



Envoyé en préfecture le 15/07/2024
Reçu en préfecture le 15/07/2024
Publié le 16.07.2024
ID : 056-215601667-20240711-DCM_24_07_059_1-DE

Plan Local d'Urbanisme de



ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Etude dite « Loi Barnier »
Réduction de la marge de recul de
la RD 769 aux abords de la zone
d'activités de Restavy
et au sud de la commune



Le Maire, Gwenn LE NAY

Sommaire

- I—Présentation des projets et localisation** **p. 3**
 - A— La zone d’activités de Restavy p.3
 - B— L’aire d’accueil de gens du voyage p.4
- II—La législation relative aux marges de recul** **p.5**
- III— L’état actuel des sites** **p.5**
 - A— La zone d’activités de Restavy p.5
 - B— Le STECAL pour l’aire d’accueil de gens du voyage p.12
- IV—La demande de réduction de la marge de recul** **p.13**
 - A— Les marges de recul inscrites au PLU de 2016 p.13
 - B— La demande de réduction de la marge de recul p.14
 - C— Justifications de la réduction de la marge de recul p.15

I — PRÉSENTATION DES PROJETS ET LOCALISATION

Le présent dossier concerne une demande de dérogation de la marge de recul à la RD 769 (axe Lorient-Roscoff), sur la commune de Plouay.

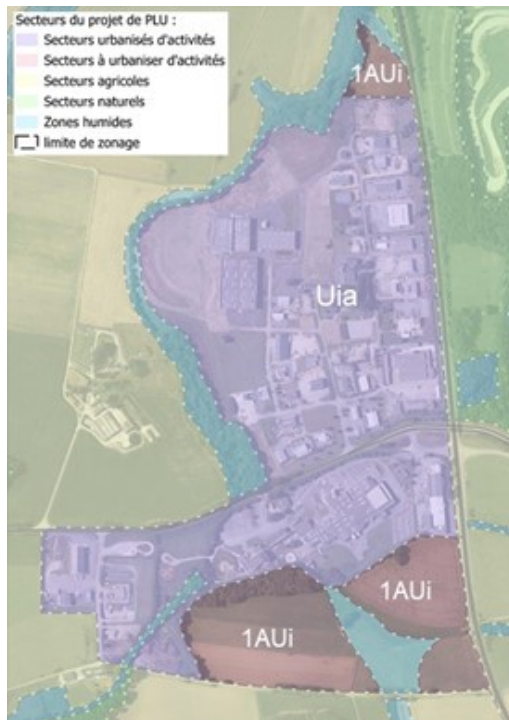
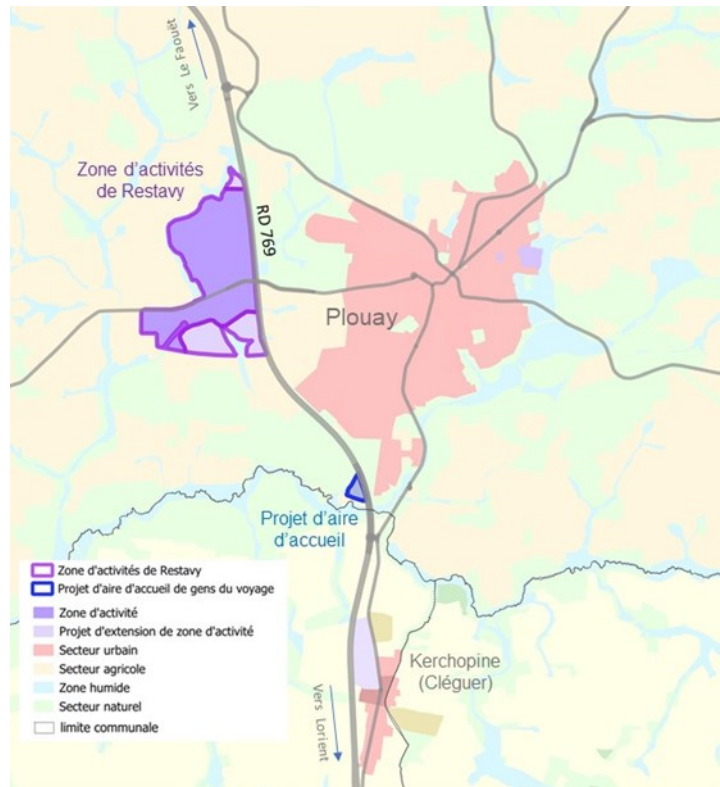
Cette demande de dérogation est réalisée dans le cadre de la révision du PLU.

Elle concerne 2 secteurs :

- la zone d'activités de Restavy,
- un secteur destiné à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

A - La zone d'activités de Restavy

La zone d'activités de Restavy se situe à l'ouest de la RD 769, au carrefour avec la RD 2 (Arzano-Plouay) qui amène, de l'autre côté de la départementale, au centre de Plouay, à environ 1 km à l'est.



Le centre de Plouay est séparé de cette zone d'activités, par des terrains non bâtis, occupés par le parc de Manéhouarn au nord de la RD 2, et par des champs cultivés au sud.

Pôle d'emploi important à l'échelle intercommunale, cette zone d'activités accueille une cinquantaine d'entreprises, principalement dans la production, la logistique et la construction. Environ 700 salariés y travaillent. Celtys ou Isal mondial y sont des unités d'envergure dans le secteur de l'agro-alimentaire.

