

S.C.I. LES MENIERS

**DOSSIER EN INSTRUCTION  
PLU PLEURTUIT REVISE**

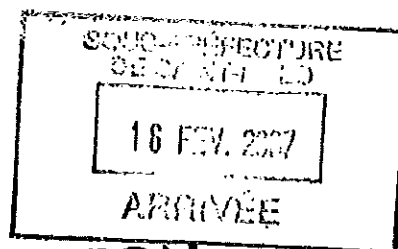
□□□□□

**Z.A.C. DE LA VILLE ES MENIERS**

**COMMUNE DE PLEURTUIT**

*(Département d'Ille et Vilaine)*

□□□□□



**ETUDE DE DÉROGATION  
A LA LOI BARNIER**

**EXTRAITS**



JC / CN  
Réf : ATD 01836  
Décembre 2006

16, rue de la Croix aux Pottiers - B.P. 97637  
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE CEDEX  
Tél. 02.99.41.35.35 - Fax 02.99.41.34.34  
E-mail : setur@setur.fr

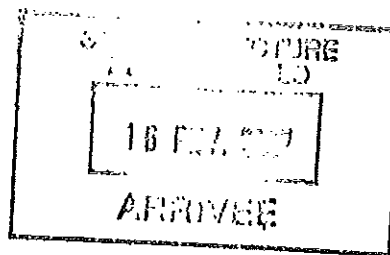
178 MD

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<b>NOTE PRÉLIMINAIRE .....</b>	<b>4</b>
<b>PHASE 1 - DIAGNOSTIC DU SITE D'ÉTUDE.....</b>	<b>5</b>
I - PRÉSENTATION DU SECTEUR D'ÉTUDE .....	6
1 - CONTEXTE COMMUNAL.....	6
2 - SITUATION.....	6
3 - PARCELLAIRE.....	6
II - ANALYSE PAYSAGÈRE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL .....	8
1 - INFRASTRUCTURES.....	8
2 - BÂTI ET PATRIMOINE.....	9
3 - GEOGRAPHIE ET PAYSAGE.....	9
3.1 - Topographie.....	9
3.2 - Hydrographie.....	10
3.3 - Végétation .....	10
III - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL .....	13
1 - PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.....	13
2 - LOI "BARNIER".....	13
3 - LOI SUR L'EAU .....	13
3 - LOI LITTORAL.....	15
4 - AUTRES SERVITUDES.....	15
IV - BILAN ET PERTINENCE D'UNE EXCEPTION AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITÉ.....	16
1. BILAN DU DIAGNOSTIC .....	16
2. PERTINENCE D'UNE EXCEPTION PAR NATURE AU PRINCIPE DE NON-AMENAGEMENT.....	18
<b>PHASE 2 - SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT.....</b>	<b>20</b>
I - VOCATION DU SITE ET CHOIX DES OBJECTIFS .....	21
II - SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS .....	23
III - PROPOSITIONS DE ZONAGE ET RÈGLEMENT .....	24
<b>ANNEXE I : L'ESSENTIEL DE LA LOI « BARNIER ».....</b>	<b>25</b>
INTRODUCTION.....	25
A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	25
B - LES CONDITIONS DE LA CONSTRUCTIBILITÉ .....	26
C - L'INCONSTRUCTIBILITÉ DES MARGES DE RETRAITS.....	29
<b>ANNEXE II : CAHIER DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES</b> <b>.....</b>	<b>30</b>

ME MO

## NOTE PRÉLIMINAIRE



- La société S.C.I. LES MENIERS souhaite créer une zone d'activités le long des RD168 et RD266, au lieu-dit "la Ville es Meniers".
- La commune de Pleurtuit et la société S.C.I. LES MENIERS ont donc décidé d'engager une étude, relative à la loi "Barnier", visant à réduire les marges d'inconstructibilité le long des RD168 et RD266 résultant de l'application stricte de l'article L - 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Il est important de rappeler succinctement le contexte législatif et réglementaire de cette étude. L'article 52 de la loi « Barnier », du 2 février 1995, a créé un nouvel article (L-111-1-4) du Code de l'urbanisme instaurant, à compter du 1er janvier 1997, un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés des communes de part et d'autre des grandes voies de circulation, sur une bande :
  - de 100 mètres, aux abords des autoroutes, routes express et déviations au sens du Code de la voirie routière ;
  - de 75 m, aux abords des autres routes classées à grande circulation.(cf annexe « L'essentiel de la loi Barnier »)

Cette dernière disposition intéresse le site situé au lieu-dit "la Ville es Meniers" au bord des RD168 et RD266 (routes classées à grande circulation), sur la commune de Pleurtuit.

- La démarche et le contenu des études de « projets urbains » doivent être conformes aux dispositions de la circulaire du 13 mai 1996 et doivent faire ressortir clairement les prescriptions à intégrer aux pièces écrites et graphiques des Plans d'Occupation des Sols (POS) ou des Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) concernés.

