM. On distingue deux catégories de zones :

- Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;

- Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Aucun élément de patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques ou de l'article L132.1.7 n'est présent sur le site.

Aucun élément d'intérêt écologique tel que NATURA 2000 ou encore ZNIEFF n'est présent sur le site d'étude.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

4. Réduction de la zone non aedificandi de la future zone NAi1 conformément à la loi Barnier

4.1 Introduction

Le secteur est concerné par l'application de l'article L111.1-4 du code de l'Urbanisme. Cet article stipule « qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. et 75 mètres de part et d'autres de l'axe des autres routes classées à grande circulation »

La RD n°20 qui borde le Nord des terrains d'assiette de l'opération appartient à cette classification. Ainsi, cette route classée à grande circulation impose une marge non aedificandi de 75 m dans le secteur d'étude réduisant actuellement sa partie constructible d'environ 10%.

En effet, un recul inconstructible de 75 mètres porterait la surface constructible à environ 45 985 m². Un recul inconstructible diminué à 35 mètres minimum porterait la surface intéressante à environ 51 285 m². Une distance de 35 mètres serait une distance convenable tant pour des raisons de sécurité et paysagères à conserver tout en établissant entre les notions de sécurité, de paysage tout en conservant une surface constructible intéressante aboutissant à l'équilibre financier du projet.

La commune de Rieux désire appréhender – tout en respectant la qualité paysagère, architecturale, la sécurité – les possibilités d'étendre la zone constructible afin de pouvoir utiliser au mieux les terrains susceptibles d'être construits. Une réduction de la bande inconstructible définie par la loi Barnier est ainsi prévue.

Ainsi, l'article L.111.1-4 prévoit aussi qu'un plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article. Les règles d'implantation devront être justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Par ailleurs, la circulaire DAU 96-32 du 13 mai 1996, vise à promouvoir un urbanisme de qualité en incitant les communes à lancer une réflexion globale et préalable sur l'aménagement futur aux abords des principaux axes de circulation. Cette réflexion doit se concrétiser par un « Projet Urbain ».

L'objectif principal visé par l'article 52 de la loi nº 95-101 du 2 février 1995 est de stopper le phénomène de dégradation des paysages des entrées de villes et des abords des grands axes routiers par l'accumulation d'installations industrielles, artisanales et publicitaires.

En effet, l'expérience a montré que les entreprises et parfois les zones d'habitat se sont agglutinées le long des grands axes. Cette situation leur permettait, en effet, d'être facilement accessibles et surtout aisément repérables.

Ces éléments concernent plus souvent les abords que les bâtiments eux-mêmes, encore que l'hétérogénéité de ceux-ci vienne renforcer ce désordre, surtout en l'absence de plantations.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

L'analyse du site d'implantation permet aujourd'hui des propositions particulières et adaptées qui permettant de justifier un recul différent sur la zone d'étude.

Ces principes répondent aux critères énoncés dans l'article L111-1-4 qui permettent de déroger au recul imposé par l'application stricte de la loi Barnier.

4.2 Définition du « Projet urbain » (*Synthèse de la circulaire du 13 mai 1996*)

Initiative et organisation

Ce projet doit être à l'initiative de la collectivité locale. Il doit s'inscrire dans une démarche partenariale, conduite de manière collective et rassemblant les différents acteurs : collectivités, Etat, acteurs privés, propriétaires fonciers. Il doit aussi être restitué à une échelle intercommunale.

Contenu de la démarche

La démarche doit notamment comporter les éléments suivants :

- diagnostic du site faisant apparaître ses atouts, ses contraintes et ses enjeux,
- définition de la vocation qu'on souhaite lui donner : zone d'activités artisanales,
- choix des objectifs, des modalités de concertation des différents acteurs,
- détermination des solutions opérationnelles faisant apparaître particulièrement :
  - l'impact visuel de la future zone, le traitement paysager, les dimensions et l'ordonnancement des espaces libres et des plantations, (création d'un écran paysager)
  - les effets sur l'urbanisation future,
  - les effets sur les déplacements et le transport (liaisons avec le reste de la commune, avec l'agglomération),
  - la gestion des aires de stationnement.

Critères de qualité

La loi a prévu certains critères mais la circulaire indique que la liste n'en est pas exhaustive :

1. **Les nuisances :** cela concerne essentiellement la prise en compte des différents réseaux
2. **La sécurité :** il s'agit de bien étudier et de gérer l'interface entre le trafic de transit et le trafic induit. Par exemple : implantation de contre-allées, de traversées piétonnes, regroupement des accès aux bâtiments de façon à assurer une sécurité maximale.
3. **La qualité architecturale :** il faudra dégager un **parti architectural** visant à donner à la zone concernée une identité clairement exprimée. Le traitement des matériaux et le choix des couleurs devront participer à l'intégration visuelle.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

4. **La qualité de l'urbanisme et des paysages :** Cette qualité devra être appréciée au regard d'une **démarche globale** intégrant la notion d'entrée de ville de Rieux.

4.3 - Justification du projet urbain

4.3.1 Le projet

La nécessité du projet urbain prend ici toute sa dimension. Il s'agit de développer des mesures compensatoires suffisantes pour, d'une part, échapper à l'augmentation des marges de recul qui rendrait inconstructibles les parcelles en bordure de la RD n° 20, ainsi que pour répondre aux critères de qualité, d'autre part.

Il ressort de la démarche de « projet urbain » les propositions, mesures compensatoires et mises à jour de PLU suivantes :

- **Une marge de recul pour toute construction de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD n°20.**

- Un aménagement sera spécifique sera conçu dans le cadre du projet urbain afin de réduire les nuisances.

Cette marge de recul devra recevoir un traitement paysager comprenant la plantation d'arbustes et d'arbres sous forme de massifs **d'une largeur de 35m minimum de l'axe de la RD n°20.** Cet aménagement sera conçu de façon à organiser un effet vitrine et à la fois à masquer par alternance certains points de vue sur le parc d'activités.

Le projet urbain comprend différents éléments :

Des lots cessibles à aménager par les entreprises privées,

Certains espaces publics à préserver et à conserver,

Des places de stationnements pour les visiteurs,

Un relais information- service pour mettre en place une signalisation claire des entreprises,

Deux bassins de gestion des eaux pluviales qui seront aménagés de façon paysagère,

La création d'une voie de desserte en bouclage.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Des lots cessibles à aménager par les entreprises privées,

Chaque lot cessible possédera un accès unique à la voirie desservant le parc d'activités. Le découpage des lots se fera selon les différentes demandes des entreprises.
Seuls deux lots ayant un accès direct sur l'ancienne RD 114 ont été conçu et étudiés pour deux entreprises (Conseil Général 56 et Institut d'Aménagement de la Vilaine).
Pour des raisons technique de sécurité, ce seront les deux seuls lots qui posséderont un accès direct sur l'ancienne RD 114.Les accès aux deux lots se feront de façon groupée afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.

Trois typologies de lots se distinguent sur le parc d'activité:

1. Les lots pouvant être découpés en lanière en façade directe de la RD 20,
2. Les lots pouvant être découpés de façon plus rectangulaire ayant un effet vitrine direct sur la RD 114,
3. Enfin, les lots situés à l'intérieur de la zone qui ne bénéfieront pas d'effet vitrine,

Ces trois types de lots devront faire l'objet d'aménagement paysager particulier.

Le parc d'activités a pour ambition d'accueillir des entreprises artisanales et de show room (présentation de produit). Les activités relevant des domaines du commerce et l'industrie ne seront pas admises sur le site.

Certains espaces publics à préserver et à conserver,

Le sentier de Grande Randonnée n°39 est un élément existant clé sur le site. En effet, il participe à la qualité paysagère du site ainsi qu'à la conservation du réseau des déplacements piétons. Son itinéraire sera conservé en état. Un nettoyage et élagage des haies vives bordant le sentier sera à prescrire afin de pouvoir garantir sa pérennité.
Certains fonds de lots se trouvent directement en liaison avec le sentier de Grande Randonnée. Ainsi, une servitude inconstructible de 3 mètres de large a été imposée chaque lot concerné afin de pouvoir organiser l'entretien du sentier de grande randonnée sans difficulté.

Certains arbres isolés existants seront à conserver afin de converser les anciennes trames bocagères encore présentes sur le site.

Enfin, la haie bocagère située au Nord Ouest du site, jouxtant le sentier de Grande Randonnée sera conservée au sein du projet. Sa proximité avec le sentier de Grande Randonnée permettra d'organiser un espace de pique nique aménager avec une table et des bancs.

Photo n°14 Haie vive à conserver sur le site d'étude



Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Des places de stationnements pour les visiteurs,

L'une des logiques d'aménagement mise en place lors de l'élaboration du projet a été de limiter les stationnements sauvages le long des voies.

Ainsi, tous les stationnements des employés devront se faire au sein des lots privés. Des stationnements visiteurs en nombre raisonnable sans être excessif (à hauteur de 10 places au total) seront mis en place à deux endroits du parc d'activités.

Dans une logique de développement durable et de pérennité des matériaux de construction, les places de stationnements seront conçus de façon perméable avec des dalles engazonnées ou encore un mélange terre pierre.

Un relais information- service pour mettre en place une signalisation claire des entreprises,

Un relais information service sera mis en place au sein de la zone, après l'accès situé le plus au Sud du projet. Ce RIS permettra un stationnement temporaire pour accéder au panneau de signalétique rappelant les entreprises installées sur la zone. Le stationnement temporaire a été conçu pour pouvoir y accueillir des poids lourds afin qu'ils n'aient pas à faire demi tour dans le futur parc d'activités.