Des extensions prévues au PLU

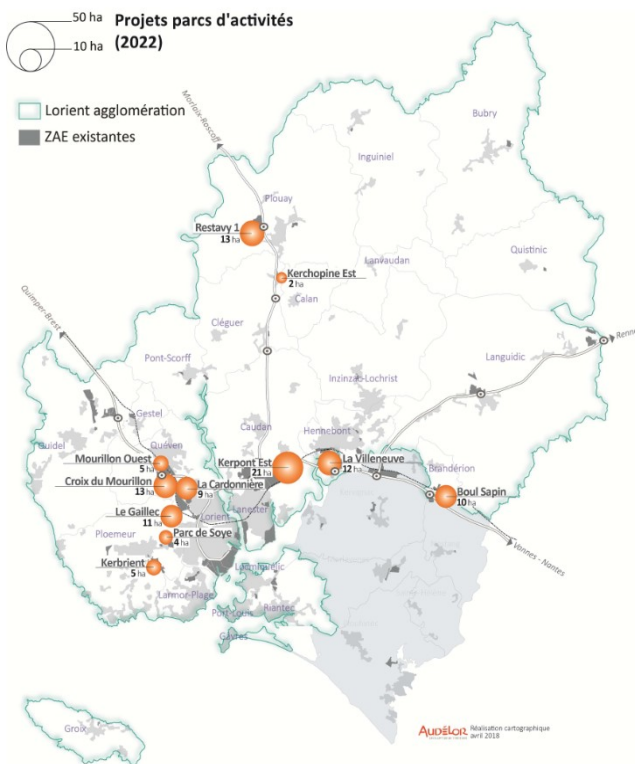
La zone d'activités existante s'étend sur 52 ha.

Pour permettre son extension, le PLU révisé prévoit 13 ha en zones 1 AUj, sur 2 secteurs :

- au nord de la ZA actuelle (1 ha),
- au sud de la ZA actuelle (12 ha).

Un développement inscrit au Schéma Directeur des ZA de Lorient Agglomération

La zone d'activités de Restavy est une zone d'intérêt communautaire de Lorient Agglomération (LA). Son extension est inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient et au Schéma Directeur des zones d'activités (2019-2023) de LA, qui font le constat d'un déficit marqué en offre de terrains d'activités sur le Pays de Lorient et l'agglomération.



Face à ce déficit, le SCOT fixe l'objectif de produire 200 ha cessibles de foncier économique supplémentaire. Cet objectif se traduit sur 5 ans dans le Schéma Directeur des Zones d'activités par un besoin de produire 70 ha cessibles, à la fois pour reconstituer un stock de terrains disponibles suffisants (30 ha) et pour répondre aux besoins annuels nouveaux (40 ha).

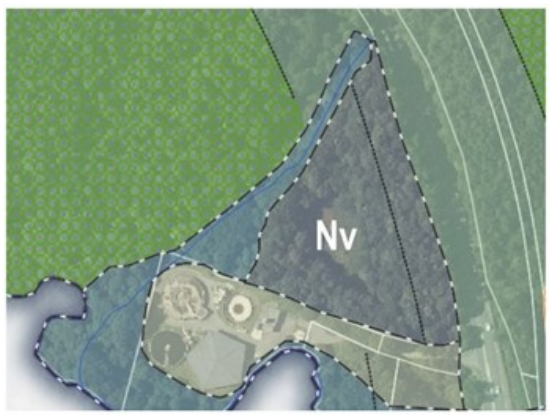
L'extension de la ZA de Restavy fait partie des 11 sites à aménager pour répondre à ces besoins. Cette zone d'activités cible prioritairement des entreprises au profil dit « accessible », c'est à dire des entreprises industrielles ou logistiques, cherchant en raison des flux de marchandises qu'elles génèrent, une localisation en dehors de l'urbain et à proximité des voies de circulation majeures.

L'économie du foncier est un autre axe fort de la politique communautaire sur les terrains d'activités. Cette politique vise ainsi également à économiser l'espace, notamment pour préserver les terres agricoles, à optimiser le foncier économique existant, à renforcer la politique foncière et à produire des sites d'activités de qualité.

B - L'aire d'accueil de gens du voyage

La création de cette aire d'accueil s'inscrit dans la politique d'accueil des gens du voyage portée par Lorient Agglomération.

Le projet d'aire d'accueil, qui fait l'objet d'un zonage de STECAL « Nv », se localise au sud de la commune et du centre de Plouay, de l'autre côté de la départementale. Le terrain, au sud du bois de Kerfratel, à proximité de la station d'épuration, est communal.



II— LA LEGISLATION RELATIVE AUX MARGES DE REcul

L'article L-111-6 du code de l'urbanisme vise à obliger les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville à mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans leurs documents d'urbanisme. Pour cela, il institue une bande inconstructible de part et d'autre des autoroutes et grandes routes, interdiction à laquelle les communes peuvent déroger à condition de réaliser une étude.

En particulier, les articles L.111-6 et L. 111-8 sont rédigés comme suit :

« L.111-6 : *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.* »

« L.111-8 : *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

La RD 769 est une route classée à grande circulation pour laquelle la marge de recul est fixée à 75 m par l'article L.111-6.

Le présent dossier présente l'étude à annexer au PLU pour justifier, selon les termes de l'article L.111-8, une réduction de cette marge de recul au niveau de la ZA de Restavy et de la future aire d'accueil de gens du voyage.

III— L'ETAT ACTUEL DES SITES

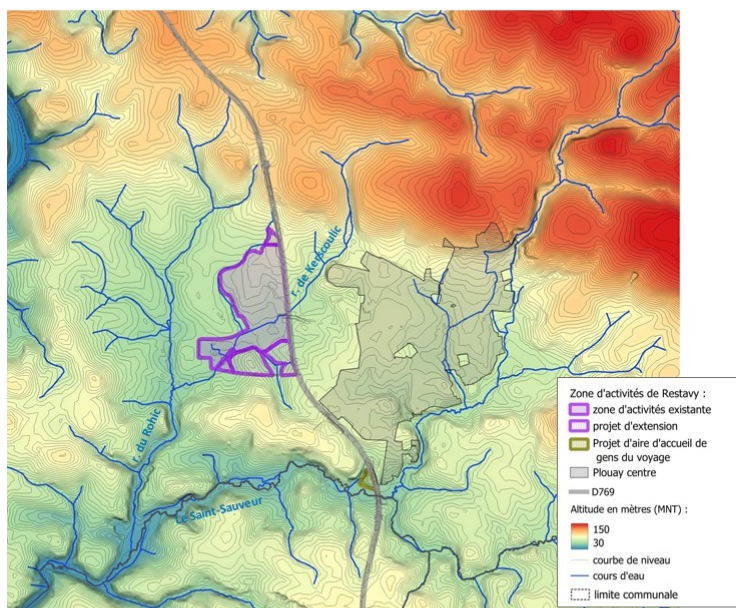
A - La zone d'activités de Restavy

1- La zone d'activités actuelle

Perception dans le grand paysage

La zone d'activités de Restavy se situe sur un secteur de vallon creusé par les ruisseaux du Rohic et de Kerscoulic, entre deux plissements parallèles caractéristiques du relief de ce secteur, d'orientation est-ouest :

- la « marche » boisée qui marque nettement le nord du bourg de Plouay ,
- au sud, les hauteurs qui séparent le Saint Sauveur du ruisseau de Kerscoulic
- à l'ouest les hauteurs qui séparent le bassin versant du ruisseau du Rohic et celui du Scorff.



