



DOSSIER LOI BARNIER

Date d'approbation :



COMMUNE DE POLIGNÉ



SOMMAIRE

1 Diagnostic	Page 2
1.1 Etat des lieux	Page 2
1.2 Contexte règlementaire	Page 6
1.3 Les enjeux du secteur et les perspectives d'évolution	Page 7
1.4 Bilan	Page 19
2 Détermination du projet urbain	Page 20
2.1 Formulation du parti d'aménagement	Page 21
2.2 Exemple d'implantation du bâti	Page 24
Conclusion	Page 25

La Route Nationale 137, qui relie Rennes à Nantes, est classée voie à grande circulation.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L 111-1-4, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de la voie sur une profondeur de 100 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en œuvre, dans les documents d'urbanisme, des outils garantissant une qualité des projets aussi bien du point de vue de l'architecture, du paysage, des accès que de la sécurité.

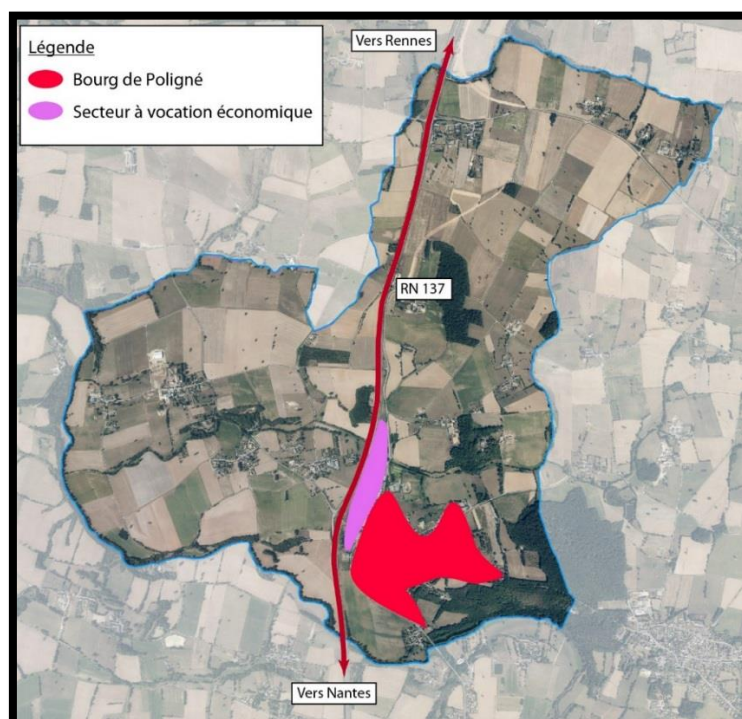
Cette étude vise à analyser un périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L 111-1-4. Ce secteur situé dans la zone d'activités du Choisel est actuellement impacté sur une profondeur de 75 mètres. Il conviendra de définir un parti d'aménagement global et réduire ainsi l'inconstructibilité aux abords de la RN 137 pour ce secteur.

L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.

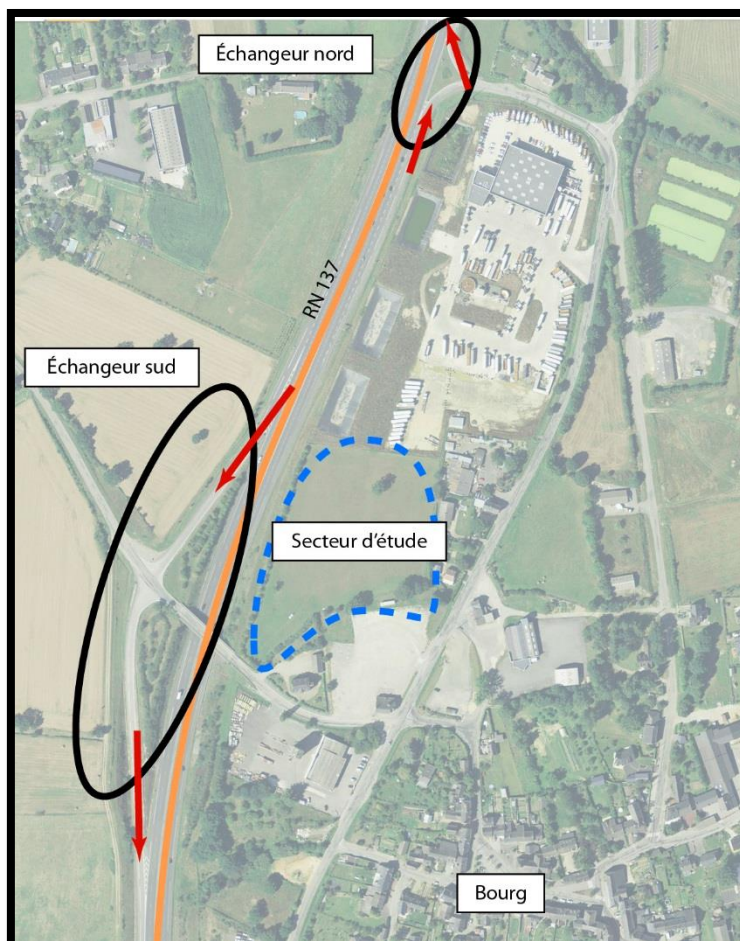
1. Diagnostic

1.1. Etat des lieux

1.1.1. Caractéristiques de l'axe routier



La Route Nationale 137, qui relie Rennes à Nantes, traverse du nord au sud la commune de POLIGNÉ sur environ 4 km. Cet axe relativement fréquenté, 34 323 véhicules/jour en 2013, longe la partie ouest du bourg de POLIGNÉ sur environ 1 km.