Les étapes du processus, inscrites dans la circulaire précitée, sont les suivantes :

✓ Phase 1 - Diagnostic du site

- 1 - Présentation du secteur d'étude
- 2 - Analyse paysagère et contexte environnemental
- 3 - Contexte réglementaire actuel

✓ Phase 2 - Scénario d'aménagement

- 1 - Vocation du site et choix des objectifs
- 2 - Solutions opérationnelles et leurs impacts
- 3 - Propositions de modifications des plans et règlements

MC

10

## A. PERTINENCE D'UNE EXCEPTION PAR NATURE AU PRINCIPE DE NON-AMENAGEMENT

- Le contexte urbain et routier du site d'étude à terme le destine à une urbanisation à vocation d'activités.  
Cette urbanisation peut bénéficier d'un effet vitrine depuis la route départementale pour des activités commerciales, telles que celles existantes aux abords du site.  
Toutefois le traitement de façade devra être réalisé de manière soignée, afin de créer une véritable entrée de ville en filtrant l'impact de l'urbanisation et afin d'assurer une transition avec l'environnement rural.
- La marge de recul, au regard de la loi, impose un recul des constructions et des aménagements de voirie de 75 m par rapport à l'axe des routes départementales RD 266 et RD 168.  
Ces dispositions engendreraient d'une part l'impossibilité de création de la Z.A.C. au regard des objectifs et contraintes d'aménagements, et d'autre part créeraient une relative discontinuité urbaine entre ces espaces inconstructibles et les activités situées plus à l'Est.  
L'incohérence urbaine n'en serait qu'aggravée.
- Au regard du diagnostic établi, il apparaît raisonnable de réduire la marge de non aménagement de parking, en préservant cependant l'inconstructibilité des bâtiments à cette limite des 75 m.

Toutefois, il est nécessaire d'assurer une cohérence de cette nouvelle urbanisation avec celle existante. Cette cohérence doit passer par :

- un alignement du front bâti,
- un traitement homogène ou similaire des bâtiments en terme de hauteur, de couleur et d'implantation.
- un traitement qualitatif des espaces libres entre les routes départementales et les bâtiments, en interdisant les activités.

La zone commerciale voisine de la Jannaie est prise comme référence, en terme d'implantation. Sa limite d'aménagement des parkings se situe à 50 m de l'axe de la voie.  
L'espace entre la limite des 75 m de recul est nécessaire pour accueillir les parkings paysagés des entreprises commerciales dont les bâtiments en recul nécessitent un effet vitrine maîtrisé.

La réduction de la marge de non aménagement des parkings pourrait donc être décomposée en deux espaces :

- à l'Est, un front d'aménagement de voirie à 30 m de l'axe de la RD266.
- au Sud, un front d'aménagement de voirie à 30 m de l'axe de la RD168.

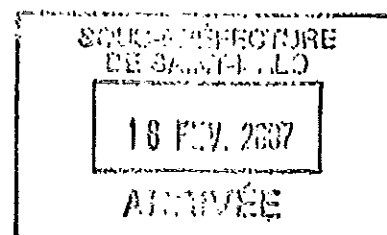
Il s'agit d'une dérogation portée de 75m à 30m pour des aménagements de stationnements et en aucun cas de bâtiment.

Il y aura, bien évidemment, des conséquences sur la perception du site : le futur paysage sera composé :

- au premier plan par les espaces verts
- au second plan par les parkings paysagés
- en fond de plan, par le front bâti.

Les propositions de zonage, de règlement, et le cahier des recommandations architecturales et paysagères ci-joint ont pour rôle d'assurer la qualité de ces espaces.

MP 10



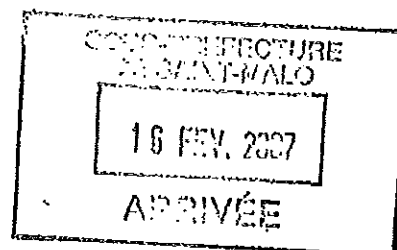
## II - LES SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES ET LEURS IMPACTS

Les enjeux, ci-avant évoqués, se traduisent en terme d'aménagement par le traitement des limites de l'emprise étudiée et l'aménagement interne à chaque lot.

Le projet vise à :

- Préservation du bocage existant et création d'une trame paysagère en continuité des trames existantes
- réduction de la servitude relative aux zones non aménageables de 75 m à 30 m pour permettre l'implantation de stationnement paysagé de voitures dans cette emprise.
- création d'une voie permettant de desservir les parkings paysagers entre bâtiments et espace vert.
- Interdiction de tout stationnement autre que voitures et de tout stockage dans cette marge comprise entre 75 et 30 m.
- Raccordement des réseaux piétons à la coulée verte et au tissu résidentiel au nord.
- création d'un premier plan qualitatif en limite d'espace public.
- limitation de la hauteur des bâtiments en fonction de la distance afin de garder une cohérence de gabarit visuel.
- création d'espaces verts de type gazon sans plantation sur les emprises entre les bâtiments.
- Implantation des stockages en arrière de la façade, à dissimuler visuellement depuis les espaces publics,
- Traitement des façades et des aménagements le long des RD 168 et RD 266 de manière qualitative, en continuité avec la zone de la Jannate.

MC

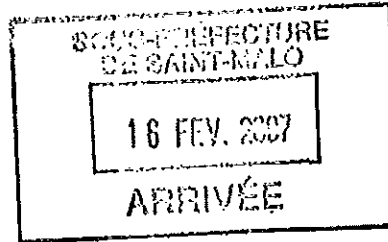


10

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
"COTE D'EMERAUDE,**

**CAHIER DES CHARGES  
ARCHITECTURALES**

- ZAC DE LA JANAIE
- ZAC DE LA VILLE-ES-MENIERS



**ARCHITECTE - URBANISTE**

SCP d'Architecture JEAN et LOSEFELD  
18, Avenue du Bois Labbé  
35000 FIENNES  
☎ 02 99 59 86 10 Fax 02 99 54 56 91