Deux bassins de gestion des eaux pluviales qui seront aménagés de façon paysagère,

Afin de gérer les eaux pluviales du site, il fallait capter aux points bas les eaux provenant du bassin versant. La topographie peu accentuée du site développe deux points bas. Ainsi, il a été nécessaire de mettre en place deux ouvrages de régulation, à chaque point bas du site.
Illustration n° Coupe type du bassin Nord

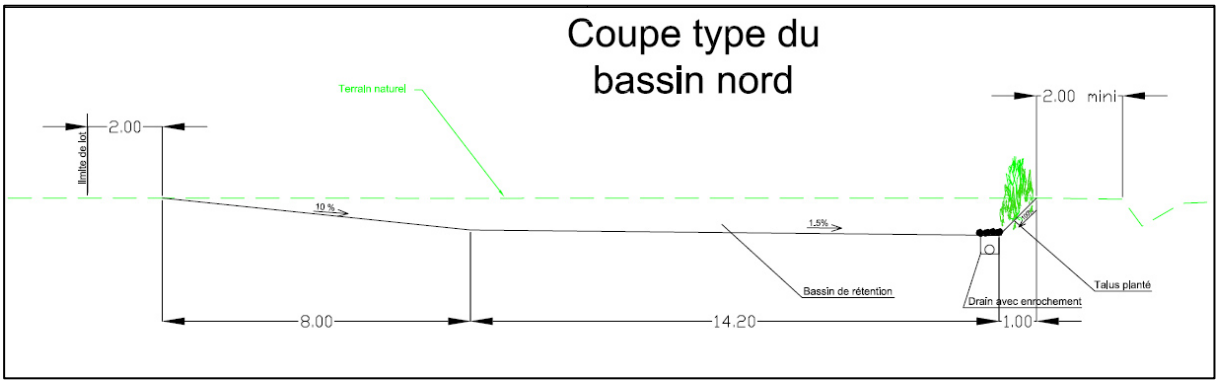


Illustration n°1 Coupe type du bassin Nord

Ce premier bassin aura un volume d'environ 880 m3 et s'étendra sur environ 24 mètres de large. La dynamique d'aménagement de cet ouvrage a été l'allongement du bassin plutôt que sa profondeur. En effet, un bassin profond est plus compliqué à aménager, à mettre en valeur et à entretenir plutôt qu'un bassin simple s'étendant sur la longueur de l'ouvrage. Un talus planté viendra bordé l'un des abords du bassin accolé à la voie d'accès au parc d'activités.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Le second bassin restera dans cette logique d'aménagement tout en développant un volume d'environ 550 m3 avec la mise en place d'un talus planté au Nord du bassin.

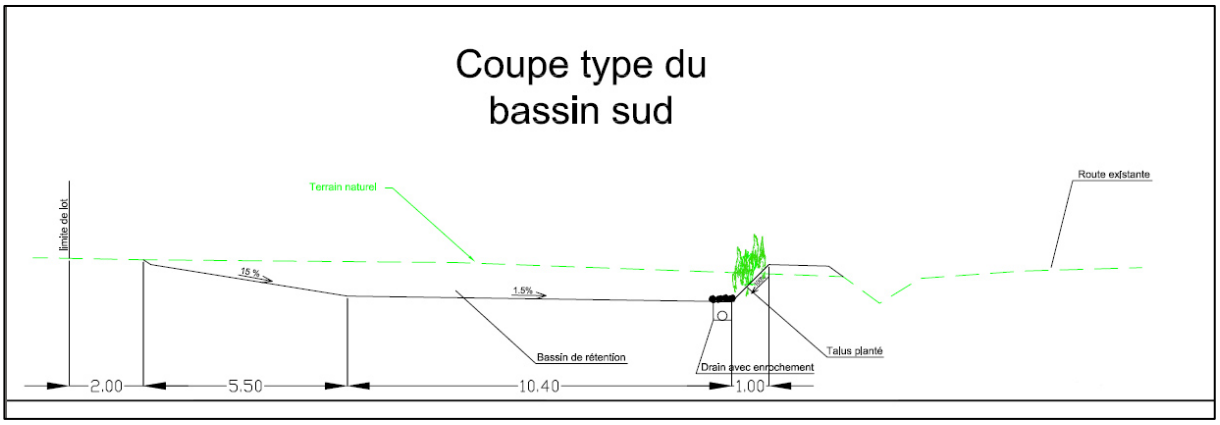


Illustration n°2 Coupe type du bassin Sud.

La création d'une voie de desserte en bouclage.

Afin de pouvoir circuler dans le parc d'activité en toute sécurité et en évitant toute voie sans issue, la voie du parc d'activités a été mis place en bouclage en se raccordant du Nord au Sud à l'ancienne RD 114. Le parc d'activités a été établi sur la zone urbanisable NAi1.

Sur ce même ensemble foncier, il existe une zone actuellement inconstructible à vocation de loisirs sous un zonage NDL. Cette zone de loisirs n'a pas fait l'objet d'aménagement particulier et pourrait donc être amenée à voir sa vocation modifiée pour devenir une extension du parc d'activités.
Ainsi, la voie du parc d'activités a été conçue pour desservir des possibilités foncières situées au Sud de la zone.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

4.3.2 Justification par rapport aux nuisances

Nuisances

Téléphone : Un raccordement au réseau existant pourra être mis en place à partir du réseau existant sur l'ancienne RD n°114 situé à l'Est de la zone.

Incendie : Une réserve incendie enterrée sera installée au Sud de la zone, d'une capacité de 120m3 utile. Cette installation permettra d'organiser une défense incendie sur la totalité du futur parc d'activités.

Déchets Les déchets devront être traités par chaque entreprise, tel que pratiqué sur les autres parcs d'activités de la Communauté de Communes du Pays de Redon.

Electricité : Un raccordement au réseau existant pourra être mis en place à partir du réseau existant à l'Est de la zone, sur la RD 114. Un transformateur électrique devra être mis en place au sein du parc d'activités.

Assainissement : L'ensemble du parc d'activités sera raccordé au réseau existant par le biais de canalisations de type PVC CR 8.

Eau potable : Un raccordement au réseau existant pourra être mis en place à partir du réseau existant située à l'Est de la zone, le long de l'ancienne RD 114.

Eaux pluviales :
La gestion des eaux pluviales s'organisera par le biais de deux bassins d'orage situés aux points bas du parc d'activités. Ces bassins auront une capacité de 550m3 et 880m3. Ces bassins organisés le long de l'ancienne RD n°114 seront organisés de façon paysagère.

Sécurité et accès

L'accès du parc d'activité ne peut pas se faire à partir de la RD n°114 pour des questions de sécurité. Un raccordement sur le giratoire existant donnant accès à la RD n°20 n'est pas possible pour des raisons techniques.

Ainsi, deux accès principaux du parc d'activités se feront par l'ancienne Route Départementale
N°114. Afin de pouvoir organiser une desserte viaire cohérente de la zone, pouvant accueillir des poids lourds, aucune placette de retournement n'a été créée au sein du projet. Ainsi, la nouvelle voie sera fera en bouclage du Nord au Sud de la zone.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

La voie d'accès interne à la zone s'organisera sur le profil suivant :

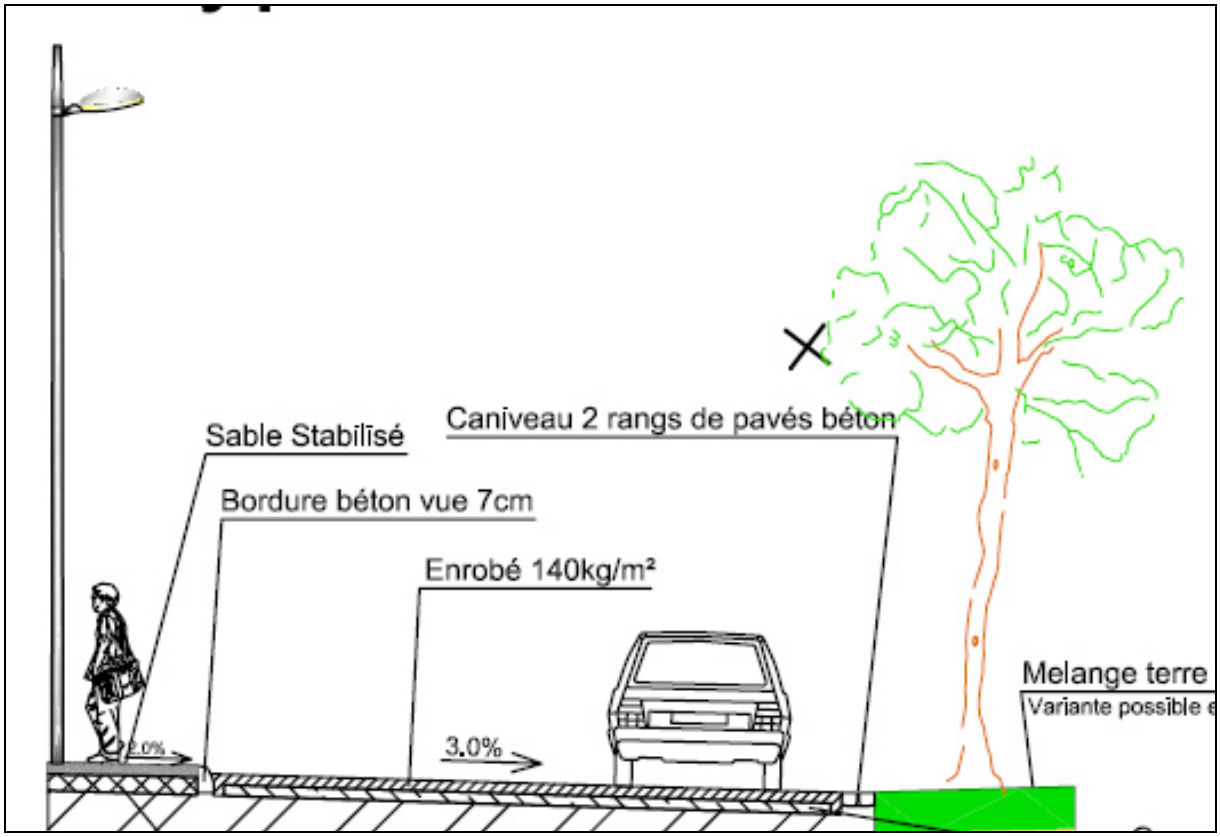


Illustration n°3 Profil de la nouvelle voirie

Le trottoir s'établira sur une largeur d'1.50m afin de sécuriser les piétons. Pour d'obtenir une meilleure perméabilité, le revêtement programmé sera de type sable stabilisé.