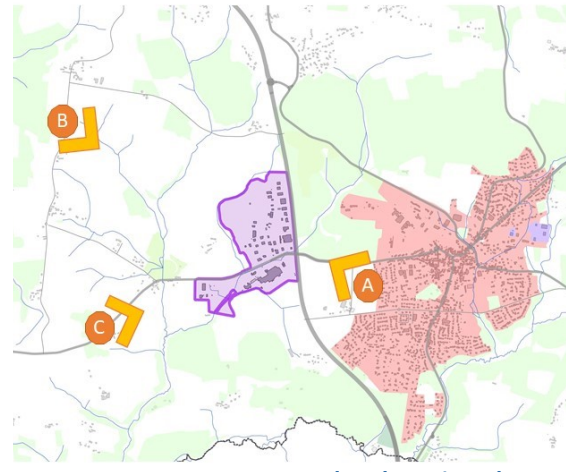
Relief et hydrographie : le contexte

Ce relief crée ponctuellement des vues sur la ZA, notamment depuis les routes des alentours.

En sortie de ville, la zone d'activités est perceptible depuis la RD 2 et la route de Kergarnic (A sur la carte), mais n'est pas visible depuis le nord de la RD 2, où le parc de Manéhouarn crée une coupure d'urbanisation et un écran boisés entre le centre-ville, l'échangeur de la RD 769 et la zone d'activités

Depuis l'ouest de la RD 769, la zone d'activités est ponctuellement visible depuis les routes voisines, principalement la route entre Kernonen et la croix de Brambanen (B), ou la RD 2 à hauteur de la butte près de Mélianic (C).

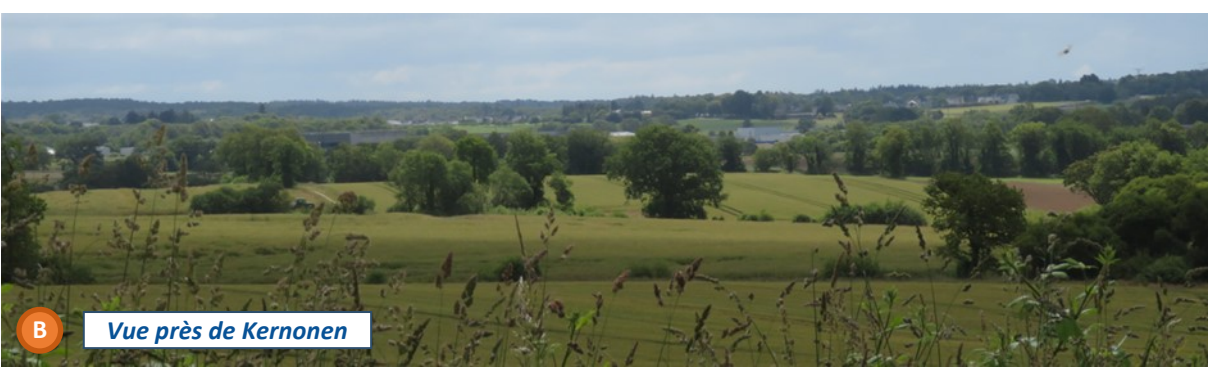
Dans ces panoramas, la vue élargie sur un horizon dominé par les hauteurs boisées des reliefs donne plutôt une impression de paysage à dominantes arborée et agro-naturelle, où l'impact visuel des bâtiments d'entreprises est atténué par la distance et par la végétation environnant la zone, qui, sauf rares exceptions, masque en partie ces bâtiments.



Plan des prises de vue



A Vue depuis la route de Kergarnic



B Vue près de Kernonen



C Vue depuis la RD2, près de Mélianic

Perception depuis la RD 769

Les vues sur la zone d'activités sont assez tardives du fait du relief, du profil de la route et de la végétation de bord de route.

En arrivant par le nord, les abords de la route, largement arborés, masquent les bâtiments jusqu'à quelques dizaines de mètres avant la zone d'activités.



En arrivant par le sud, des bâtiments sont visibles environ 600 m avant le début de la zone d'activités. Toutefois, l'impact de cette visibilité est atténuée car elle s'inscrit dans un large panorama paysager et parce qu'un boisement en bordure sud-ouest de la zone d'activités masque en partie les bâtiments, même si le linéaire arboré qui le prolonge devient discontinu en s'approchant de la RD 769.



Le long de la RD 769, le linéaire de la zone d'activités s'étend actuellement sur environ 900 mètres. L'échangeur entre la R 769 et la RD 2 a fait l'objet d'un traitement paysager. Les abords des voies d'accès à l'échangeur sont végétalisés. Le long de la RD2, des linéaires arborés et de massifs horticoles créent un environnement végétalisé.



Plan des prises de vue



De part et d'autre de cet échangeur, les impressions visuelles sur la RD 769 vers le nord et le sud sont assez arborées du fait de l'effet visuel créé par la végétation sur les abords de la voie.



Au nord et au sud de cet échangeur, la visibilité des façades des entreprises se fait dans les parties où cette végétation arborée ou arbustive haute est plus ponctuelle.

Ainsi, immédiatement au nord de l'échangeur, ces façades sont visibles. Un bande végétalisée herbacée sépare toutefois les entreprises de la route, ce qui peut laisser la possibilité d'étoffer l'aménagement paysager en bord de route.