01 99 59 86 10

MP

10

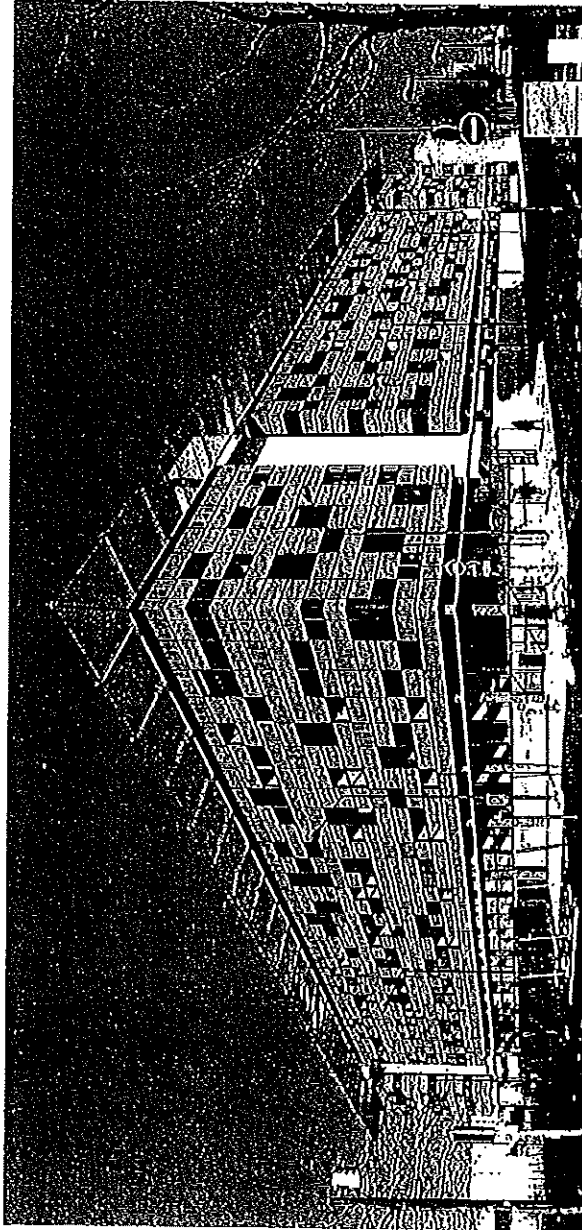
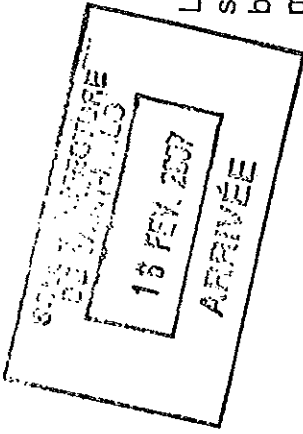
## IMAGES DE REFERENCE

### TEXTURES

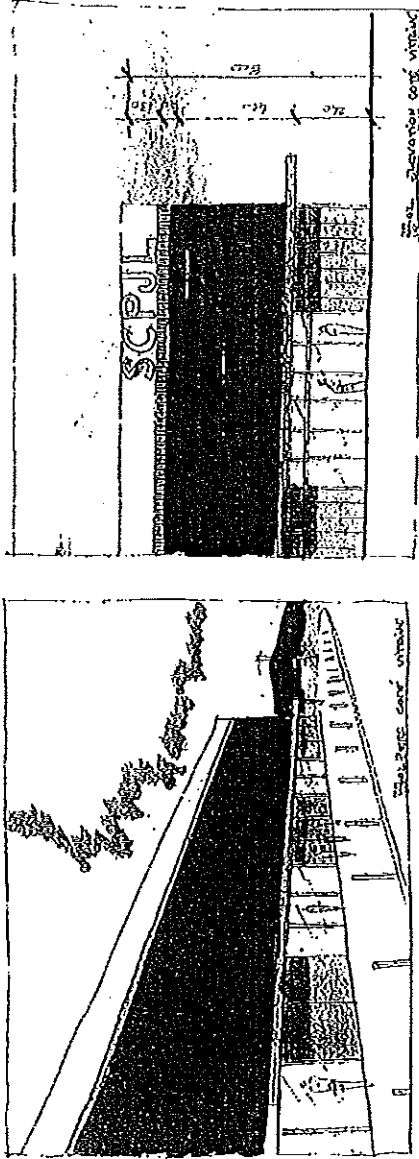
Les nouveaux matériaux permettent de sortir de l'image « traditionnelle » du bâtiment industriel, monobloc et métallique.

La réflexion peut porter sur les transparences qui évitent un éclairage artificiel en permanence dans ce type de locaux (développement durable) ou les couleurs qui apportent une note chaude, limitent la réflexion de la lumière et participent à l'intégration réelle dans le paysage.

La composition des façades du commerce (image du bas) est intéressante en ce sens qu'elle combine parfaitement une lecture unitaire du corps de bâtiment avec un travail en finesse sur l'écriture de cet élément.



## PRINCIPES GENERAUX



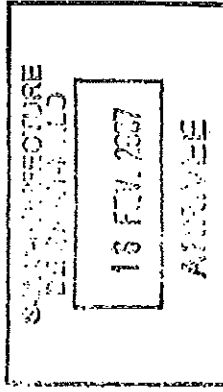
Les sites d'aménagements se situent sur un coteau exposé sud.  
La problématique d'implantation de grandes entités immobilières sur ce type de terrain nécessite la mise en place d'une logique de terrasse.

Les projets immobiliers doivent s'inscrire dans cette logique d'aménagement.

La mise en place d'une cohérence générale entre l'aménagement du terrain en terrasse, l'écriture horizontale des bâtiments et l'accompagnement végétal sont de nature à affirmer une identité qualitative des ZAC.