La bande de roulement sera mise en place avec de l'enrobé sur une largueur de 6.00 mètres. Dès lors, les poids lourds pourront se croiser en toute sécurité sur cette zone.

Un espace vert sera mis en place sur la dernière partie de la voie sur une largeur de 2.00 m avec des matériaux tels que des mélange pierre qui favorise une meilleure gestion des eaux pluie. Des plantations d'arbres d'alignement seront mises en place sur cet espace afin de diminuer l'impact du linéaire (environ 600 mètres) de la voie dans le paysage.

Le Sentier de Grande Randonné sera coupé à deux endroits par la nouvelle voie créée. Afin de pouvoir sécuriser les circulations piétonnes, les traversées seront marquées par des rangs de pavés ainsi que des barrières de sécurité avant la traverser de chaussée.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Illustration n°4 Projet urbain élaboré sur la zone avec un recul de 75 mètres

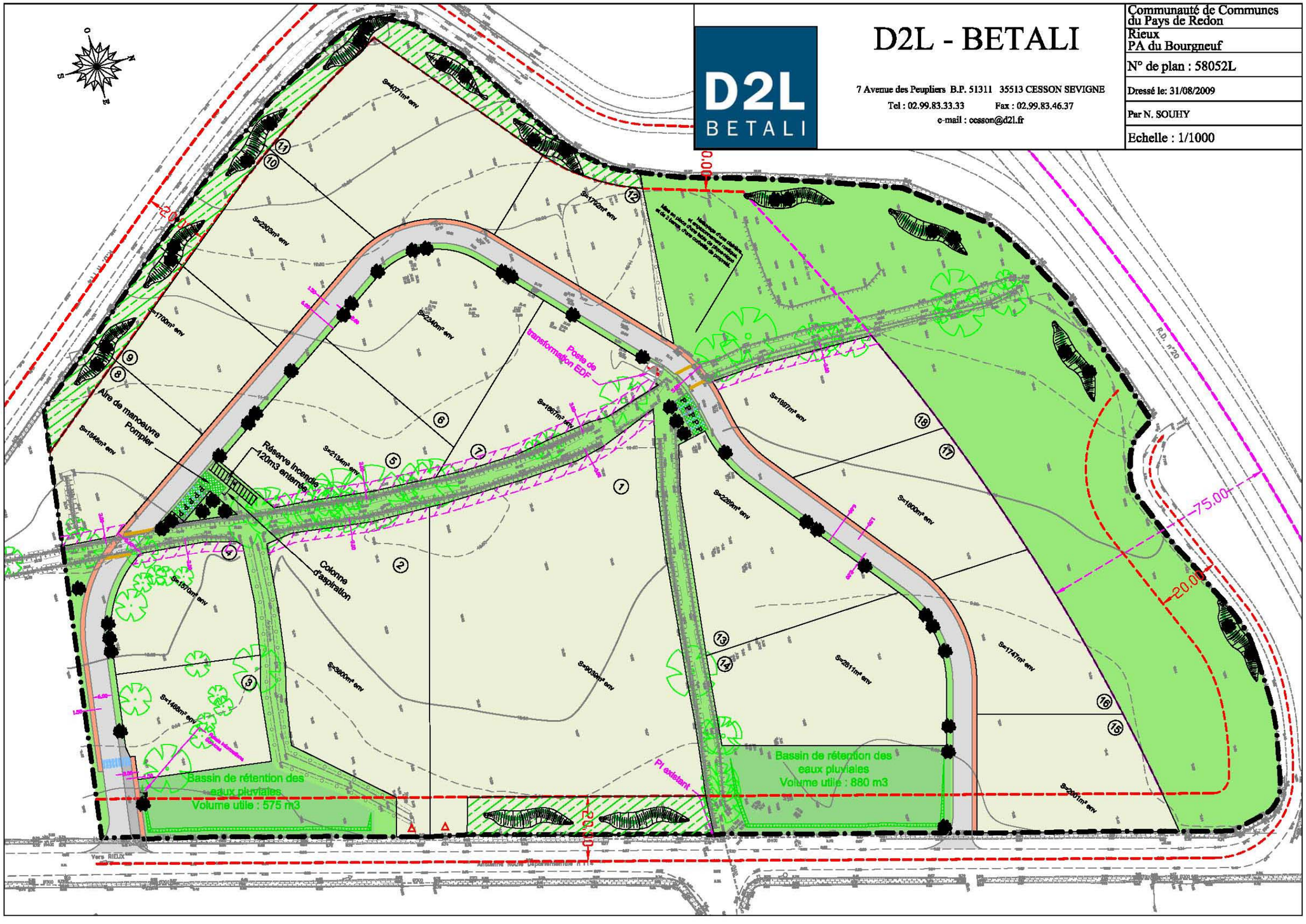


Illustration 4: Projet d'aménagement du futur parc d'activités
Echelle : 1/000eme

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

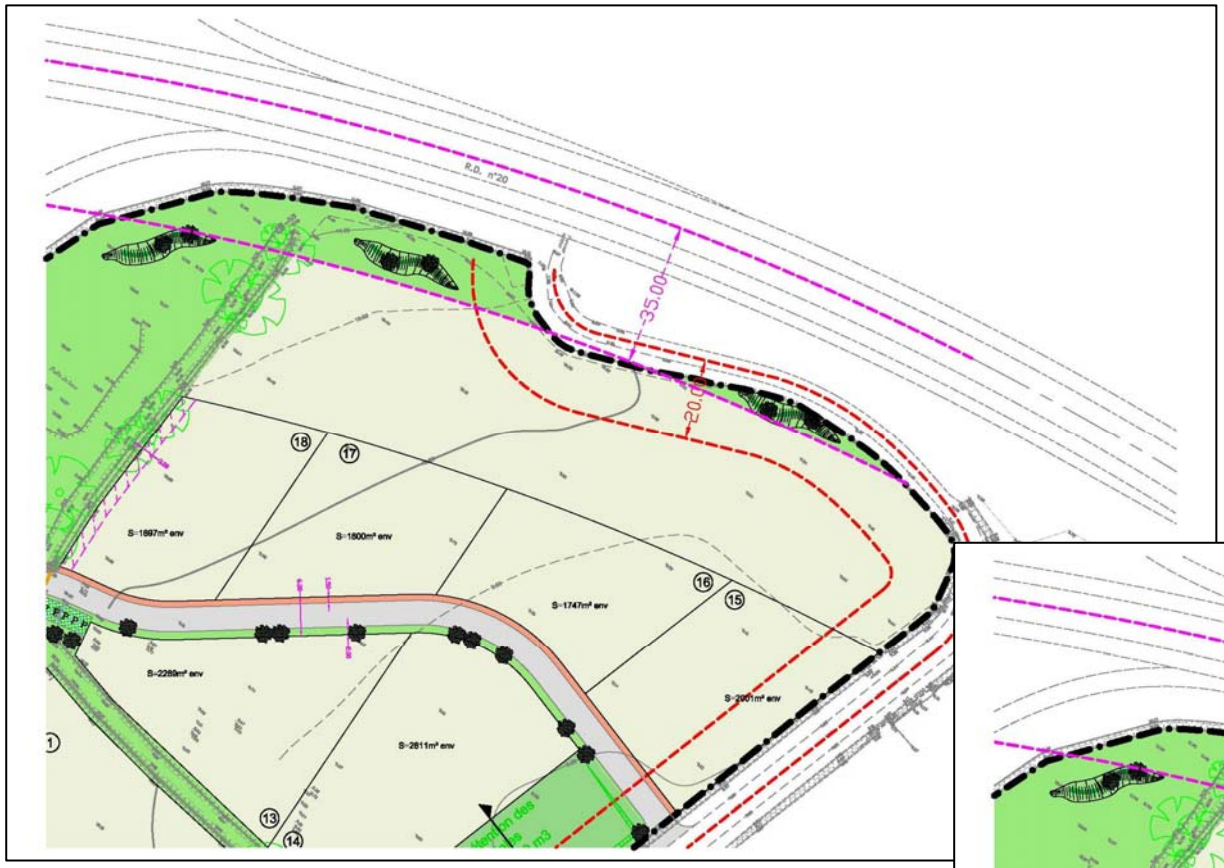
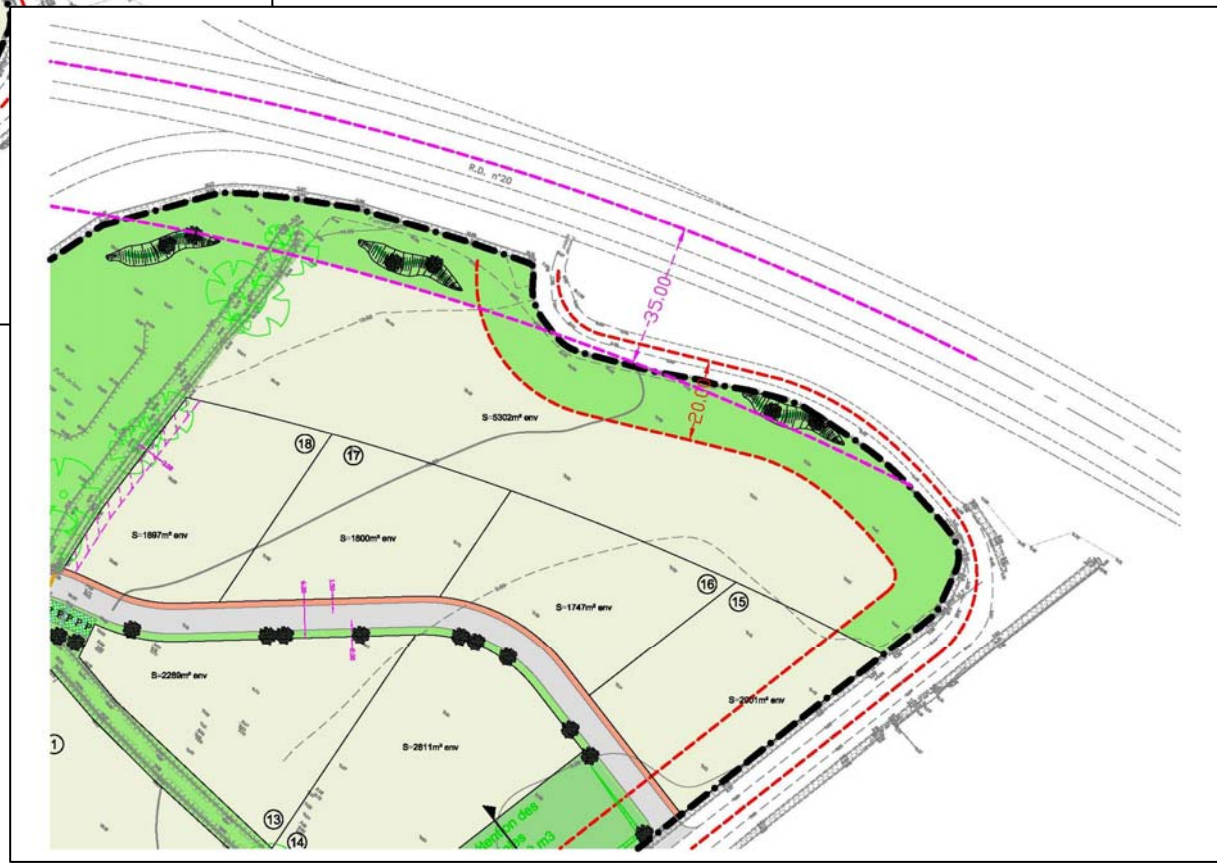