En remontant vers le nord, une haie arbustive en limite de clôtures des entreprises, masque davantage les stationnements devant les bâtiments et une partie des façades.



Plus loin, des arbres et arbustes hauts sont ponctuellement plus présents et une végétation arbustive moyenne est laissée pousser en bord de route. Cette présence atténue l'impact des façades, plus sobres sur cette partie. Les fenêtres visuelles sont plus restreintes sur les bâtiments d'activités.



Au nord de la zone d'activités, le linéaire arboré se renforce, avec une visibilité faible sur les entreprises.

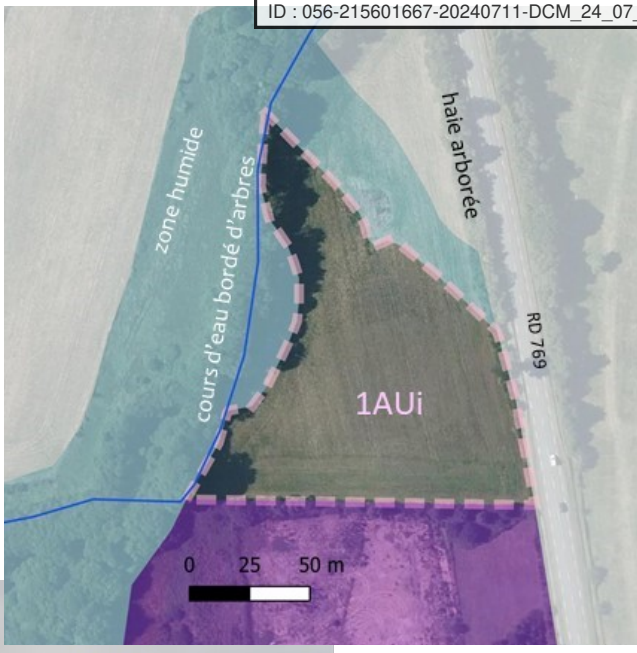
2 – Les extensions prévues de la ZA

Secteur 1 AUi « nord »

Ce terrain d'un peu plus d'1 ha est actuellement un champ cultivé.

Légèrement en contrebas de la route, il est bordée à l'Ouest d'une zone humide autour d'un cours d'eau longé par une ripisylve arborée.

A l'Est, la haie d'arbres qui longe la RD 769 masque en partie la vue sur ce terrain. Cette haie s'interrompt sur quelques mètres à hauteur de la future ZA, ouvrant une fenêtre visuelle sur la parcelle.



Zone 1AUi « nord » :
état des lieux

Secteurs 1 AUi au sud de la ZA actuelle

Cette zone 1 AUi de 13 ha s'étend sur un vaste espace cultivé, au relief légèrement modelé par les cours d'eau qui la traversent et la bordent.

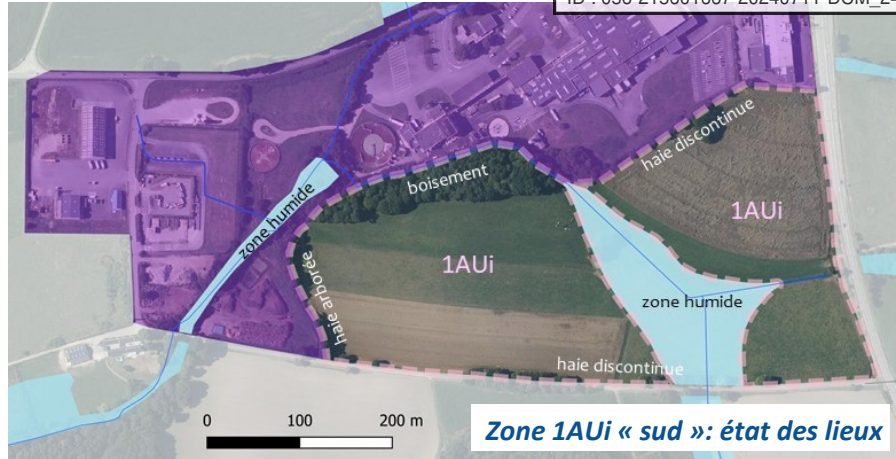


La zone 1AUi est séparée en 2 parties Est et Ouest par un cours d'eau et la zone humide adjacente.

Au nord de la partie Ouest, un boisement assez dense constitue actuellement un écran visuel par rapport aux bâtiments d'activités assez imposants à l'arrière. Il se prolonge en limite ouest de la zone 1AUi par un linéaire arboré continu, et en limite nord de la partie est, par un linéaire résiduel, plus clairsemé en approchant de la RD 769.

Au sud, quelques segments de haie arborée bordent la route.

Les bords de la RD 769 sont végétalisés par une végétation herbacée.



B - Le STECAL pour l'aire d'accueil de gens du voyage

Au sud de la partie du bois de Kerfratel situé à l'ouest de la RD 769, la zone Nv d'environ 1,5 ha est actuellement un terrain à dominante boisée, à l'intérieur duquel une clairière a été ouverte.

Au niveau de cette zone Nv, cette clairière n'est actuellement pas perceptible. Les abords de la départementale, qui traverse le bois de Kerfratel, y sont largement boisés.