Deux échangeurs permettent de connecter le bourg de POLIGNÉ à cet axe majeur. Le premier, situé au nord de la zone d'activités du Choisel, ne permet qu'un accès en direction de Rennes et une sortie en provenance de Nantes.

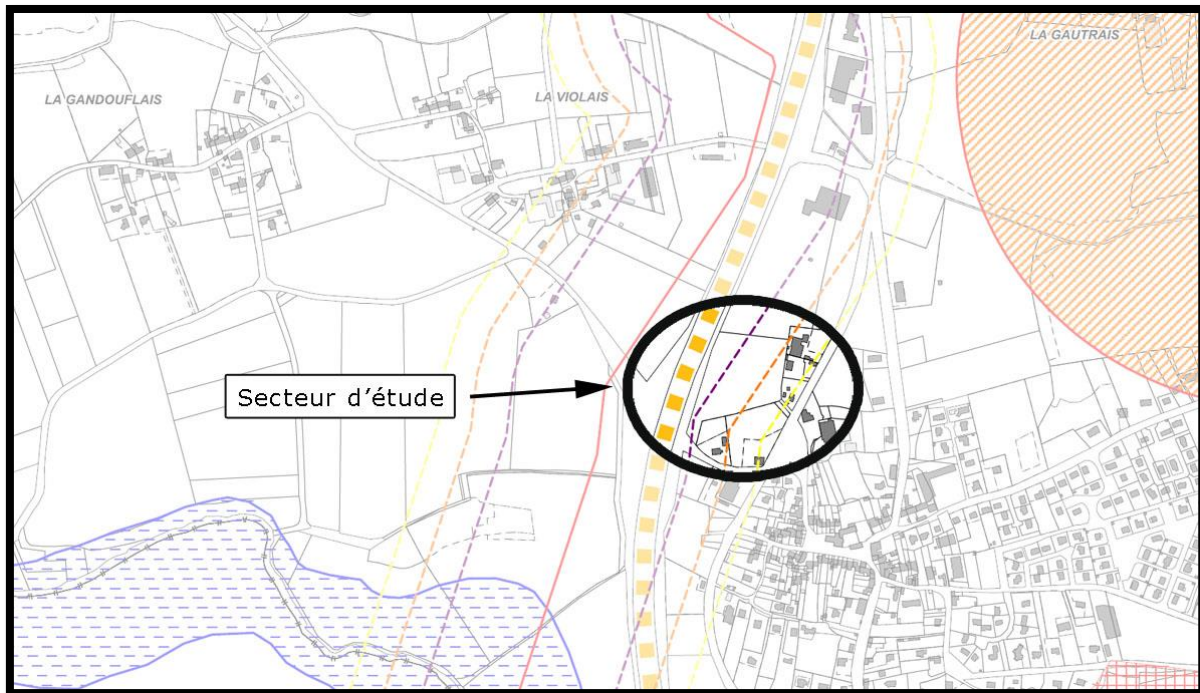
Le second, situé au sud-ouest de la ZA, ne permet qu'un accès en direction de Nantes et une sortie en provenance de Rennes.










1.1.2. Les servitudes d'utilité publique

Le secteur est astreint à deux servitudes :

- ✓ Servitude EL11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération.
- ✓ Servitude I3 autour d'une canalisation de gaz.

Il convient de signaler que l'extension projetée n'aura aucun accès direct sur la RN 137. De plus, concernant la servitude I3, aucun ERP de plus de 100 personnes ne pourra s'implanter à moins de 140 mètres de la canalisation (effets létaux significatifs) et aucun ERP de plus de 300 personnes à moins de 195 mètres de la canalisation (premiers effets létaux). Enfin, aucun immeuble de grande hauteur et/ou installation nucléaire ne pourra s'implanter sur le site.