Illustration n° 5 Projet avec un recul de 35 mètres par rapport à la RD n°20.

Illustration n°6 Projet urbain avec un recul variable présentant un minimum de recul



La mise en place d'un recul à 35 mètres par rapport à la voie organiserait une coupure de la zone d'écran végétalisée. Ainsi l'aménagement de la zone verte et des plantations ne serait pas continuel et développerait un effet vitrine trop important vis-à-vis de la RD 20.
Il semble donc logique de pouvoir proposer un aménager avec un recul variable (avec un minimum de 35 mètres) par rapport à la RD 20 mais qui organise une bande plantée d'une largeur fixe de 15 mètres sur la totalité de la zone de co visibilité avec la RD n°20.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

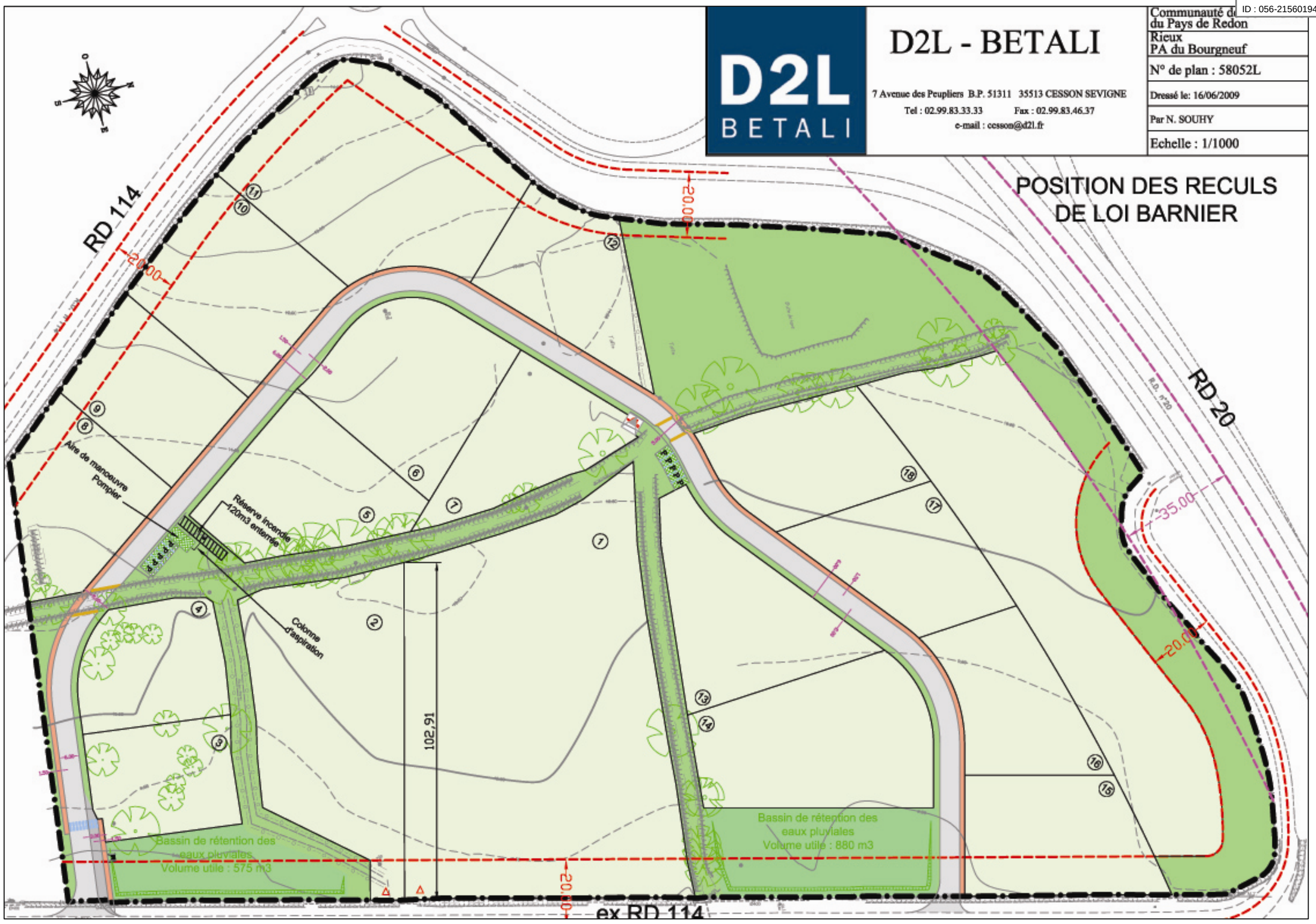


Illustration n°7 Projet urbain avec un recul variable (35 mètres minimum). Echelle 1/1000e

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Qualité architecturale

Aucun bâtiment de qualité visible sur le site n'existe. Les différentes résidences d'habitation, situées à l'Est du site ne sont pas d'intérêt architectural. Il n'existe pas de contraintes particulières en matière d'architecture.

Cette zone est constituante de l'entrée de ville depuis la RD 20. Ainsi l'élaboration du parc d'activités devra être soignée et organisée. Il s'agira donc d'imposer différentes règles d'architecture dans le règlement de la zone, en réglementant les couleurs des façades, la hauteur des bâtiments, les règles de recul ou encore des reculs imposés par rapport aux voies.

L'implantation des constructions devra s'organiser en prenant en compte les économies d'énergie en dégageant le sud des constructions et en privilégiant les ouvertures à l'Ouest et à l'Est.

Ainsi l'article 11 du règlement de la zone NAi1 élaboré pour l'aménagement du parc d'activités :

« ARTICLE 11 - Aspect extérieur / Clôtures.

« Dans le cas des toitures à pente, la faîtage ne devra pas dépasser des acrotères.

Les matériaux utilisés devront être sélectionnés avant tout pour leur caractère pérenne, leur durabilité afin de conserver dans le temps un aspect satisfaisant et leurs caractéristiques environnementales.
Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. Les couleurs claires en grandes surfaces sont prohibées.
Les couleurs des constructions devront être assez neutres, ni brillantes, ni blanches et sans effet réfléchissant trop fort, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc. …).

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.
Pour les façades, l'usage de matériaux de teinte dominante couleur gris mat sera à privilégier. L'usage de couleur dominante tel que le blanc, coquille d'œuf et beige est strictement interdit. »

Une réflexion sur les couleurs qui se trouveront dans l'axe de la RD 20 et de la RD 114 a été menée afin de ne pas éblouir les usagers de ces voies et de pouvoir intégrer les bâtiments d'activités dans le paysage avoisinant.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Qualité de l'urbanisme et des paysages

La zone possède une vitrine important. Il s'agira de veuiller à ce que les constructions ne se fassent pas de façon anarchique sur la zone. Les questions d'implantation par rapport aux voies, les notions de sécurité ont été prises en compte dans l'élaboration du règlement de la zone.