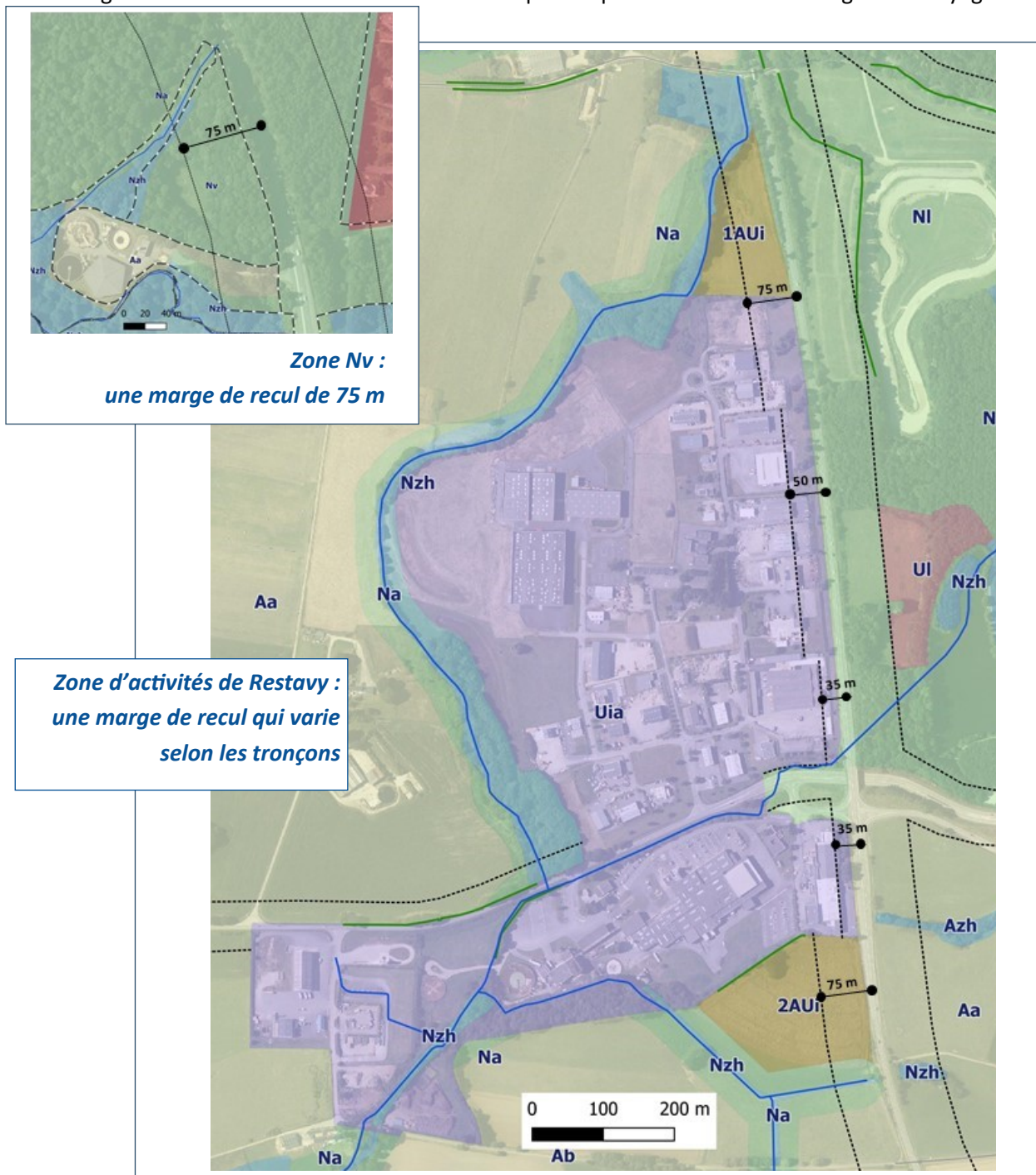
IV— LA DEMANDE DE REDUCTION DE LA MARGE DE REcul

A - Les marges de recul inscrites au PLU de 2013

Au PLU opposable au 1^{er} janvier 2024, la zone d'activités de Restavy est concernée par des marges de recul à la RD769 qui varient :

- la marge de recul est de 35 m sur une section d'environ 400 m autour de l'échangeur avec la RD 2,
- en remontant vers le nord , elle est ensuite de 50 m sur une section d'environ 350 m,
- Au nord de la ZA, elle passe ensuite à 75 m ainsi qu'au droit des zones 1AUi « nord » et « sud ».

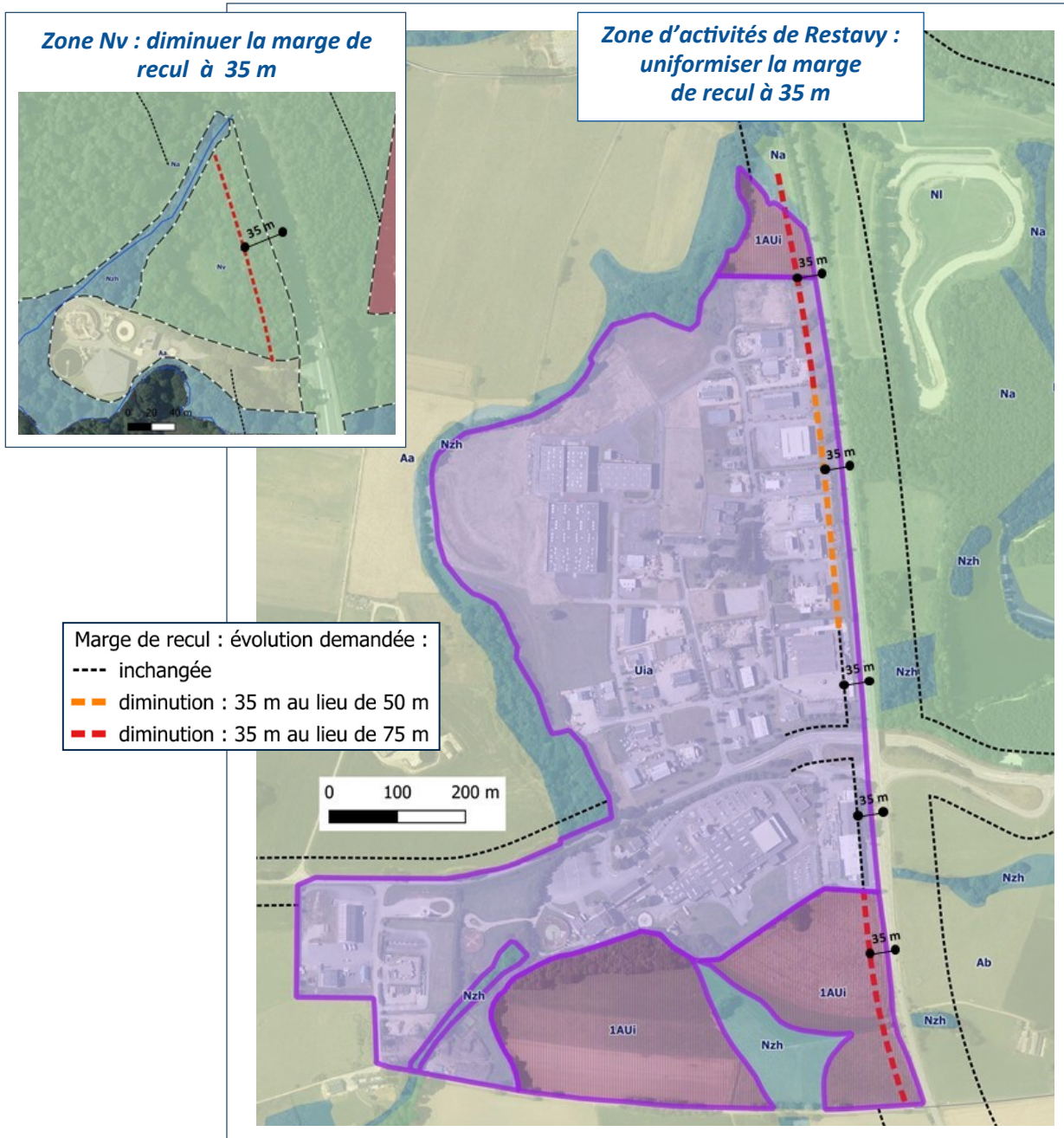
Elle est également de 75 m au niveau de la zone Nv prévue pour l'aire d'accueil des gens du voyage.