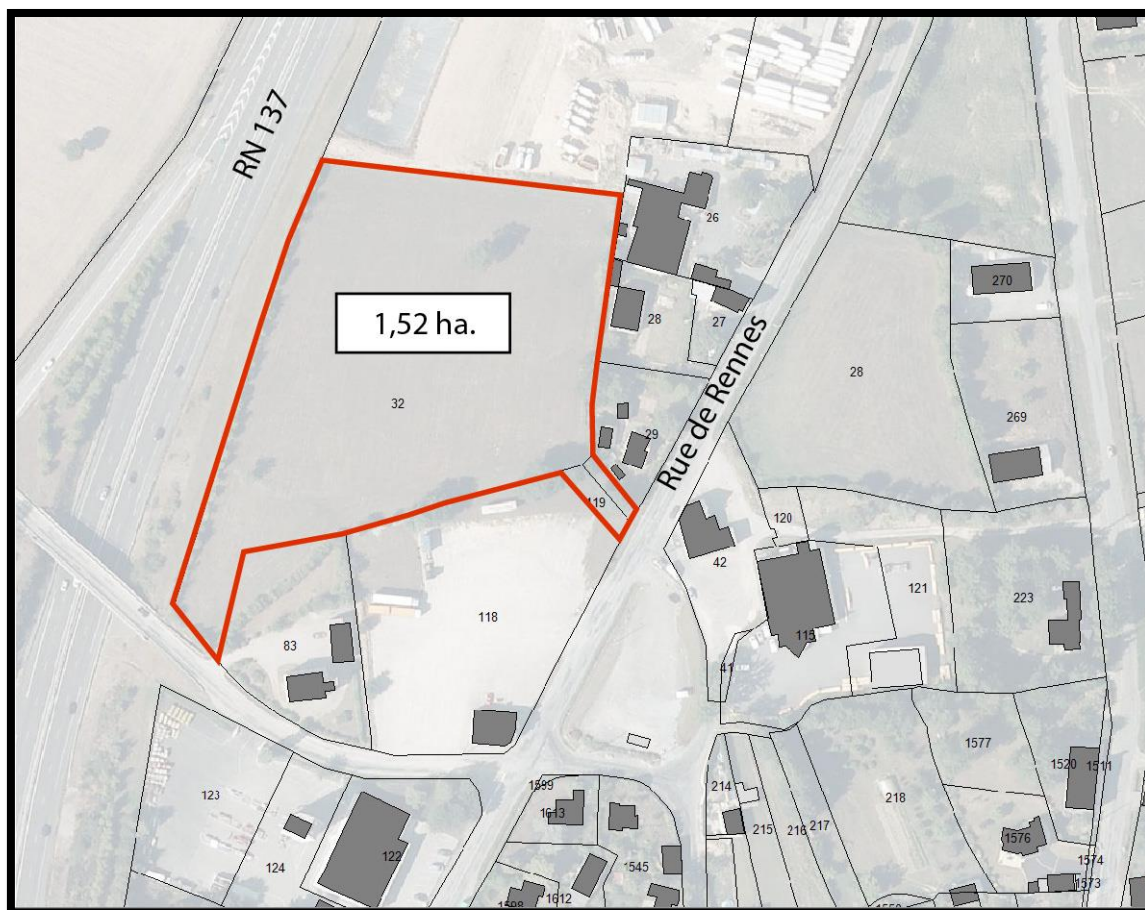
	EL11	Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération
	PM1	Plan de Prévention des Risques d'Inondation Moyenne Vilaine
	AC1	Servitudes de protection des monuments historiques
	AC2	Sites inscrits
	T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement
	I3	Périmètres de servitude autour d'une canalisation de gaz
		Zone de danger très graves ou Effets Létaux Significatifs (ELS)
		Zone de danger graves ou Premiers Effets Létaux (PEL)
		Zone de danger significatifs ou Effets Létaux Irréversibles (IRE)

1.1.3. Le secteur concerné par l'étude Loi Barnier

Le secteur concerné par cette étude va au-delà du périmètre d'inconstructibilité porté actuellement à 75 mètres.

En effet, c'est un secteur de plus d'1,5 hectare qu'il convient d'étudier. Il est composé de deux parcelles non exploitées situées au cœur de la zone d'activités du Choisel :

- ✓ Parcelle cadastrée ZP n°32 d'une surface de 14 970 m².
- ✓ Parcelle cadastrée ZP n°119 d'une surface de 198 m².



Comme indiqué précédemment, le secteur d'étude est actuellement impacté par une marge de recul de 75 mètres. Ainsi, près de 7 400 m² sont actuellement inconstructibles (environ 49% de sa surface totale).

La réduction de la marge à 50 mètres permettrait de dégager environ 3 800 m² de terrain constructible. Cette augmentation non négligeable permettrait de répondre aux dispositions réglementaires en vigueur (grenelle de l'environnement, loi ALUR) qui prônent, entre autres, la modération de la consommation des espaces agricoles ainsi que la densification.



Projection d'une marge de 75 mètres



Projection d'une marge de 50 mètres

1.2. Contexte réglementaire



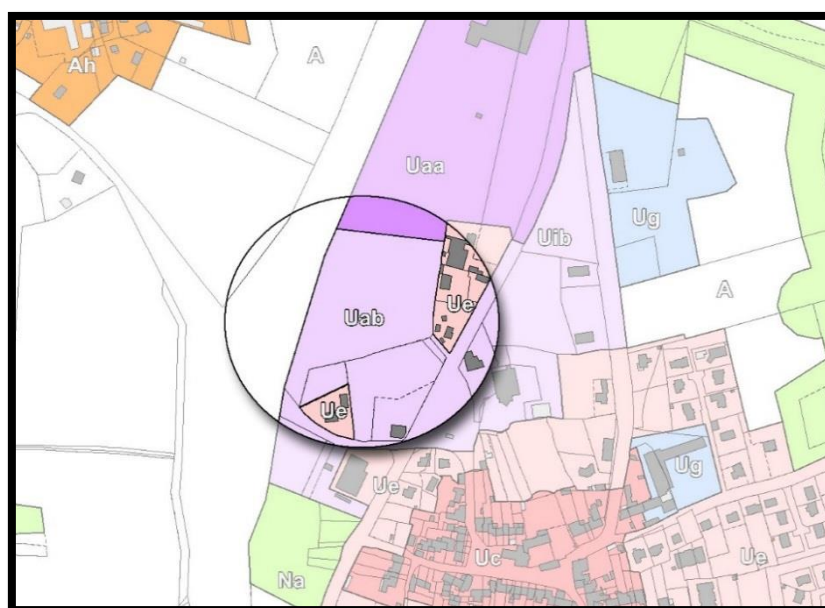
Extrait du POS

La commune de POLIGNÉ est actuellement couverte par un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 4 décembre 1987.