En deuxième temps, les enseignes, clairement lisibles sur ce fond homogène assurent le repérage des entités commerciales.

A l'intérieur de la zone, la mise en place de registres dans l'écriture des bâtiments assure un rapport d'échelle cohérent pour l'usager.



Principe de site



# LES PROFILS

Toutes les combinaisons sont possibles entre les profils d'attiques et les profils de socles.

## Profils sur attiques :

- 1 - Auvent de préférence ajouré
- 1 bis - Idem avec enseigne
- 2 - Joint creux
- 2 bis - Idem avec enseigne

## Profils sur socles :

- A - Joint creux entre socle et corps
- B - Auvent longueur 1,60 m
- C - Auvent longueur 0,80 m
- D - Retrait de 0,80 m, poteaux possibles à l'aplomb de la façade

SAISONNIÈRE  
 DE SAINT-MALO  
 16 FEV. 2007  
 ARRIVÉE

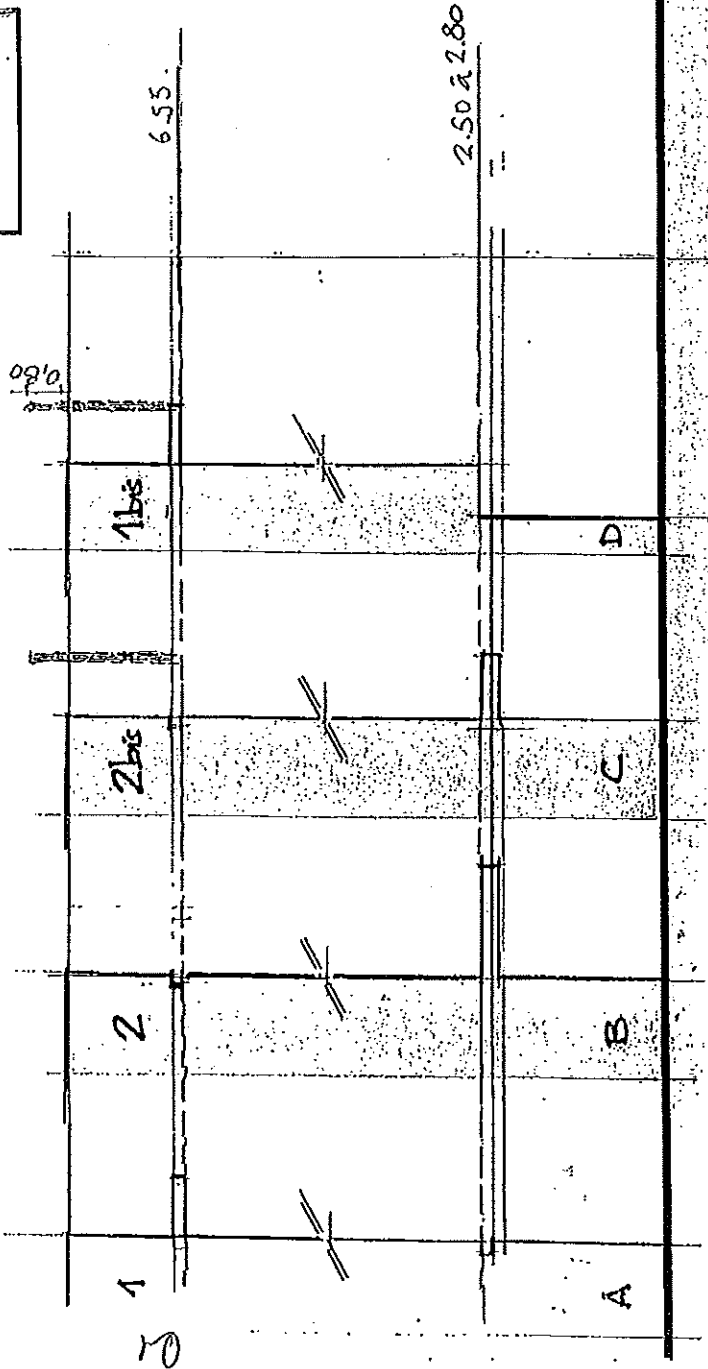
--- Limite enseigne  
CONSTRUCTIBLE

--- Limite enseigne  
CONSTRUCTIBLE

--- Limite enseigne  