B - La demande de réduction de la marge de recul

Une diminution de la marge de recul est demandée sur des secteurs longeant la RD 769 :

- sur 2 portions au droit de la zone d'activités de Restavy et de ses extensions prévues, afin d'homogénéiser cette marge à 35 m le long de l'ensemble de la ZA actuelle et future,
- au droit de la zone Nv prévue pour l'aire d'accueil de gens du voyage, en la diminuant également à 35 m.



C - Justifications de la réduction de la marge de recul

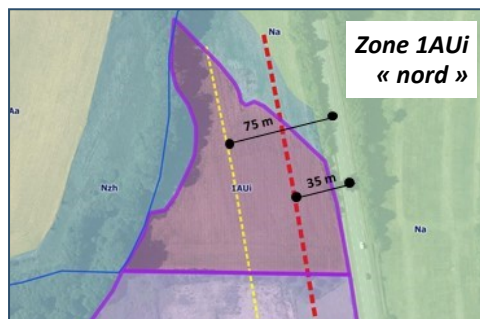
1 - Une économie substantielle d'espaces agro-naturels

La réduction de la marge de recul est principalement motivée par un objectif d'économie d'espace, clairement affirmé dans le PLU, afin de réduire au maximum l'impact de l'urbanisation future sur les espaces agro-naturels. Cette réduction contribue ainsi à la qualité d'un urbanisme qui minimise son impact en terme de consommation foncière des espaces agro-naturels de la commune.

Zone d'activités de Restavy

La réduction de la marge de recul sur l'espace d'activités existant, même si elle représente une faible surface, pourra permettre d'optimiser le foncier en zone Ui, à la fois pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées, voire pour accueillir d'avantage d'entreprises, notamment sur le terrain encore libre au nord de la ZA.

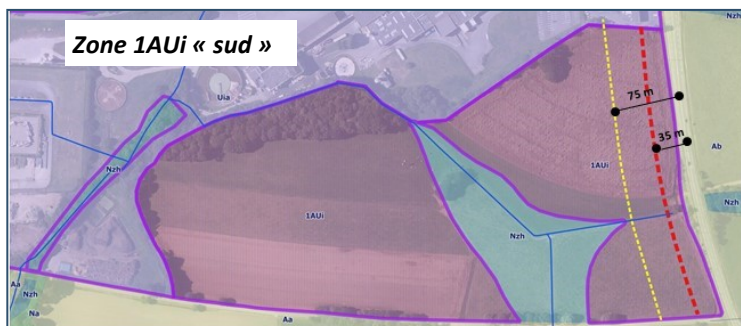
Comparaison de l'impact des marges de recul



La réduction de la marge de recul sur les zones 1AUi permettra d'accroître la surface du foncier effectivement dédié à accueillir de nouveaux bâtiments d'entreprise dans l'emprise totale de l'extension prévue.

Sur la zone 1AUi au nord de la ZA existante, la marge de recul de 75 m obérerait d'ailleurs l'intérêt de son aménagement puisque plus de la moitié de la surface en 1AUi se trouverait alors dans cette marge. La réduction à 35 m de la marge de recul sur ce secteur est donc nécessaire pour la faisabilité de son aménagement.

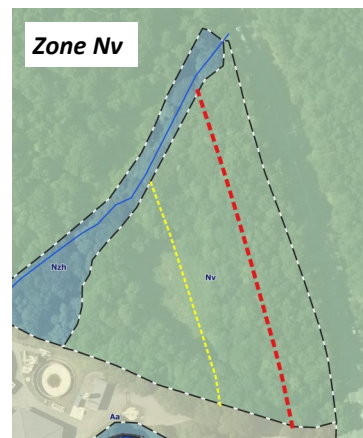
De même, sur la zone 1AUi au sud de la ZA existante, une marge de recul de 75 m réduirait sur sa partie Est de manière importante la capacité d'accueil d'entreprises.



Secteur Nv pour aire d'accueil de gens du voyage

L'application d'une marge de recul de 75 m ne permettrait pas de disposer d'un espace suffisant pour aménager l'aire d'accueil au sein du secteur Nv sur cette partie de parcelle.

La réduction de la marge de recul à 35 m y est nécessaire pour optimiser la surface aménageable pour l'aire d'accueil.



2 - Qualité des paysages, de l'urbanisme et de l'architecture

Zone d'activités de Restavy

La zone d'activités de Restavy fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui, avec les prescriptions règlementaires du PLU, encadrent l'urbanisation sur ce secteur. Cette OAP et ces prescriptions incluent des dispositions en faveur de la qualité des paysages, de l'urbanisme et de l'architecture.