Concernant l'implantation des bâtiments, seuls les lots en façade de l'ancienne RD n°114 devront respecter certaines prérogatives précises pour aboutir à une accroche urbaine sur la voie.

Ainsi le règlement de la zone NAi1 élaboré à cet effet prescrit :

« ARTICLE 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour les lots en façade de l'ex RD 114, au moins une façade de la construction (principale ou pignon) devra se situer à une distance de 20 mètres maximum de la limite d'emprise de la voie, en accroche avec la zone de recul de l'ex RD 114.

Pour tous les autres lots, les constructions devront se situer à distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, gaz, télécommunication.) ».

« ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans être inférieur à 3 mètres.

La construction en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation de murs coupe-feu en limite séparative et de l'accord des propriétaires des fonds immédiatement mitoyens concernés compte tenu de la spécificité de l'usage de chaque unité foncière.

Toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la règlementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. »

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, gaz, télécommunication.) ».

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

La question de l'emprise au sol des bâtiments a été traitée de façon a limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi a développer des espaces verts sur les parcelles.

« ARTICLE 9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. »

La question des hauteurs a de même aussi été évoquée. Le parti pris a été de privilégier les constructions en hauteur plutôt que d'augmenter les surfaces imperméabilisées en multipliant les surfaces de rez de chaussé au sol.

Ainsi l'article 10 du règlement est organisé tel que :

« ARTICLE 10 - Hauteur des constructions.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage artisanal et d'intérêt collectif présentes sur ce parc d'activités.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que les poteaux, pylônes, antennes, candélabre… »

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

La question des paysages et des points de vue correspondant aux effets vitrines depuis la RD 20 et la RD 114 a été évoqué en lien avec l'urbanisme afin d'aboutir à un projet cohérent.

Ainsi, le traitement des abords en retrait de la RD 20 et de la RD 114 sera effectué de la même manière afin d'uniformiser l'ensemble des aménagements. Les aménagements paysagers situés dans ces reculs seront conçus et financés par la maîtrise d'ouvrage du projet : La Communauté de Communes de Redon.

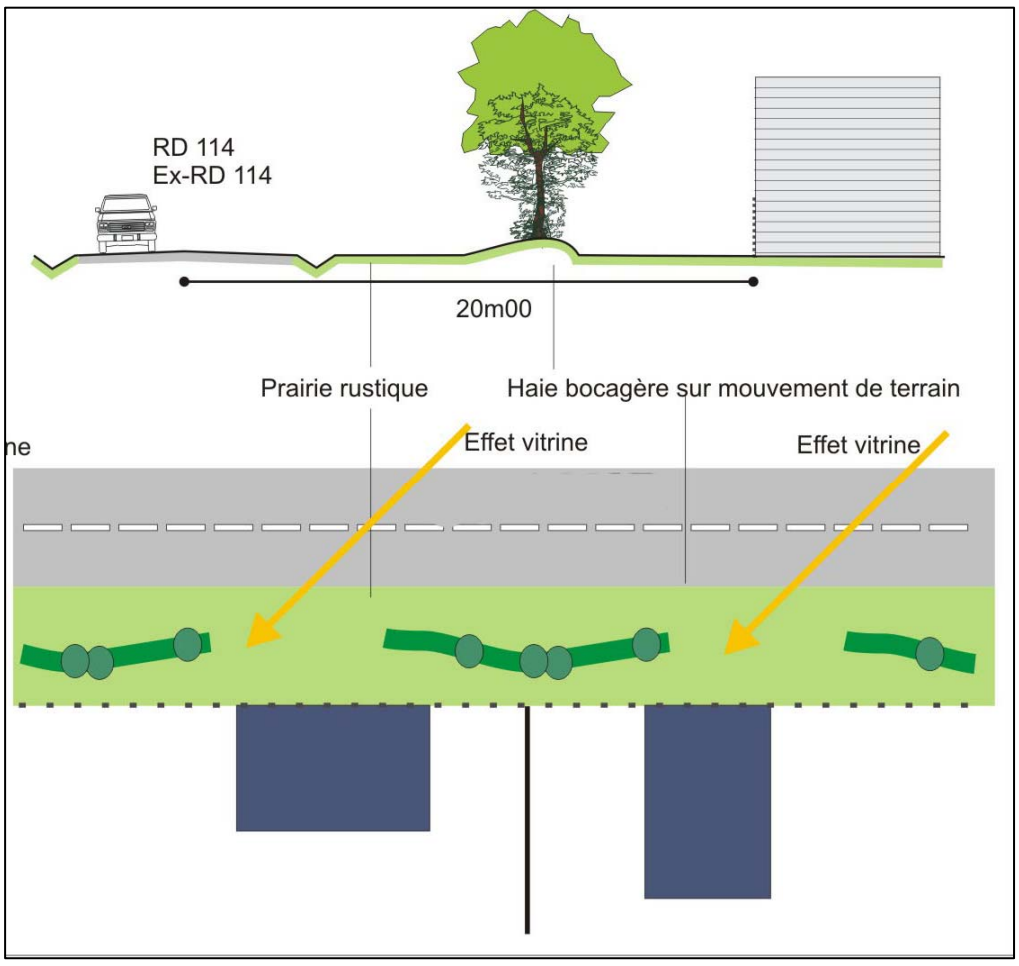


Illustration n°8 Aménagement de l'effet vitrine sur la RD 114.

Le but de cet aménagement est d'ouvrir des fenêtres paysagères pour obtenir un effet vitrine de qualité, d'affirmer le caractère bocager du site et de conforter la trame bocagère existante.

Des mouvements de terrain très légers seront mis en place afin de diminuer l'impact visuel des bâtiments. Ces mouvements se feront avec les déblais dégagés des travaux d'aménagement.

Cet aménagement sera réalisé par la maîtrise d'ouvrage afin d'obtenir un aménagement cohérent sur la totalité du recul.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

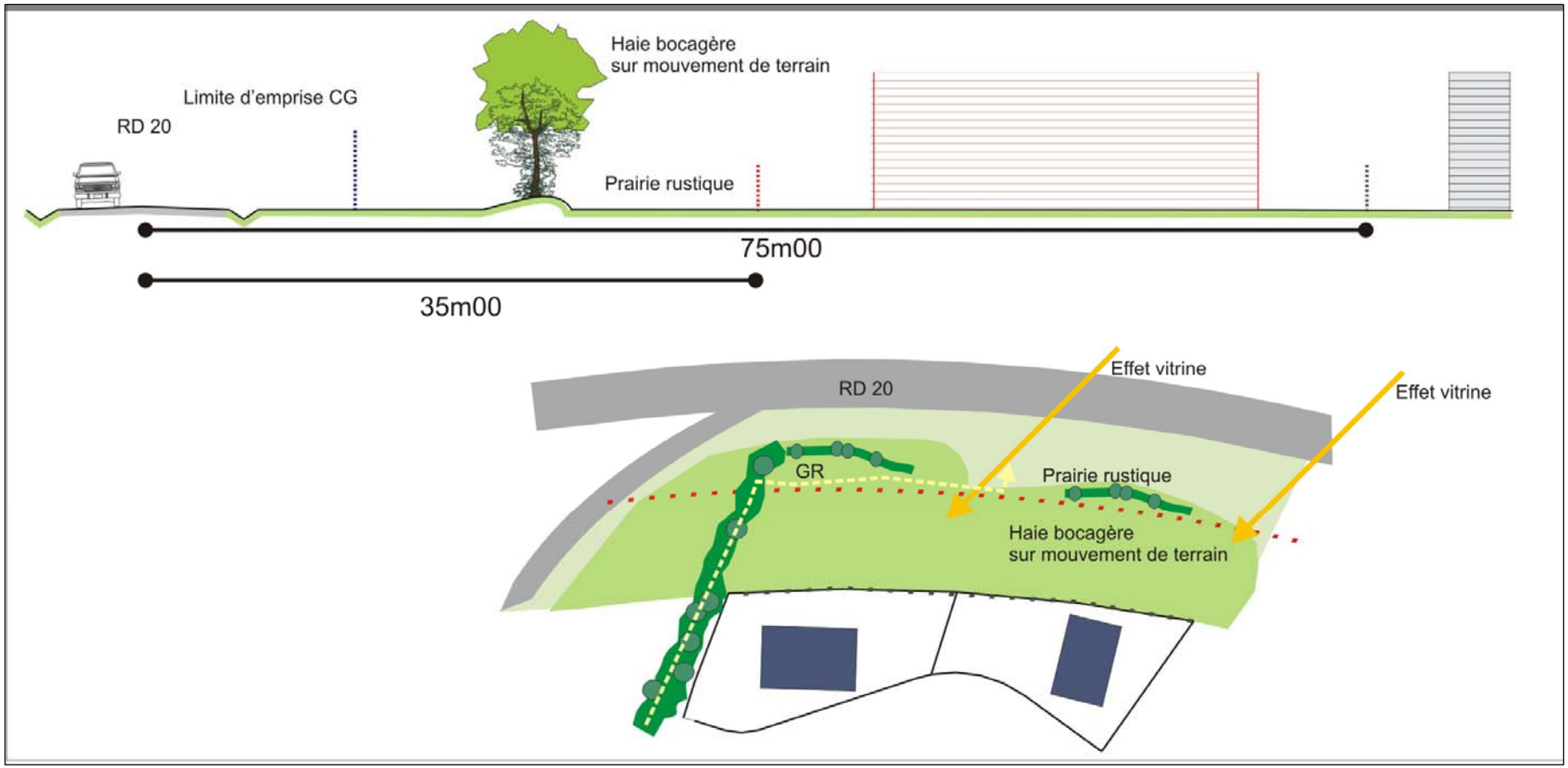


Illustration n°9 Principe d'aménagement du recul lié à la RD 20.