CONSTRUCTIBLE

--- Limite enseigne  
CONSTRUCTIBLE

MP



PLATEFORME

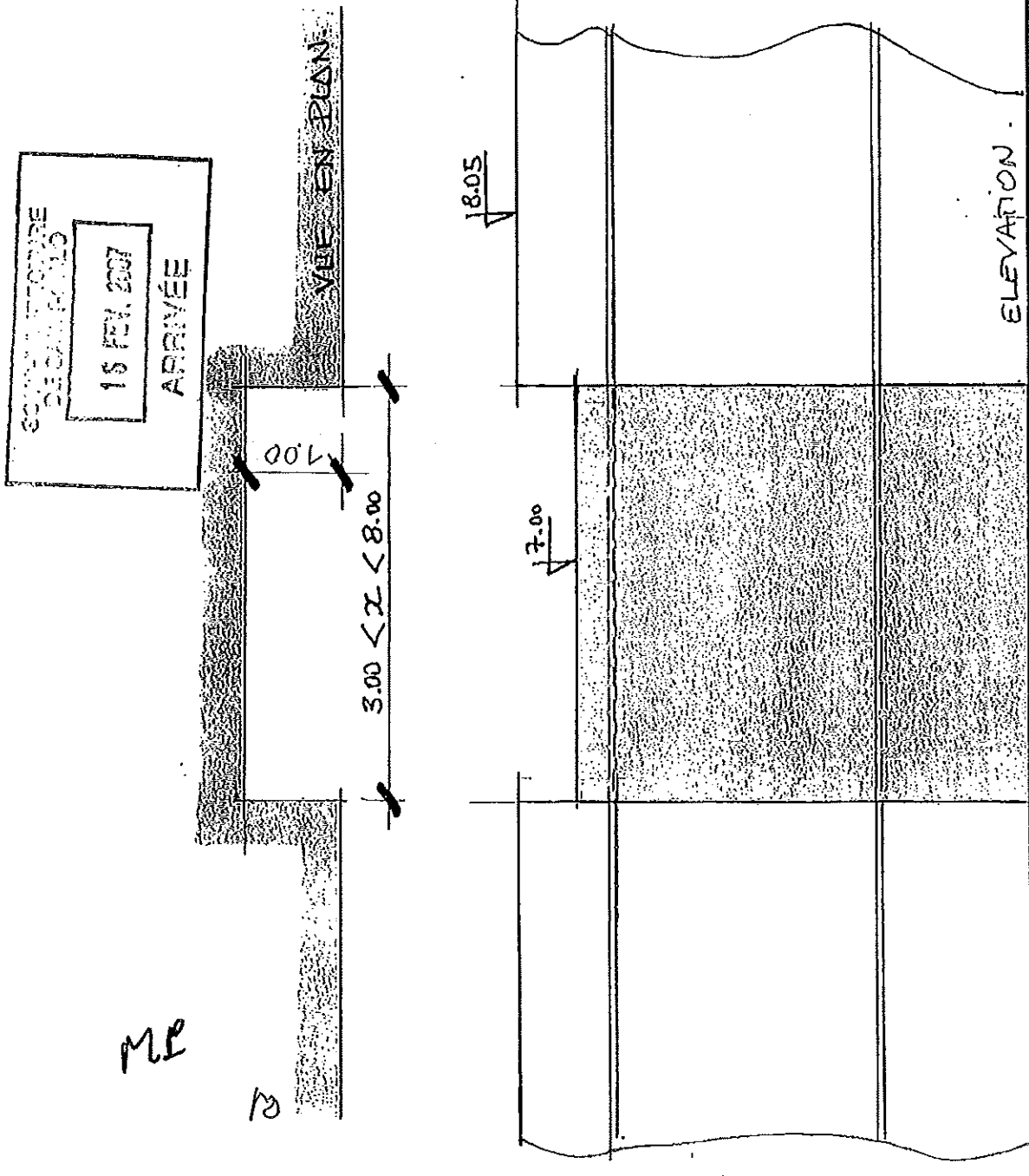
# LES RUPTURES

## Objectifs :

- Assurer la transition entre 2 entités mitoyennes,
- Rompre un linéaire trop important,
- Permettre un accès de grande hauteur au bâtiment (intégration possible de port de garage),
- Intégration d'un effet de vitrine grand volume,
- Intégration d'organes techniques spécifiques.

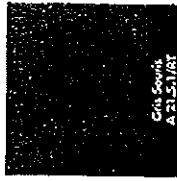
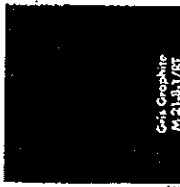
Hauteur maximum au droit de la rupture : 7,00 m.

Longueur de la rupture : comprise entre 3 et 8,00 m.

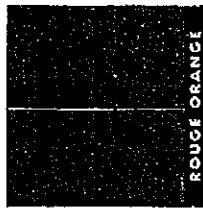
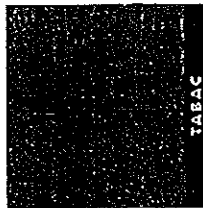


PLATEFORME

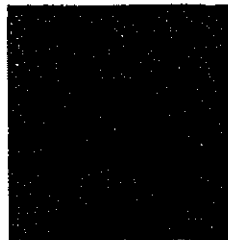
Bardage type Trespa



Bardage terre cuite type Terreal



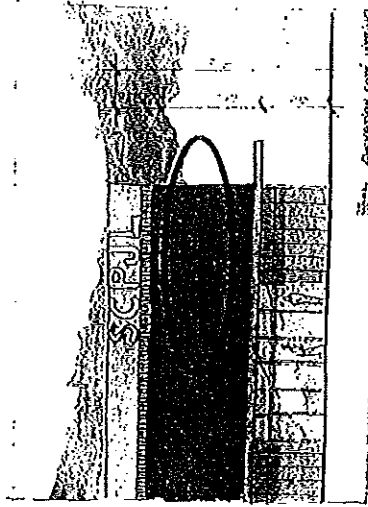
Revêtement de façade type Glasal de chez Etemit