Dans ce document, le secteur d'étude est classé en zone 1NAA (zone d'extension à court et moyen terme – pour activité économique).

La municipalité a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme le 1^{er} octobre 2010.

Le projet de PLU envisage de garder la même affectation pour ce secteur. Dans ce futur document, il est classé en zone Uab (zone à vocation économique).



Extrait du PLU

1.3. Les enjeux du secteur et les perspectives d'évolution

1.3.1. L'intérêt urbain, paysager et architectural sur le secteur

Cette étude permet d'anticiper l'impact paysager des futures opérations, et de penser en amont leur intégration. Trois échelles de perception sont ici répertoriées : le grand paysage, la relation du site avec la route nationale, et les composantes paysagères du site.

On constate que le périmètre choisi pour l'implantation du futur projet se trouve le long de la RN 137, au cœur de la zone d'activités du Choisel. Il n'en constitue pas une extension.

Atouts du site :

- ✓ Situation au cœur de la zone d'activités permettant de centraliser la majeure partie de l'activité économique de POLIGNÉ sur un seul pôle.
- ✓ Proximité de la RN 137, axe très fréquenté (34 000 véhicules/jour), et connexion aisée au réseau routier local.
- ✓ Proximité de l'agglomération Rennaise (10 min de la rocade sud).
- ✓ Desserte par deux échangeurs situés à 350 mètres pour le plus proche et à 500 mètres pour le second.

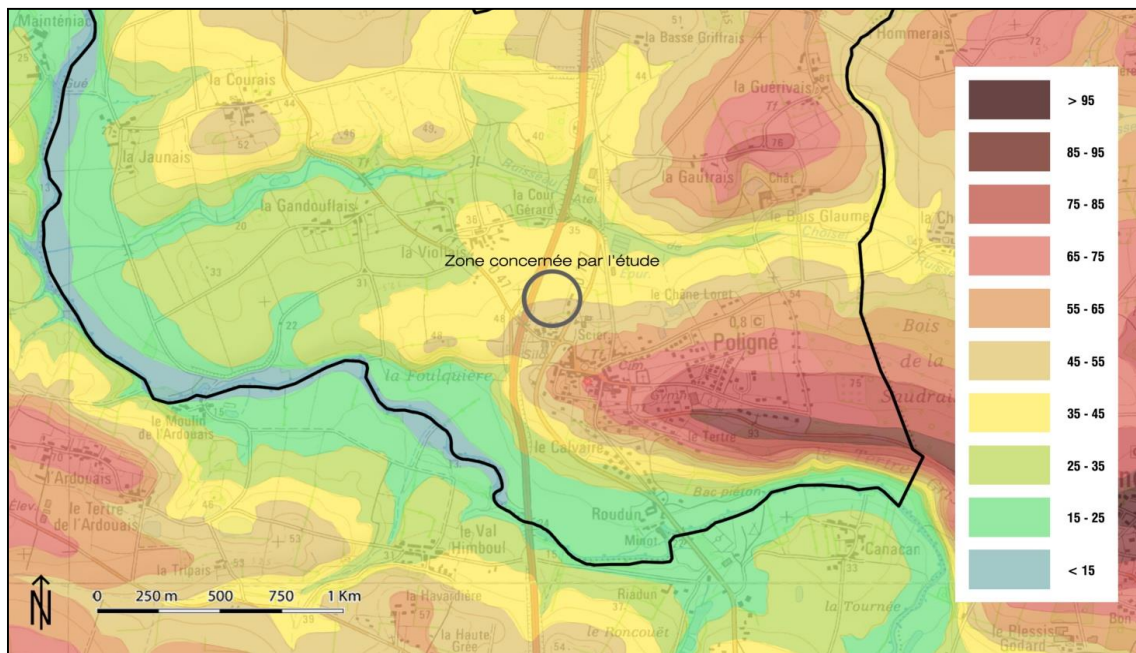
Contraintes du site :

- ✓ Proximité d'une bande habitée à l'est.
- ✓ Vues depuis la RN 137.

Le grand paysage :



Localisation de la parcelle



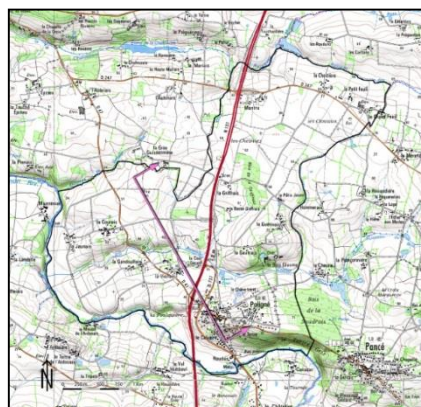
Localisation de la parcelle

Le site prend place au pied de la face nord-ouest du Tertre Gris. Les vues depuis ce dernier sont lointaines, mais l'urbanisation occupant son flanc ouest empêche toute connexion visuelle sur le site depuis le sud et l'est.

Depuis l'ouest et le nord, la succession de haies bocagères compose un horizon boisé, et la présence de hameaux n'offre pas de vue directe sur l'intégralité du site.



Coupe NO/SE sur le site



Localisation de la coupe



Vue depuis l'ouest du site

Le positionnement du secteur sur une partie relativement calme du relief, ne pouvant engendrer de véritable impact visuel au sein du paysage communal, constitue un atout.