Cette illustration démontre très clairement la nette différence entre un recul inconstructible basé à 35 mètres de l'axe de la voie et un recul basé à 75 mètres de la voie. Un recul à 35 mètres permettrait d'organiser un réel plan d'aménagement sans laisser de grandes surfaces qui ne pourraient plantées et à la fois mettre en place un effet vitrine.
Ainsi, l'aménagement prévu dans le recul de la RD 20 permettrait à la fois de pré verdir la zone et de signaler la présence du parc d'activité. La mise en place des haies écran composées de plantations bocagères basée sur des mouvements de terrain léger) pourrait organiser une continuité avec la haie bocagère existante encadrant le sentier de Grande Randonnée.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Des obligations de mise en valeur et de création des espaces verts ont été développées dans le règlement afin d'inciter une végétalisation forte des parcelles privées.

« ARTICLE 11 - Aspect extérieur / Clôtures.

c) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite se clore, les clôtures seront constituées :

- en façade des voies intérieures, d'un grillage en panneaux soudés thermolaqués d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.

- en fond de lot et en limite latérale, d'un grillage en rouleaux, en maille torsadée plastifiées ou en panneaux soudés thermolaqués d'une hauteur maximale de 1.80m.

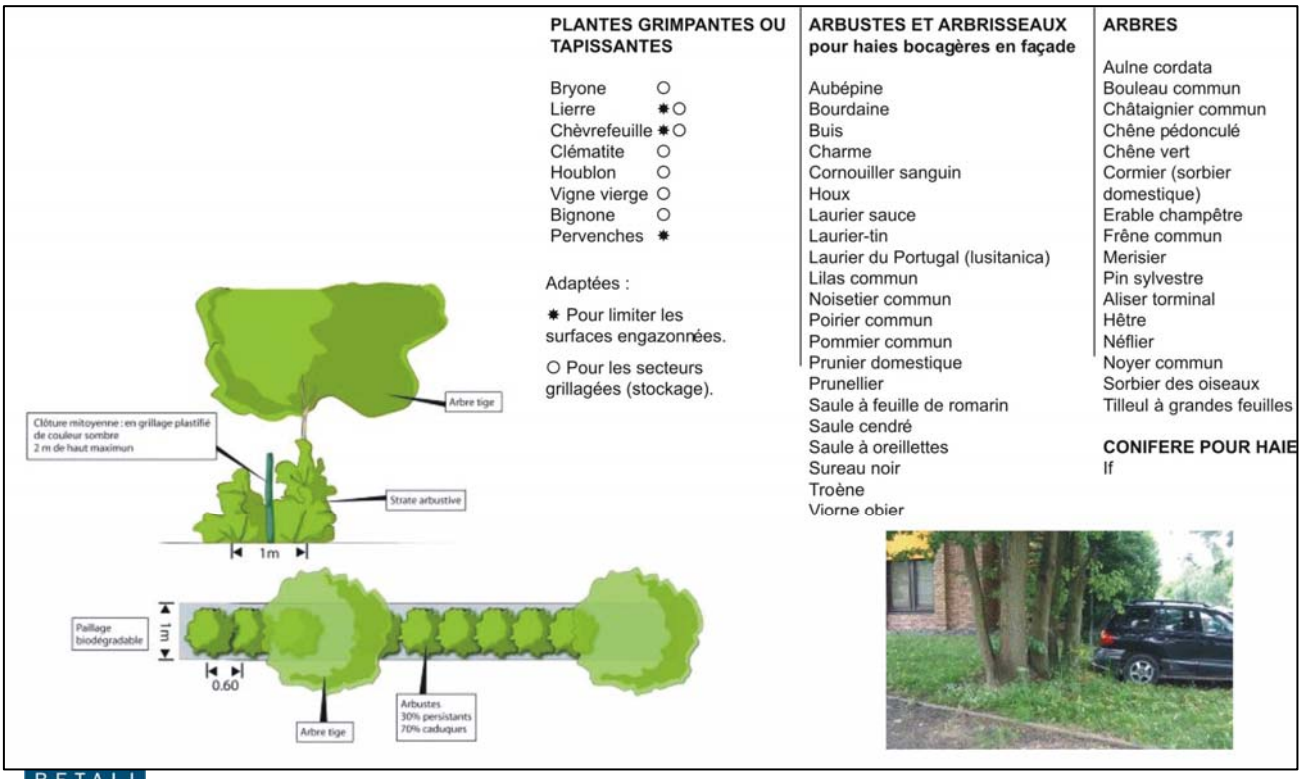
Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
Les clôtures en plaque béton moulé, d'une hauteur supérieur à 0.50 mètres et les parpaings apparents ont interdits.

Les clôtures seront obligatoirement grises (RAL 7024 Gris graphite).

Les grillages doivent être obligatoirement complétés de plantations d'une hauteur d'un minimum 1.80 m et maximum de 2.00 m. (Liste en annexe n°1) visant à camoufler le grillage.

D'une manière générale, la clôture doit être établie de telle sorte qu'elle ne créé pas une gêne pour la circulation. »

Afin d'obtenir des plantations cohérentes avec le caractère bocager du parc d'activités, une liste des essences des haies vives a été établie :
Illustration n°10 Liste des essences prescrites sur la zone.



Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

« ARTICLE 13 – Espaces libres – plantations- espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

1 - Espaces verts :

Les espaces plantés ou engazonnés seront supérieurs à 15% de la surface parcellaire des projets.

Les espaces libres en dehors des marges de recul induites par les Routes Départementales et les espaces entre les bâtiments et les limites séparatives (hors voirie et stationnement) seront obligatoirement plantés ou engazonnés.

La plantation d'arbres tiges est requise, à hauteur de 1 arbre pour 150m², les arbres tiges prévus dans les haies périphériques venant en déduction de ce nombre.

Les marges de recul induit par la présence de la RD 20, de la RD 114 et de l'ex RD 114 seront plantés conformément au principe indiqué sur le plan de composition, de façon à créer un filtre visuel permettant un effet vitrine et intégrant le parc d'activités dans le paysage local. Les végétaux seront choisis parmi la liste figurant en annexe.

La plantation d'arbres tiges est requise sur ces espaces libres, à hauteur de 1 arbre pour 150m², les arbres tiges prévus dans les haies périphériques venant en déduction de ce nombre. »

2 – Aires de stationnement :

Les espaces de stationnement dépassant les 500 m² devront être fractionnés par des espaces plantés.

Quelle que soit leur surface, les parkings devront être paysagés afin d'en améliorer l'aspect. Un arbre de haut jet devra être planté pour 5 places de stationnement.

Dans la mesure où des aires de stationnement seront implantées en façade entre la voirie publique et la construction, il ne pourra s'agir que du stationnement de véhicules légers réservés aux personnels et visiteurs, en aucun cas les poids lourds.

Les aires de stationnement et de stockage devront être aménagées soit de façon accolées soit de façon isolée tout en conservant une logique avec les constructions qui seraient déjà implantées. »

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Qualité des enseignes publicitaires

La multiplication des enseignes lumineuses, colorées et de toute taille ne doit pas apparaître sur ce parc d'activité. En effet, cela a plusieurs conséquences :

- Illisibilité des enseignes,
- Manque d'attention de l'automobiliste par rapport à sa conduite,
- Dégrade le paysage.

Dans une logique d'aménagement cohérent, les enseignes ont fait l'objet d'une réglementation stricte pour l'aménagement du parc d'activités. Cette réglementation s'appliquera aussi bien sur les parcelles bénéficiant de l'effet vitrine et celles situées à l'intérieur de la zone.

Les reculs relatifs aux RD 20 et RD 114 ne pourront comporter aucun panneau publicitaire, ni même de dépôt ou de stockage ou encore de stationnement.

« ARTICLE 11 - Aspect extérieur / Clôtures.

b) Enseignes :

Les enseignes devront avant tout être lisibles. Elles seront intégrées aux façades des constructions et ne devront pas dépasser du bâtiment.

Les enseignes sur le bâtiment professionnel ne pourront pas dépasser 1/4 de la longueur totale de la façade principale et ou sur la façade en vitrine de la RD 114 et RD 20 du bâtiment. Aucun panneau ne devra dépasser du bâtiment.
Les panneaux signalétiques ou de publicité devront être lisibles et intégrés soigneusement à la construction. Ils sont admis sur les façades du bâti (un seul par façade), interdit sur les toitures.

Afin d'éviter une organisation anarchique, les bandeaux ou panneaux publicitaires seront de préférence posés sur des supports mobiliers prévus à cet effet et intégrés harmonieusement. Leur taille ne devra pas dépasser 4 mètres de hauteur, la largeur ne devra excéder 1/3 de la hauteur. Seuls deux supports publicitaires seront autorisés par entreprise. »

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

5. Impacts du projet d'aménagement

Ce projet d'aménagement présente plusieurs impacts sur le milieu urbain et le paysage environnant.