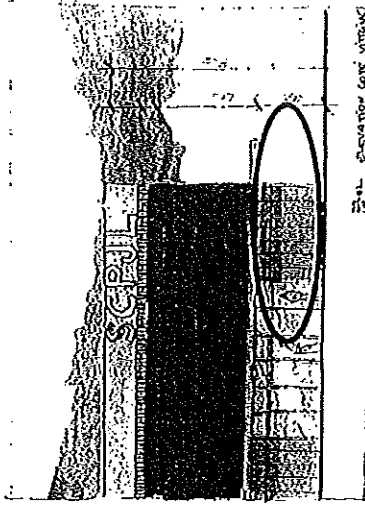
Bardage Zinc type Vieille Montagne



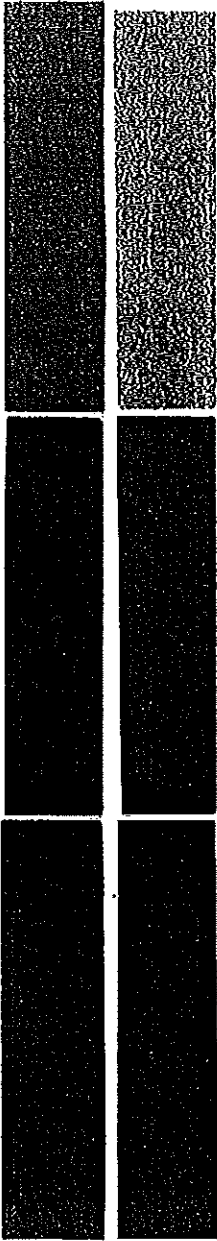
2 - Le Corps



3 - Le Socle



Bardage type Trespa

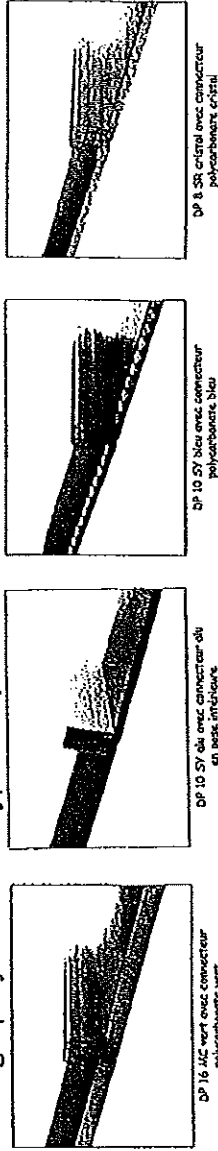


Tôle nervurée avec colories identiques au Trespa ci-avant

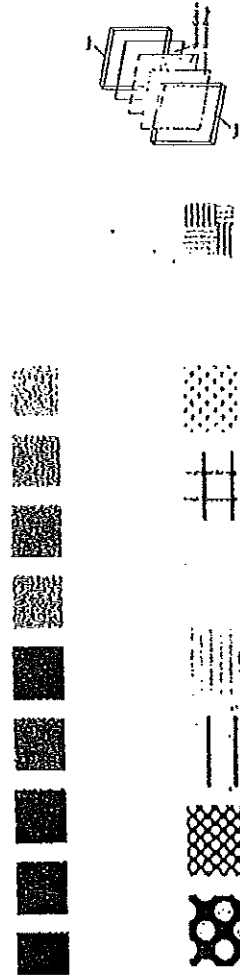
Glace émaillée opaque type Emailit nuances 30 dans la gamme complète (éviter les teintes trop foncées)



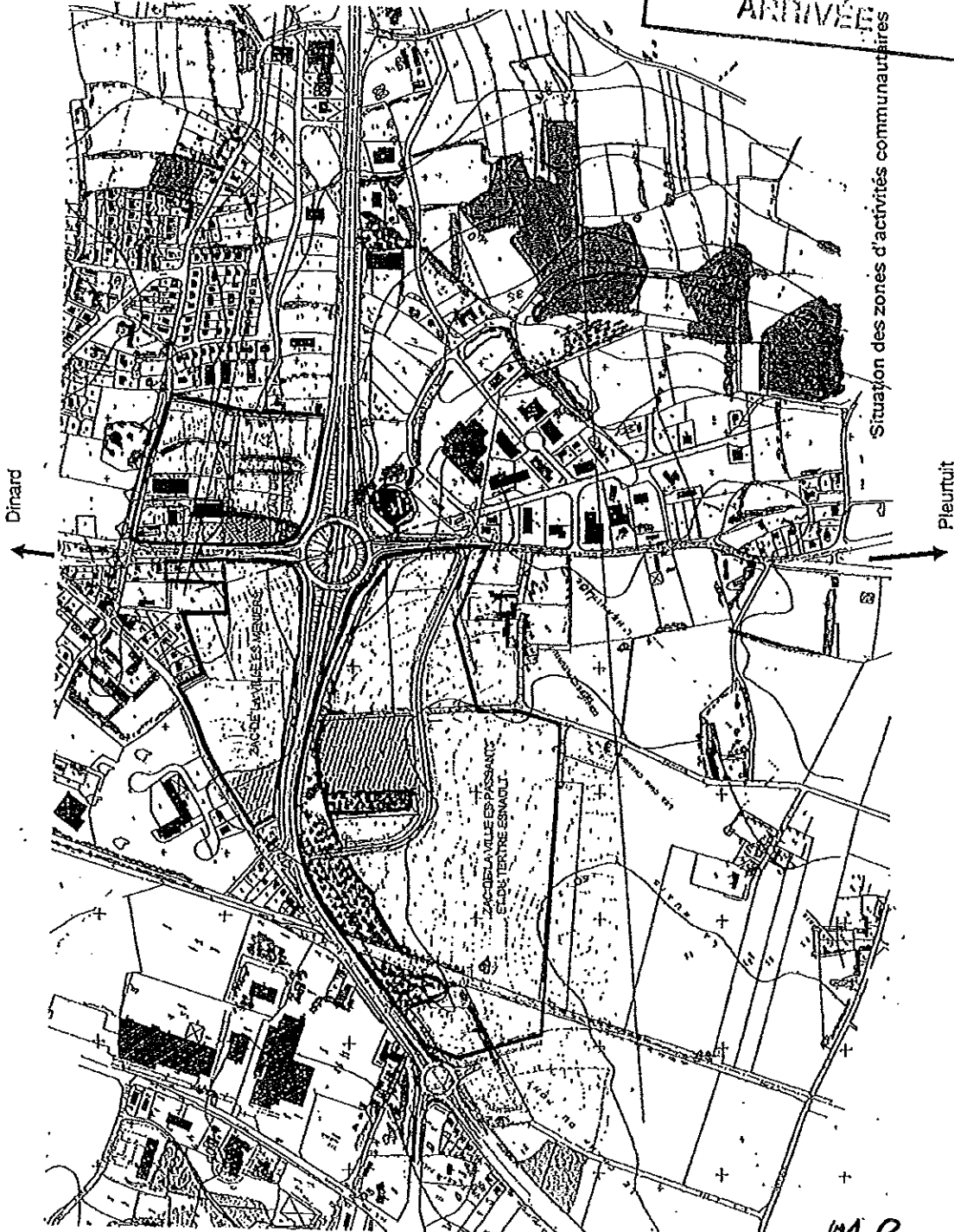
Bardage polycarbonate type Danpalon de chez Everlit