La relation au site depuis la RN 137 :



Vue sur le site depuis la RN 137

La mise en parallèle de la photo aérienne (qui permet d'identifier l'occupation des surfaces et les obstacles à la vue) et du plan hypsométrique (qui met en évidence le relief) permet de comprendre la relation visuelle sur le site depuis la route nationale. Les vues sur la parcelle du futur projet sont dépendantes de son propre relief, du nivellement que suit la route, mais également des structures boisées et urbanisées limitrophes.

Au-delà d'une distance d'1 km (représentée sur les cartes ci-dessus), le site est perceptible en direction de Nantes, mais apparaît comme un arrière-plan et ne constitue pas un motif de paysage clair.

En direction de Rennes le site n'est pas visible depuis la RN 137.



Vue sur le site en direction de Rennes

On peut seulement identifier des séquences de relations visuelles différentes entre la RN 137 et le site dans le sens Rennes - Nantes.



Différentes séquences

La séquence de perceptibilité du site correspond à la possibilité de percevoir le site depuis la RN 137. Cependant, la distance, la vitesse de la voiture, les haies bocagères, champs, structures urbanisées occupant le premier plan... ne permettent pas de l'identifier comme un motif de

paysage. Les enjeux à cette échelle de perception sont donc limités.



Vue sur le site depuis la séquence de perceptibilité (source : Google Streetview)

La séquence de visibilité offre des vues plus proches sur le site. Le silo surplombant l'entrée de POLIGNÉ permet de le repérer. Cependant, on constate que le boisement de l'aire de la Berlaudais ne permet d'en voir majoritairement que la partie est. L'enjeu est donc d'éviter l'implantation d'un bâtiment dans la partie est du site, plus visible.



Vue sur le site depuis la séquence de visibilité

La séquence de lisibilité correspond à des vues sur l'intégralité du site, et à la possibilité de lire et de comprendre sa relation avec la commune. En l'absence de « filtre visuel », la vue sur le site est directe et continue. Le relief de la parcelle d'étude permet de comprendre que sa partie la plus haute (au sud et au sud-est) est plus visible. Les enjeux seront ainsi d'implanter un filtre visuel pour éviter une confrontation brutale entre un bâtiment et l'espace ouvert à la vue. Ce filtre sera adapté aux caractéristiques de la commune. Il conviendra également d'éviter l'implantation d'un bâtiment dans les zones les plus hautes, au risque de masquer la relation visuelle entre la route nationale et le bourg de POLIGNÉ.



Vue sur le site depuis la séquence de visibilité

À partir de la haie existante et du talus, la route est plus enclavée et le site disparaît à la vue. L'impact de l'implantation d'un bâtiment sera donc limité, et pourra se faire par l'émergence d'une enseigne sur sa partie haute. Il n'existe pas de vue sur le site plus au sud de la RN 137, et par conséquent, une quelconque opération n'aurait pas d'impact. L'enjeu principal est donc de maintenir la haie existante.



Vue sur le site à partir du talus (source : Google Streetview)

La pratique de la RN 137 fait apparaître une vue quasiment continue sur le clocher de l'église de POLIGNÉ. Cet élément est à prendre en considération et le fait apparaître comme un signal de la présence du bourg depuis la route. Il convient ainsi de conserver des cônes de vue.



Vues sur le clocher

Les vues 1 et 2 sont à privilégier car elles se dégagent plus spontanément lors de la circulation sur la RN 137. La vue 3 nécessite de se détourner visuellement de l'axe de la route, ce qui n'est pas à favoriser pour des raisons de sécurité. L'implantation d'un futur bâtiment devra prendre en compte les vues 1 et 2, ne pas les entraver, et par conséquent, la zone nord-est du site est à éviter.



Vue sur le clocher (source : Google Streetview)

1.3.2. Organisation urbaine alentour



Voisinage direct de la parcelle

On constate que le site se place dans la continuité sud de l'entreprise Rouxel. La proximité de la RN 137 permet de plus une exposition intéressante.



La parcelle est en continuité de la zone d'activités, en bordure de la RN 137

Le restaurant au sud-est de la parcelle possède une zone de parking conséquente, au contact du site. Cette dernière constitue un espace permettant une mise à distance de la future opération. Le relief de la parcelle du futur projet en contrebas ne devrait donc pas impacter l'activité du restaurant. Le secteur habité au sud est également à distance du site, plus bas.