Augmentation du trafic sur l'ancienne RD 114 :
La création de ce parc d'activités induira obligatoirement une augmentation du trafic poids lourds et véhicules légers sur l'ancienne RD 114. Ce trafic supplémentaire pourrait être évalué à environ 30 poids lourds par jour. Ce trafic aura des impacts en terme de nuisances sonores et de complexification en terme de circulation pour les habitations situées à proximité de la zone.

Suppression d'un paysage bocager et rural :
Le paysage naturel d'entrée de ville de la zone d'étude va voir ses unités paysagères bouleversées par cet aménagement. Afin de palier aux suppressions de ce cadre naturel, la haie bocagère située à l'Ouest ainsi que la haie bordant le sentier GR seront conservées et préservées.

Organisation commerciale de l'entrée de ville :
L'organisation d'entrée de ville de Rieux se verra donc organisée sous la forme d'un parc d'activités compact. Cette entrée de ville ne pourra évoluer que dans le sens commercial et non pas résidentiel.

Augmentation des surfaces urbanisables :
Le développement du parc d'activités sur la zone NAI encourage l'urbanisation future de la zone NDL située au Sud de la zone d'étude. Les zones NAi et NDl forme une unité foncière au sens où l'ensemble de la zone est encadré par une coupure physique de part et d'autres composées de plusieurs voiries importantes.

Réduction des espaces agricoles :
Le développement urbain de la zone NAi a été anticipé lors de la création du POS. Les terrains de cette zone sont actuellement cultivés et exploités par des exploitants agricoles. Le développement de cette zone engendrerait la suppression d'environ 65 000 m² de terres agricoles (exclusion des chemins ruraux et des surfaces boisées incluse dans le périmètre de l'opération).

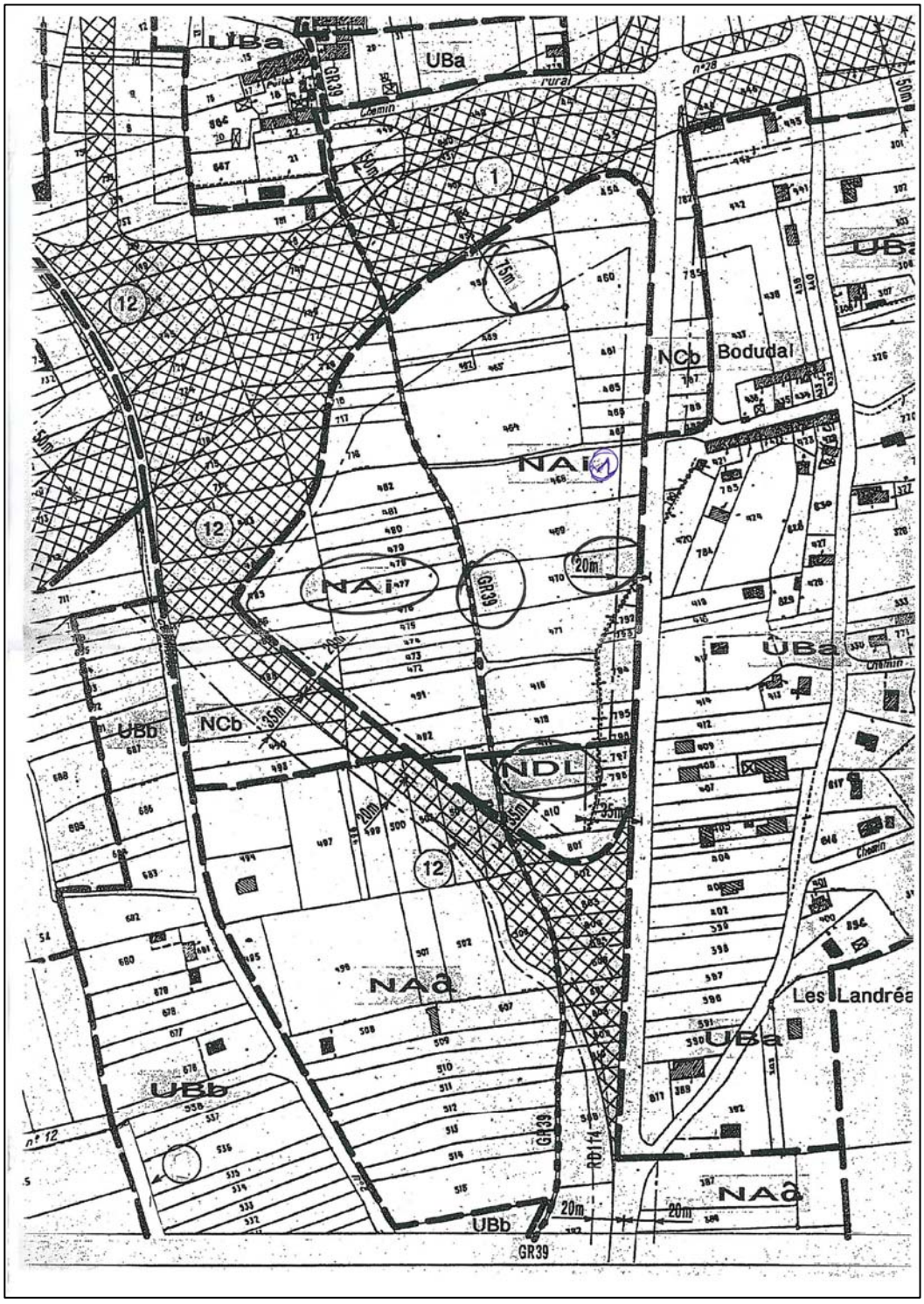
Impact sur les réseaux
Actuellement cette zone naturelle capte les eaux de pluie par infiltration ou par différents systèmes de fossés. L'aménagement de cette zone va augmenter très nettement la surface imperméable de cette zone. Dès lors, la gestion des eaux pluviales devient un objet important.
La mise en place de ce parc d'activité aura de même un impact sur les réseaux d'assainissement qui auront un débit déversé dans les réseaux nettement supérieur à celui qui existe sur la zone.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

6. Annexes règlementaires

6.1 Plans de zonage

Cartographie du zonage avant révision simplifiée du zonage



Carte n°13 Plan du POS avant révision simplifiée

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Cartographie du zonage après révision simplifiée du zonage



Carte n° 14 Plan du POS après révision simplifiée

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

6.2 Règlement de la zone NAi1

Commune de Rieux

Chapitre I- Règlement applicable aux zones NA

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

La zone NA est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Elle correspond à des ensembles de terrains ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté et dont l'aménagement cohérent nécessite l'élaboration d'un schéma d'organisation.

Le schéma d'organisation agrée par l'autorité compétente devra faire apparaître les dispositions générales d'accompagnement et de desserte de la zone ou du secteur concerné ; il sera accompagné d'une note technique indiquant en particulier la nature des équipements à réaliser par les intéressés et éventuellement les participations au équipements publics de la commune.

Le schéma d'organisation devra porter sur la totalité des terrains situés à l'intérieur du périmètre cernés par les limites du secteur de la zone. Il pourra être fait exception des parcelles ou parties des parcelles déjà bâties sous réserve que ces exclusions ne compromettent pas l'aménagement cohérent ou de la zone.

Lorsque le secteur ou la zone concernée, se trouve traversé par des voies (existantes ou projetées) destinées à la circulation générale, le schéma d'organisation pourra être limité aux îlots homogènes délimités par l'axe desdites voies et les limites du secteur ou de la zone.

La zone NA comprend les secteurs :

- NAa destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- NAc destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dont l'aménagement est prévu à long terme,
- NAi destiné aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat,
    - NAi1 destiné aux activités artisanales et showroom située sur la zone du Bourgneuf.

L'aménagement des secteur NA prévus à long terme est subordonné à la modification du présent Plan d'Occupation des Sols suivant la procédure réglementaire.

Article NA 1- Occupations et utilisations du sol admises

I. Sont admis sous réserve :

a. En secteur NA et sous réserve d'être compatible avec le schéma d'organisation tel qu'il est défini ci-dessus, les opérations suivantes :
    i. Les constructions à usage d'habitation.

    ii. Les lotissements à usage d'habitation.

    iii. Les groupes d'habitations.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

iv. Les constructions à usage hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services.
v. Les lotissements à usage d'activités compatibles avec l'habitat.

vi. Les implantations d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

vii. Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article NA 2-1

viii. Les Associations Foncières Urbaines.

b. En secteur NAi et NAi1 et sous réserve d'être présentées dans le cadre d'un schéma d'organisation tel qu'il est défini ci-dessus, les opérations suivantes :

i. Les lotissements et constructions à usage d'habitation,

ii. Les installations classées soumises à déclaration,

iii. Dans le secteur NAi situé le long de la VC n°1, les installations classées soumises à autorisation.

iv. Dans le secteur NAi de « Bodudal », les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leurs exploitations.

v. Les Zones d'Aménagement Concerté à usage d'activités.

vi. Les Associations Foncières Urbaines à usage d'activités.

vii. Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux.

viii. Les installations et travaux divers visés à l'article R 422-2b du Code de l'Urbanisme.

ix. Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services.

x. Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif,

xi. Les constructions à usage hôtelier, dans le secteur NAI de « Bodudal »

xii. Les établissements destinés à la vente ou au transit d'animaux.

xiii. Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

xiv. Les constructions à usage hôtelier, dans le secteur NAi de « Bodudal ».

xv. Les établissements destinés à la vente ou au transit d'animaux.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

xvi. Les constructions à usage de logement de fonction destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans le secteur à condition :

1. Qu'elles ne soient pas édifiées avant les constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent.
2. Qu'elles présentent une unité d'aspect avec la ou les constructions principales auxquelles elles se rattachent.

c. En zone NA :

i. La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensable sous réserve qu'ils ne compromettant pas un aménagement cohérent du secteur concerné.

ii. L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des activités à nuisances sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné.

iii. L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes (telles que les abris de jardin, garages…) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

II. Rappel :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers visés à l'article NA 1 sont soumis à autorisation.

Article NA 2- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a. En secteur NAa :

i. L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
ii. La création ou l'extension des dépôts de plus de 10 véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à 'article R 422-2-b du Code de l'Urbanisme.
iii. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
iv. Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

résidence de l'utilisateur.

v. L'ouverture de tennis aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
vi. L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

b. <u>En secteur NAi :</u>

i. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées dans l'article NA1.

ii. Les lotissements d'habitations.

iii. L'ouverture des terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes.

iv. Les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

v. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

vi. Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Section II Conditions d'occupation du sol

Article NA 3-Accès et voirie

a. En secteur NAa :

i. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fons voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

3. Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'organisation.

4. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5. L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations – services…) est soumis uniquement à la règlementation spécifique les concernant.*

6. Les schémas d'organisation doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ii. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

b. En secteur NAi :

i. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

3. Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

    a. La visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 100 mètres de part et d'autres de l'axe.
    b. L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvres dangereuses sur la voie publique.

4. Le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants ci-dessous, aucun accès autre que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (station-service, garages) ne sera admis sauf seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.
        i. Déviation RD 20/RD 775,
        ii. Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

ii. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 6.00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Article NA 4-Desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

Toute constructions ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'adduction d'eau.

b. Assainissement :
    i. Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour les secteurs NAa de « Branguérin » et NAi de « Bodudal » et en l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la Réglementation Sanitaire en vigueur, sont admises, sous réserve de dispositions visées à l'article NA 5 ci après.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Les installations classées soumises à autorisation pourront d'y installer dès lors qu'aura été mis en place un système d'assainissement autonome adapté au traitement des effluents générés par leur activité.

ii. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à édifier, en secteur NAa, il devra être réalisé, à la charge du Maître d'Ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

iii. EDF Télécom :

Dans les lotissements à usage d'habitations ou groupe d'habitations à créer, les réseaux EDF et Télécom devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du Maître d'Ouvrage.

Article NA 5-Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie d'au moins à 500 m² et après étude de sol qui permettra d'apprécier l'aptitude du sol à recevoir les effluents du système autonome. Toutefois, cette superficie pourra être éventuellement réduite sous réserve de l'avis favorable su service compétent.

Article NA 6-Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale portée aux documents graphiques.

Le long des autres voies, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5.00 m de la limite de l'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation avec un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment ou en fonction d'un schéma d'organisation de zone agrée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garage) est soumise uniquement à la réglementation spécifique la concernant.

En secteur NAI1, Pour les lots en façade de l'ex RD 114, au moins une façade de la construction (principale ou pignon) devra se situer à une distance de 20 mètres maximum de la limite d'emprise de la voie, en accroche avec la zone de recul de l'ex RD 114.

Pour tous les autres lots, les constructions devront se situer à distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Article NA 7-Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans être inférieur à 3 mètres sauf dispositions particulières prévues par une opération autorisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement.

Pour le secteur NAi1 en particulier :

La construction en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation de murs coupe-feu en limite séparative et de l'accord des propriétaires des fonds immédiatement mitoyens concernés compte tenu de la spécificité de l'usage de chaque unité foncière.

Toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la règlementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, gaz, télécommunication.)

Article NA8 Implantation des constructions sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4.00 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation.

Article NA9 Emprise au sol

1/ L'emprise au sol des constructions est fixé comme suit :

Secteur	Terrains non desservi par le réseau public d'assainissement constructions d'activités économiques	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement – autres constructions	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement constructions d'activités économiques	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement et autres constructions
NAa		0,3		0,4
NAi a	0,6		0,6	
NAi b	0,6		0,6	
NAi1			0,60	

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs n'est pas limitée.

En secteur NAa, les plans de composition et de division parcellaire des ensemble à usage d'habitation pourront indiquer, aux moyens d'une trame les parties des parcelles ou l'implantation des constructions est admise ou éventuellement à l'inverse celle où l'implantation est interdite.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

Article NA10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions mesurée :

    a. A l'égout de toiture, au faîtage,
    b. A l'acrotère, est fixée comme suit :

Secteur	Egout de toit	Faîtage	Acrotère
NAa	4m	9m	4m

2. La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.
3. Pour les construction à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez de chaussé ne devra pas être situé à plus de 0.50m, au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles ci dessus fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmonier les hauteurs à l'égout de toiture ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

En secteur NAI et NAi1

La hauteur maximale des logements de fonction, non intégrés aux constructions à usage professionnel mais y contigus, mesurée :

- A l'égout de toiture ou au faîtage,
- A l'acrotère est fixée comme suit :

Secteur	Egout de toit	Faîtage	Acrotère
NAi	6 m	11 m	6 m

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services et les constructions à usage mixte c'est-à-dire, les constructions à usage professionnel intégrant, dans une structure unique, et faisant corps avec elle, des logements de fonction.

Article NA11 Aspect extérieur

I - Secteur NAa:
Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou l'utilisation du sol visés à l'article t pouvant être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions prévues par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter gravement atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures en plaque de béton moulé, d'une hauteur supérieure à 0.50 m et les parpaings apparents sont interdites.

II- Secteur NAI:
Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés l'article I peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions prévues, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

gravement atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

III- Secteur NAI1

Dans le cas de toitures à pentes, le faîtage ne devra pas dépasser des acrotères.
Les matériaux utilisés devront être sélectionnés avant tout pour leur caractère pérenne, leur durabilité afin de conserver dans le temps un aspect satisfaisant et leurs caractéristiques environnementales.
Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. Les couleurs claires en grandes surfaces sont prohibées.
Les couleurs des constructions devront être assez neutres, ni brillantes, ni blanches et sans effet réfléchissant trop fort, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc. …).

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.
Pour les façades, l'usage de matériaux de teinte dominante couleur gris mat sera à privilégier. L'usage de couleur dominante tel que le blanc, coquille d'œuf et beige est strictement interdit.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite se clore, les clôtures seront constituées :

- en façade des voies intérieures, d'un grillage en panneaux soudés thermolaqués d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.

- en fond de lot et en limite latérale, d'un grillage en rouleaux, en maille torsadée plastifiées ou en panneaux soudés thermolaqués d'une hauteur maximale de 1.80m.

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
Les clôtures en plaque béton moulé, d'une hauteur supérieur à 0.50 mètres et les parpaings apparents ont interdits.

Les clôtures seront obligatoirement grises (RAL 7024 Gris graphite).

Les grillages doivent être obligatoirement complétés de plantations d'une hauteur d'un minimum 1.80 m et maximum de 2.00 m. visant à camoufler le grillage.

D'une manière générale, la clôture doit être établie de telle sorte qu'elle ne créé pas une gêne pour la circulation.

Article NA12 Aires de stationnement

1/ Le stationnement des véhicules automobile et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

2/ Les aires de stationnement doivent être réalisés en dehors le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique eu plusieurs accès distants de 50.00 m au moins les uns des autres.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

3/ Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R332-24 du Code de l'Urbanisme.

Article NA13 Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

I— En secteur NAa:
Les opérations autorisées dans le cadre d'un schéma d'organisation doivent obligatoirement comporter des espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, placettes, circulations...) représentant - 10 % de la superficie du terrain intéressé par le projet.
Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situées en secteurs UBa et NA et à une distance n'excédant pas 100,00 m.

II—En secteur NAi

1/ Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de hautes tiges ou de plantations formant écran sauf incompatibilité complémentaire.

2/ Les espaces plantés seront supérieurs à 15% de la surface parcellaire.

3/ Les parkings supérieurs à 500 m² devront être fractionné par des espaces plantés. .

4/ Les espaces libres, notamment les marges de recul et les espaces entre les bâtiments et limite séparative (hors voies et aires de stationnement) seront obligatoirement engazonnés et plantés.

5f Les aires de stockage extérieures seront obligatoirement cachées par un écran végétal d'arbres de hautes tiges.

III- En secteur NAi1

Les espaces plantés ou engazonnés seront supérieurs à 15% de la surface parcellaire des projets.

Quelle que soit leur surface, les parkings devront être paysagés afin d'en améliorer l'aspect. Un arbre de haut jet devra être planté pour 5 places de stationnement.

Les espaces libres en dehors des marges de recul induites par les Routes Départementales et les espaces entre les bâtiments et les limites séparatives (hors voirie et stationnement) seront obligatoirement plantés ou engazonnés.

La plantation d'arbres tiges est requise, à hauteur de 1 arbre pour 150m², les arbres tiges prévus dans les haies périphériques venant en déduction de ce nombre.

Les marges de recul induit par la présence de la RD 20, de la RD 114 et de l'ex RD 114 seront plantés conformément au principe indiqué sur le schéma d'organisation, de façon à créer un filtre visuel permettant un effet vitrine et intégrant le parc d'activités dans le paysage local.
*

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01_2-DE

La plantation d'arbres tiges est requise sur ces espaces libres, à hauteur de 1 arbre pour 150m², les arbres tiges prévus dans les haies périphériques venant en déduction de ce nombre.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NA14 Cœfficient d'occupation du sol

1/ Le coefficient d'occupation du sol est limité comme suit:

Secteur	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement
NAa	0,30	0.40

2/ Le coefficient d'occupation du sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité.

Il n'est pas fixé de COS en secteur NAI et NAi1.

Article NA15- Dépassement du COS

Sans objet.