Verre coloré type Vanceva dans la gamme complète



# PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE NATURE A AFFIRMER UNE IDENTITE QUALITATIVE



SCHEMA D'AMENAGEMENT  
DE LA COMMUNE  
18 FEV. 2007  
ARRIVEE

Le travail de conception de chaque opérateur poursuivra deux objectifs :

- la participation à une composition urbaine d'ensemble cohérente : architecture, espace, paysage
- l'identification et la qualification des espaces au regard de leur situation et leurs usages.

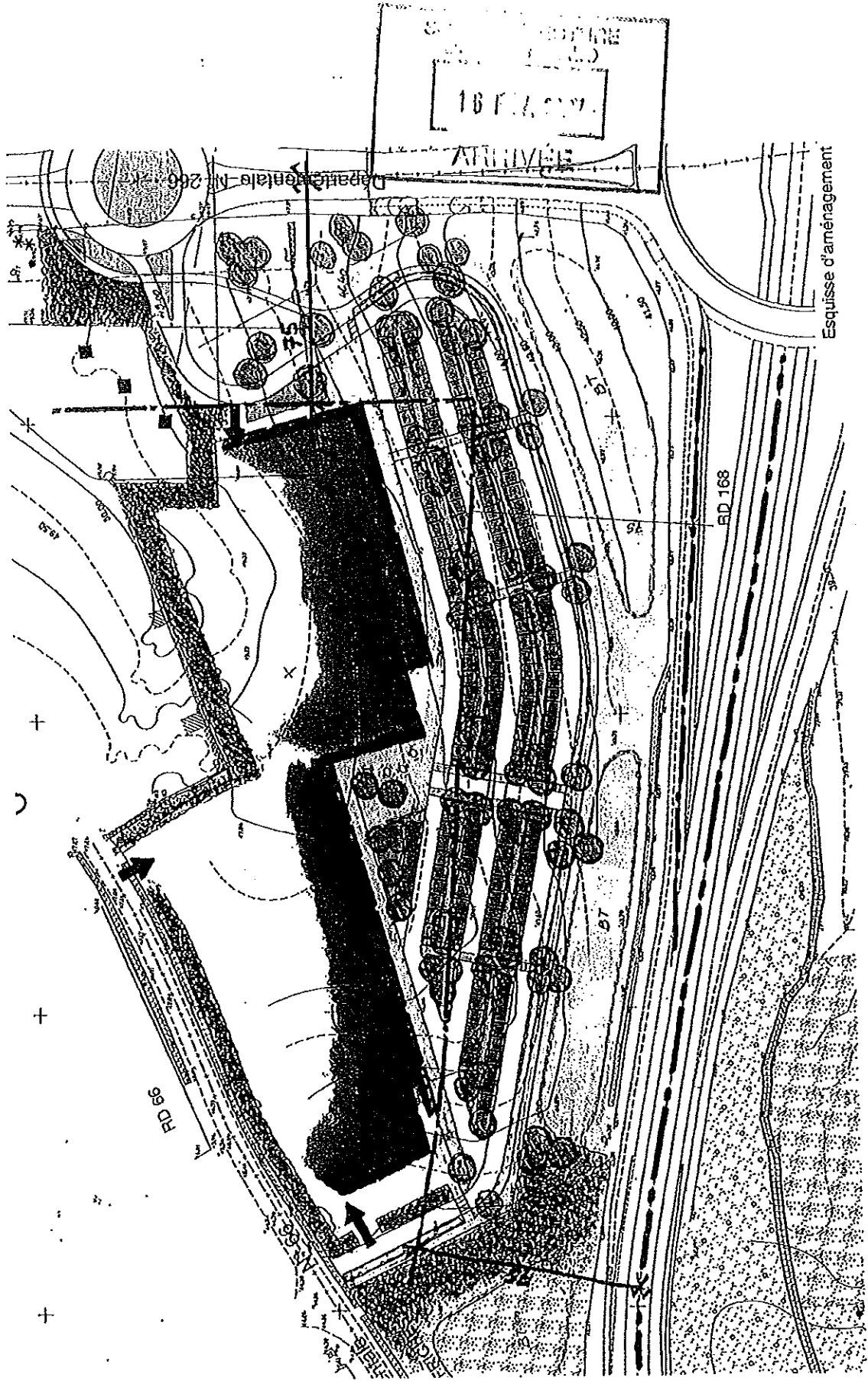
Les principes d'aménagement sont définis suivant trois thèmes :

- 1 - un paysage en terrasse
- 2 - un accompagnement végétal particulier suivant les espaces
- 3 - l'aménagement global des espaces ouverts et reculs imposés en limite des RD 168 et 266 par la loi paysage