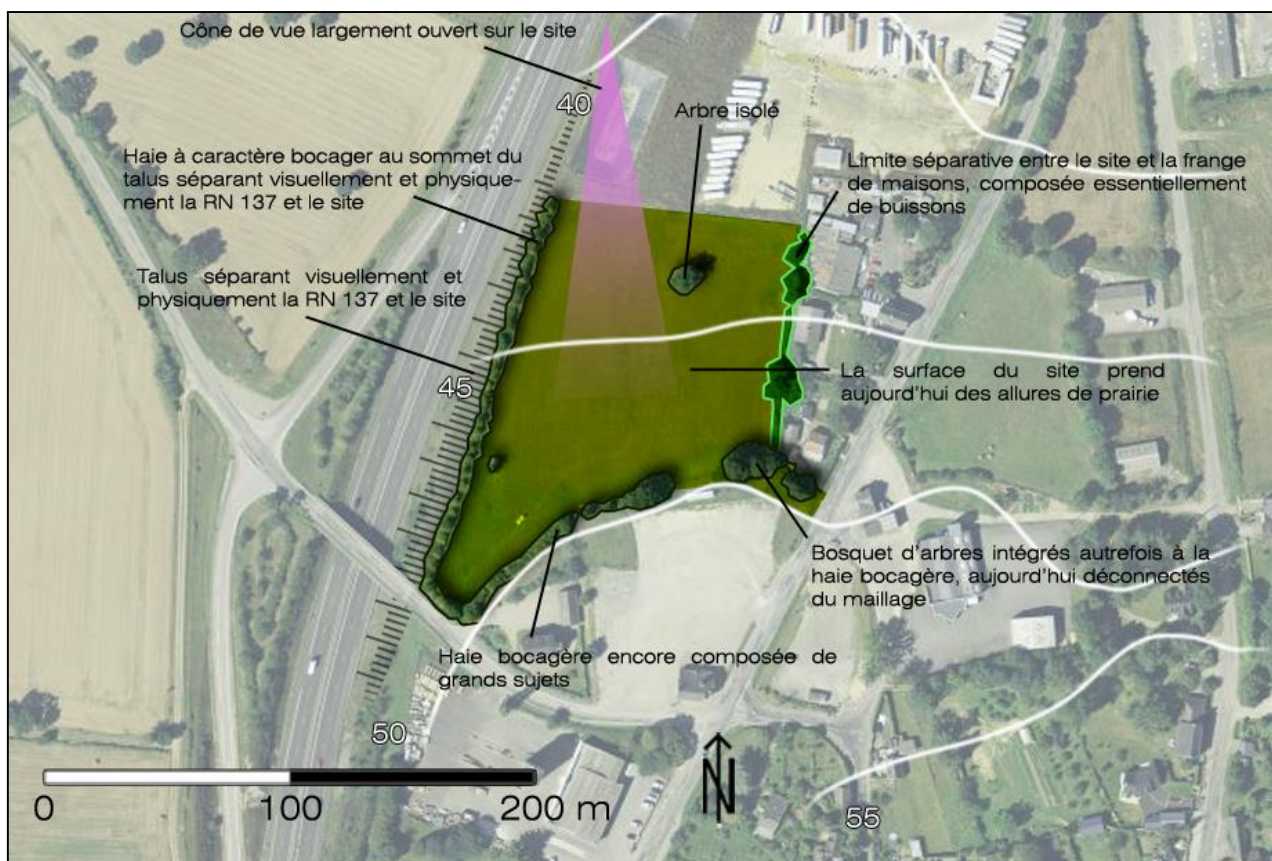
La zone de parking du restaurant crée une mise à distance de ce secteur

En revanche, la frange habitée à l'est est au contact direct de la parcelle du projet. Une mise à distance du futur bâtiment paraît pertinente et constitue un enjeu majeur de l'opération pour éviter d'enclaver encore plus ces habitations, déjà touchées par la zone d'activités au nord et les nuisances sonores liées à la RN 137.



Enclavement de la frange d'habitations par la zone d'activités au nord

1.3.3. Composante paysagère du site



Composantes paysagère du site

Le site a aujourd'hui les caractéristiques d'une prairie ceinturée de haies, excepté au nord. La pente générale du site (selon les courbes de niveaux identifiées par l'IGN) permet d'identifier les points bas au nord de la parcelle.

Les vues sur le site largement abordées précédemment sont ici représentées par le cône de vue. La frange nord est en effet largement ouverte visuellement sur la route (et depuis la route).

Les haies à caractère bocager à l'ouest et au sud lui confèrent une relative discrétion, et permettent des filtres visuels intéressants en termes d'intégration, évoquant les caractéristiques agro-naturelles de la commune. La haie en sommet de talus à l'ouest rend le site imperceptible visuellement depuis la RN 137.



Le site à l'allure d'une prairie ceinturée à l'ouest et au sud par des haies à caractère bocager

La limite séparative entre les habitations à l'est et la parcelle est composée de buissons qui évoquent une bande en cours d'enfrichement.



Limite entre les maisons et la prairie marquée par des buissons assez peu qualitatifs

On constate également la présence d'arbres isolés. L'un se trouve au nord de la parcelle, et ne présente pas d'intérêt paysager majeur, étant de plus contraignant pour le fonctionnement futur de la zone. Le bosquet au sud-est de la parcelle est composé par des arbres appartenant certainement autrefois à la haie bocagère en limite sud. Ils sont aujourd'hui déconnectés du maillage. Leur intérêt principal est patrimonial, puisqu'ils semblent avoir été conduits en ragosses, pratique caractéristique du bassin rennais. Mais le manque d'entretien ne leur offre pas une grande qualité paysagère, et tend à faire disparaître leur forme particulière.



Arbres isolés sur le site. Un sujet seul au nord de la prairie, et des arbres autrefois conduits en ragosses, déconnectés du maillage bocager au sud-est

1.4. Bilan

Le site se trouve à l'ouest du bourg de POLIGNÉ, au sein de la zone d'activités du Choisel.

Atouts du site :

- ✓ Il se trouve au cœur de la zone d'activités et permet de centraliser la majeure partie de l'activité artisanale de POLIGNÉ sur un seul pôle.
- ✓ La proximité de la RN 137 et sa connexion au réseau routier local.
- ✓ La maîtrise foncière.
- ✓ Non visible depuis la RN 137 en direction de Rennes.

Contraintes du site :

- ✓ La proximité de la frange de maisons à l'est vouée à l'habitat.
- ✓ La présence des haies à caractère bocager sur le site.
- ✓ Les vues ouvertes à partir de l'aire de la Berlaudais depuis la RN 137.