Ces mesures contribueront à privilégier une insertion paysagère de la ZA et des entreprises, notamment depuis la RD 769, mais l'objectif du PLU est de manière plus générale de privilégier aussi la qualité paysagère au sein de l'ensemble de la ZA, qui est un lieu de travail quotidien important.

◆ Des protections pour l'insertion paysagère de la ZA

Le règlement et l'OAP prévoient notamment que la marge de recul de 35 m à la RD 769 soit végétalisée, pour y ménager une bande paysagère en interface avec la voie, de nature à atténuer l'impact paysager depuis la RD 769.

D'autre part, des éléments de structure naturelle important pour l'intégration paysagère de la ZA sont protégés par le PLU.

- En particulier, au nord de la RD 2, le cours d'eau bordé de boisement ou d'une ripisylve arborée et les zones humides qui longent la ZA à l'ouest et au nord font l'objet de protections : classement en zone humide, marge de recul au cours d'eau et haie à préserver.

Au nord de l'extension « nord » de la ZA, le zonage du PLU prolonge cette protection par le maintien d'une bande en zone naturelle entre ce cours d'eau et la RD 769

Le linéaire arboré qui borde la RD 769 au nord de la ZA est également classé en haie à préserver.

L'ensemble de ces éléments naturels protégés limitent fortement l'impact paysager de la partie de la ZA au nord de la RD 2 et ils contribueront à favoriser l'intégration paysagère du futur de l'aménagement de la zone 1AUi « nord ».

- Sur la zone d'extension prévue au sud de la ZA, les boisements au sud-ouest de la ZA existante, structurants et qui masquent en partie les bâtiments d'entreprises actuels, sont conservés. La zone humide qui sépare les parties Est et Ouest de cette zone 1AUi constituera également une coupure naturelle au sein de la ZA.

Outre la bande végétalisée qui sera maintenue dans la marge de recul de 35 m le long de la RD 769, les linéaires arborés le long de la route longeant la zone 1AUi au sud seront également conservés et contribueront à minimiser l'impact visuel des bâtiments d'activités depuis la route.

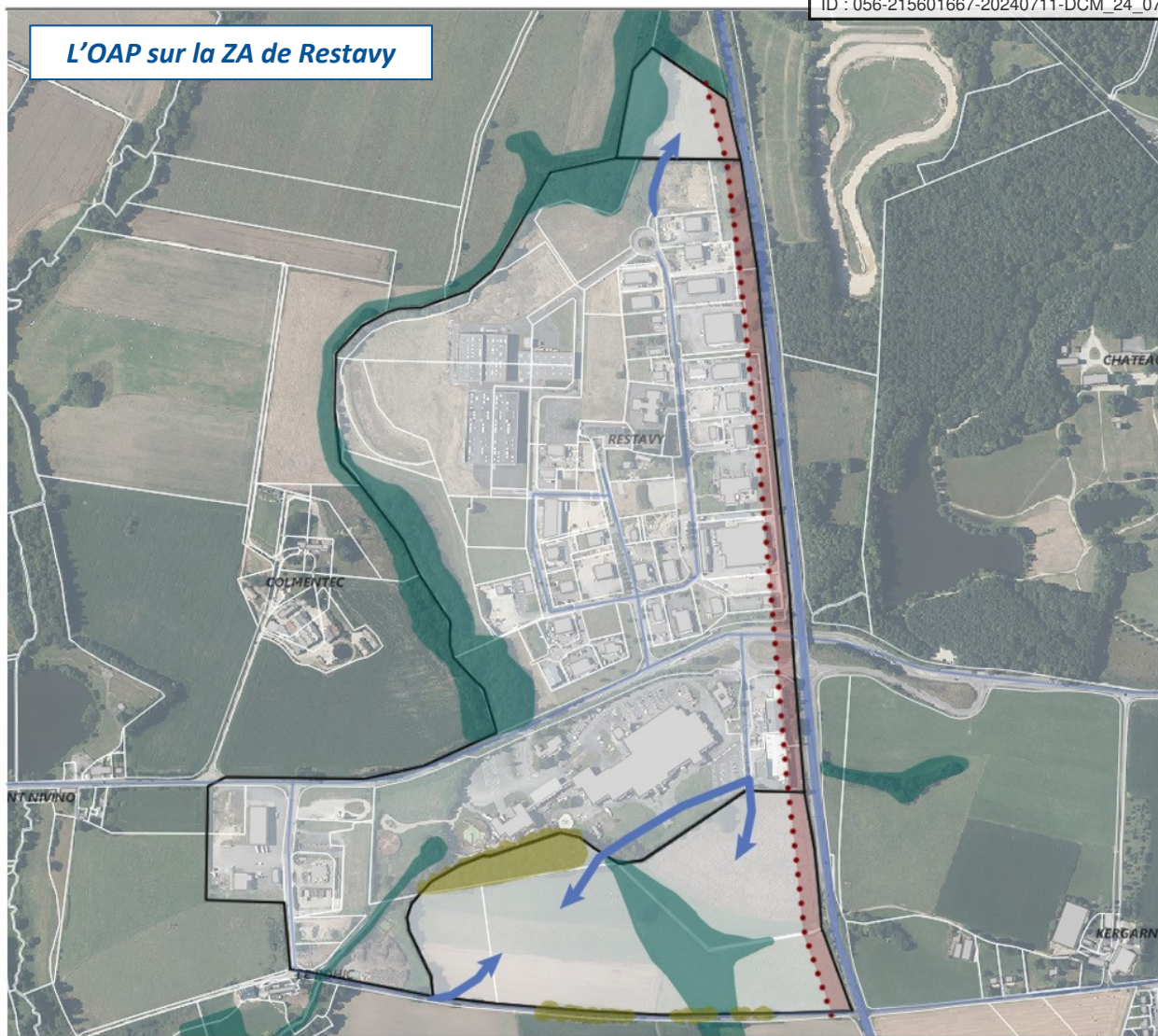
Le règlement dans ses articles Ui4 et 1 AUi4 stipule d'autre part que toutes les constructions doivent être implantées de manière optimale en tenant compte du paysage, de la topographie et des éléments naturels

◆ Des règles relatives à la qualité de l'aménagement de la zone

En terme d'architecture, les dispositions visent à répondre aux besoins fonctionnels ou commerciaux des entreprises tout en assurant une insertion et une sobriété paysagère à la fois à l'échelle des bâtiments concernés et à l'échelle de la ZA.