2. Détermination du projet urbain

L'article L 111-1-4 est rédigé comme suit : « 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 autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1er janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande vitesse, vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Par conséquent, la zone, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 137, ne peut faire l'objet de constructions que dans la mesure où le document d'urbanisme (PLU) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

2.1. Formulation du parti d'aménagement

La réalisation du projet d'aménagement du secteur est conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

La réflexion et les orientations dépassent le cadre strict du périmètre des 75 mètres concerné par l'inconstructibilité. Ce projet s'inscrit dans les démarches engagées par la commune et dans la philosophie générale du PLU. Elle s'illustre transversalement dans le projet d'aménagement et de développement durable et plus particulièrement dans l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur le secteur.

Les orientations proposées visent à :

- ✓ affirmer la zone d'activités comme pôle économique principal de POLIGNÉ.
- ✓ traiter de façon qualitative l'aménagement paysager du site, notamment sa visibilité depuis la RN 137.
- ✓ éviter l'enclavement de la frange d'habitations à l'est du site.

2.1.1. Au regard des nuisances

Actuellement, il n'y a pas de protection sonore sur le site même. La présence arborée le long de la RN 137 et son tracé encaissé créent cependant un tampon naturel.

Le front nouvellement bâti, implanté le long de la RN 137, permettra de constituer un écran sonore vis-à-vis notamment des constructions à usage d'habitation voisines situées plus à l'est (rue de Rennes).

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

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur.

A ce titre, la RN 137 est classée comme une infrastructure de catégorie 1 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 300 m.

Les différents bâtiments répondront aux exigences d'isolement acoustique.

2.1.2. Au regard de la sécurité

Au regard de la sécurité routière, le secteur sera desservi par la rue de Rennes. Aucun accès direct sur la RN 137 ne sera possible.

La rue de Rennes est une route départementale dont la vitesse est limitée à 70 km/h. Les deux photos ci-dessous nous prouvent que la visibilité y est bonne.



Accès sur le site et vue en direction du nord



Accès sur le site et vue en direction du sud

2.1.3. Au regard de l'intégration urbaine et architecturale

Le parti d'aménagement est le suivant :

- ✓ Créer un front bâti en vis-à-vis de la RN 137 permettant à la fois de profiter de l'effet vitrine, et d'être qualitatif d'un point de vue paysager.
- ✓ Implanter la future entreprise le long de la RN 137 pour densifier la zone d'activités.
- ✓ Éviter l'enclavement de la frange d'habitations à l'est de la parcelle en préservant une zone tampon, et en créant une haie arbustive à caractère bocager pour réduire les nuisances des futures installations.
- ✓ Amoindrir la monumentalité du bâtiment en limitant sa hauteur (ne devant pas excéder 9 m) et en choisissant des couleurs s'intégrant mieux au paysage. Ainsi, les couleurs claires (blancs et déclinaisons telles que beige, coquille d'œuf, blanc cassé...) sont à éviter, au profit de couleurs plus sobres. Les gris sont acceptés, ainsi que le « caca d'oie », et autres couleurs évoquant le schiste bleu. Les façades en bois seront autorisées. L'enseigne devra également respecter ce principe de sobriété.

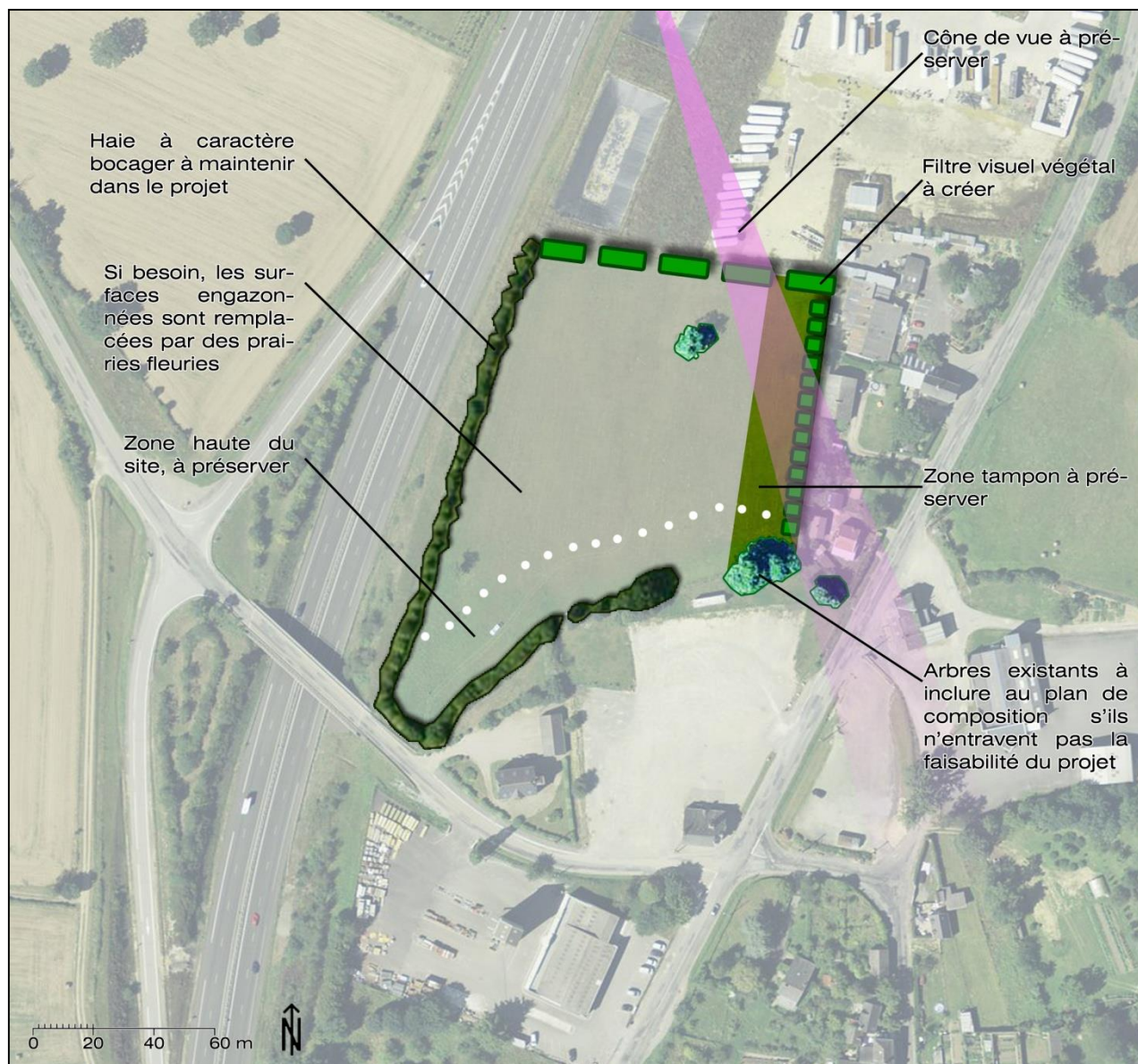
2.1.4. Au regard de l'intégration paysagère

Le parti d'aménagement est le suivant :

- ✓ Intégrer le futur bâtiment par des structures végétales adaptées au caractère agro-naturel de la commune. Les essences évoqueront le bocage environnant. Sont ainsi proscrits les haies taillées rigidement mono-spécifiques et les conifères.
- ✓ Conserver autant que faire se peut les haies existantes.
- ✓ Éviter l'implantation de bâtiments à l'est de la parcelle, plus exposé à la vue de loin, et

au sud, plus en hauteur.

- ✓ Préserver des cônes de vue sur le bourg de POLIGNÉ depuis la RN 137.
- ✓ Éviter les aplats verts de gazon nécessitant de l'entretien hebdomadaire et figeant les espaces, au profit de prairies fleuries, à faucher une ou deux fois par an.



Principes d'aménagement de la parcelle

Une haie à caractère bocager est créée au nord, afin de limiter l'impact de l'implantation d'un bâtiment sur la parcelle. La haie sera libre et variée. Elle sera composée d'au moins 3 essences évoquant le bocage. Les conifères sont interdits. Des sujets plus grands (type chênes sessiles) peuvent être implantés mais seront distants de 30 mètres. Ils peuvent être implantés sur le linéaire de la haie, mais l'est de la haie ne devra pas dépasser 5 mètres de haut pour ne pas entraver les vues vers le clocher.

Les haies existantes à l'ouest et au sud sont conservées autant que faire se peut puisqu'elles permettent l'amointrissement des nuisances visuelles depuis la RN 137. Les arbres isolés (au nord de la parcelle et le bosquet au sud-est) sont préférentiellement intégrés au plan de composition, sauf s'ils compromettent la faisabilité (et notamment l'accès) du projet. Auquel

cas, il sera toléré de les supprimer.

Une zone tampon inconstructible d'au moins 15 mètres de largeur sera créée entre les futures constructions et la frange de maisons. A l'intérieur de cette zone tampon :

- ✓ pourront cependant être réalisées la voirie et des liaisons douces.
- ✓ un talus, orienté nord-sud, est souhaité.
- ✓ une haie arbustive libre à caractère bocager n'excédant pas 3 mètres de haut sera implantée en retrait d'au moins 1,50 m des limites de propriété des maisons pour permettre l'entretien si besoin, et composée de 3 essences minimum (conifères exclus).

La bande à l'est évoquée ci-dessus présente également l'intérêt de ne pas construire de bâtiment sur la partie la plus exposée visuellement depuis la RN 137. Elle préserve également les vues lointaines sur le clocher de l'église.

Il est également exclu de construire un bâtiment dans la partie la plus haute du site, au sud-ouest, afin de limiter l'impact de loin notamment.

Les surfaces d'espaces verts engazonnées laisseront leur place à des surfaces de prairies fleuries, demandant moins d'entretien, favorisant la biodiversité, et étant moins impactantes visuellement de loin notamment. Leur couleur et leur volume s'intégreront mieux au paysage de POLIGNÉ, et ne présenteront pas d'aplats criards déconnectés du contexte agro-naturel de la commune.

2.2. Exemple d'implantation du bâti



Exemple d'implantation du bâti permettant de préserver la partie haute du site (sud-ouest) ainsi que le cône de vue nord-est.

Une zone tampon est également présente entre les habitations situées rue de Rennes (à l'est du site) et la construction à vocation économique.

CONCLUSION

Compte-tenu du parti d'aménagement permettant de réduire les impacts négatifs de la voie sur le site, il est proposé d'appliquer une marge de recul une marge de recul réduite à 50 mètres sur le secteur d'étude.

Les prescriptions énoncées ci-dessus constituent une orientation d'aménagement et de programmation au sein du Plan Local d'Urbanisme de la commune de POLIGNÉ.