Ainsi, le règlement du PLU stipule en article 6 des zones Ui et AUi que :

- « Les volumétries des constructions et les combinaisons de toitures doivent rester simples et exprimer lisiblement les fonctions abritées. Les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.
- Les volumes principaux doivent présenter des matériaux et couleurs sobres pour le paysage. Les bardages à rayures bicolores ou multicolores, sont interdits. »
- Les éventuels volumes secondaires (entrée, accueil de public, bureaux...) peuvent présenter des couleurs ou des matériaux contrastants, liés par exemple à une enseigne.
- Les enseignes éventuelles doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions.
- Les éléments architecturaux de détail (couvertine, cornières d'angles, etc) doivent s'intégrer de manière discrète aux constructions. »



Principe d'accès véhicules à prioriser

Programmation :

activités industrielles et économiques



zone humide à préserver strictement
 voir le tracé exact au règlement graphique



boisement à conserver en tampon



marge de recul de 35m à la RD789
 (voir le tracé exact au règlement graphique)
 - ligne d'accroche du bâti
 - l'espace de la marge doit être végétalisé

Ces mêmes sobriété et cohérence d'ensemble sont recherchées au travers des dispositions réglementaires de cet article sur les clôtures :

- « Les clôtures doivent être ajourées et de couleur sombre ou sobre pour le paysage.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble définissent un type et une couleur unique de clôture. »

Le règlement promeut en outre des dispositions d'urbanisme en faveur de la qualité de l'agencement des terrains d'entreprise. Ainsi, les articles 4 des zones Ui et AUi prévoient que :

« Les volumes doivent être implantés de façon à :

- optimiser et minimiser les espaces imperméabilisés des lots et parcelles ;
- ménager une bande paysagère en interface avec la voie (voir l'article Ui7) ;
- optimiser les voiries et dessertes internes, et donc les espaces de stationnement ;
- éviter les aires de stationnement en front de rue ;
- assurer des espaces de stockage non visibles depuis l'espace public »

Enfin, sur l'ensemble de la ZA, une attention particulière devra être apportée aux espaces libres en interface avec la voirie afin d'y favoriser la pleine terre, une végétalisation et une harmonisation à l'échelle à la fois des espaces publics et privés et à celle de plusieurs lots. L'article 7 est ainsi formulé en secteurs Ui et AUi :

« Les projets doivent prévoir la création d'une bande paysagère en interface avec la voirie. Cette bande paysagère doit être plantée d'une strate herbacée et arbustive, et aménagée :

- sur l'espace privé ;
- sur le domaine public ;
- en fonction d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle constitue la lisière avec l'espace public, assure la cohérence paysagère à l'échelle de plusieurs lots et doit par conséquent être traitée avec soin.

Enfin, son aménagement doit être cohérent avec l'implantation des coffrets techniques. »

Secteur Nv pour l'aire d'accueil de gens du voyage

Une esquisse de l'aménagement a été réalisée par Lorient Agglomération.

Depuis la départementale, la préservation du boisement dans les 35 m de la marge de recul de le long de la RD 769, favorisera l'insertion paysagère de l'aménagement. Des linéaires arborés sont également conservés en limite ouest et sud du secteur.

En outre, à l'arrière des boisements, le règlement du PLU intègre d'autre part des dispositions dans l'article N6 en faveur de la qualité architecturale et paysagère des constructions :

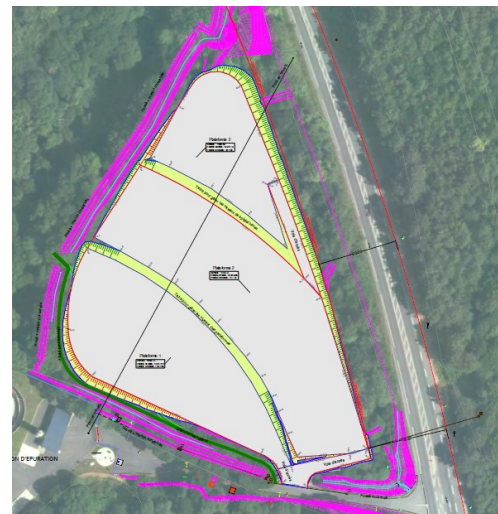
- « Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment. Les bardages à rayures multicolores ne sont pas permis.
- Les matériaux employés doivent présenter des couleurs naturelles ou sobres (brun, ocre, gris, noir...) qui sont plus proches de celles du paysage.
- Les éléments architecturaux de détail (couvertine, cornières d'angles, etc) doivent s'intégrer de manière discrète aux constructions. »

Cet article visent également une bonne insertion des clôtures dans les secteurs N :

« Sont autorisées uniquement les clôtures suivantes ou leurs combinaisons, dans la limite d'1,2m de hauteur totale :

- haies et talus plantés ;
- murs en pierres apparentes ;
- grillages simples sur poteaux bois ou ganivelles.

Elles doivent être posées au moins 30cm au-dessus du terrain naturel pour permettre le passage de la petite faune. »



**Esquisse
de l'aire d'accueil**

3 - Sécurité et nuisances

L'abaissement de la vitesse à 80 km/h sur la RD 769 a été un facteur de limitation des nuisances sonores ainsi que d'une amélioration de la sécurité.

La RD 769 borde à Restavy une zone d'activités, dont la sensibilité aux nuisances sonores et visuelles liées à circulation routière est moins importante que pour une zone d'habitation.

Concernant le secteur Nv pour l'aire d'accueil de gens du voyage, destinée à un accueil temporaire, le maintien du boisement actuel dans la marge de recul de 35 m le long de la RD 769, aura un rôle d'écran naturel, pour les nuisances visuelles mais aussi sonores liées la route. Il crée également une limite clairement marquée, facteur de sécurité, entre la départementale et l'aire d'accueil.