Situation des zones d'activités communautaires

10 MP

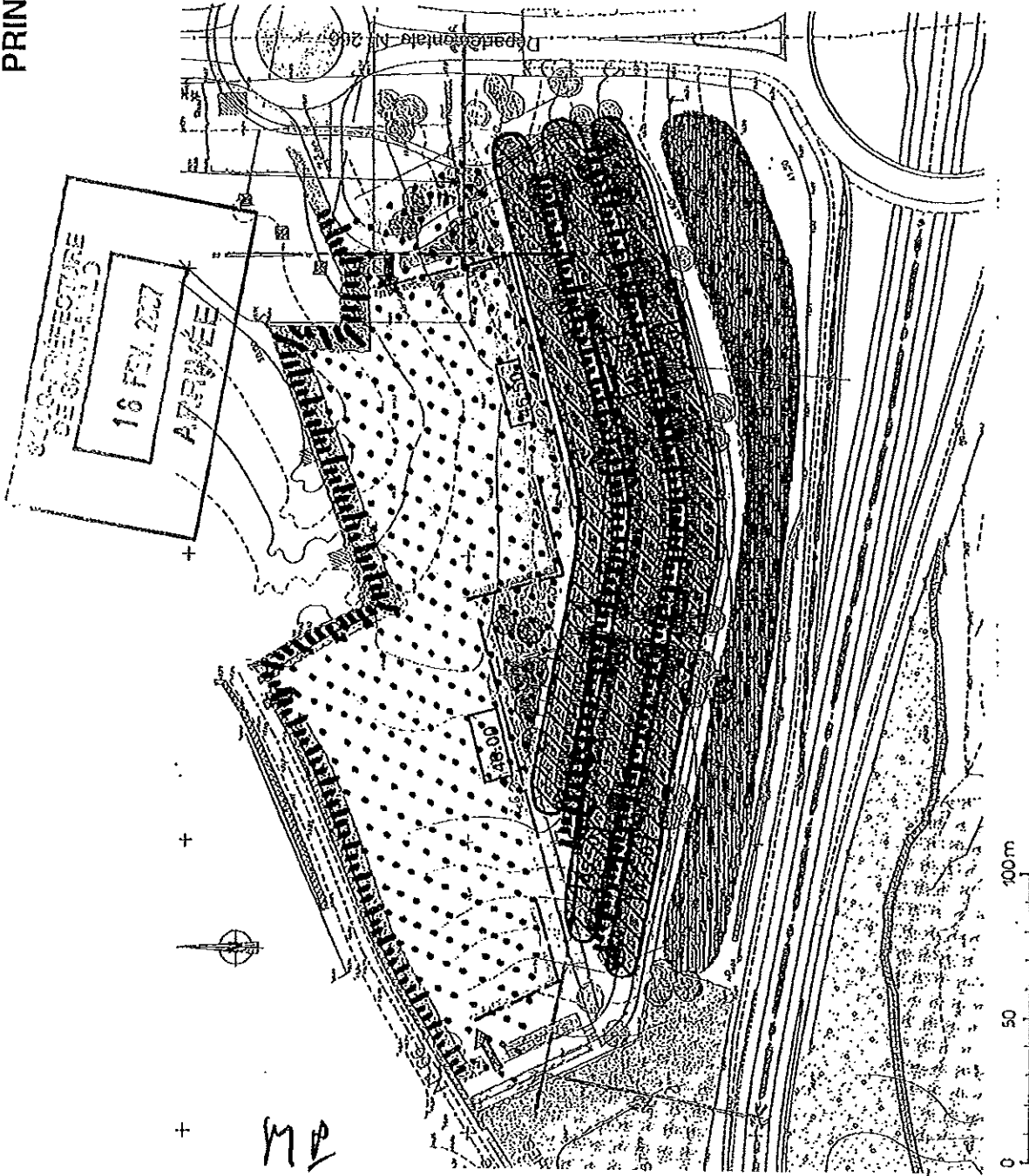
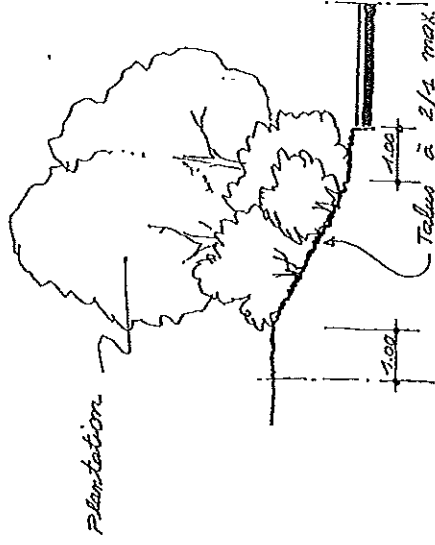
PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT  
UN PAYSAGE EN TERRASSE  
LA VILLE-ES-MENIERS







MP 10

# PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT UN PAYSAGE EN TERRASSE LA VILLE-ES-MENIERS

Les raccordements entre plateformes ou espaces riverains sont gérés par des talutages n'excédant pas une pente de 2 pour 1 avec rattrapage de 1 m minimum en parties haute et basse.



ARCHITECTURE  
DESCHAMPELLE  
16 FSV. 2007  
APPRUVÉE

-  Plateforme supérieure
-  Plateformes inférieures
-  Secteurs d'articulation entre les plateformes
-  Secteur de bassin tampon

# PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT UN ACCOMPAGNEMENT VEGETAL

MP



Le bord de mer

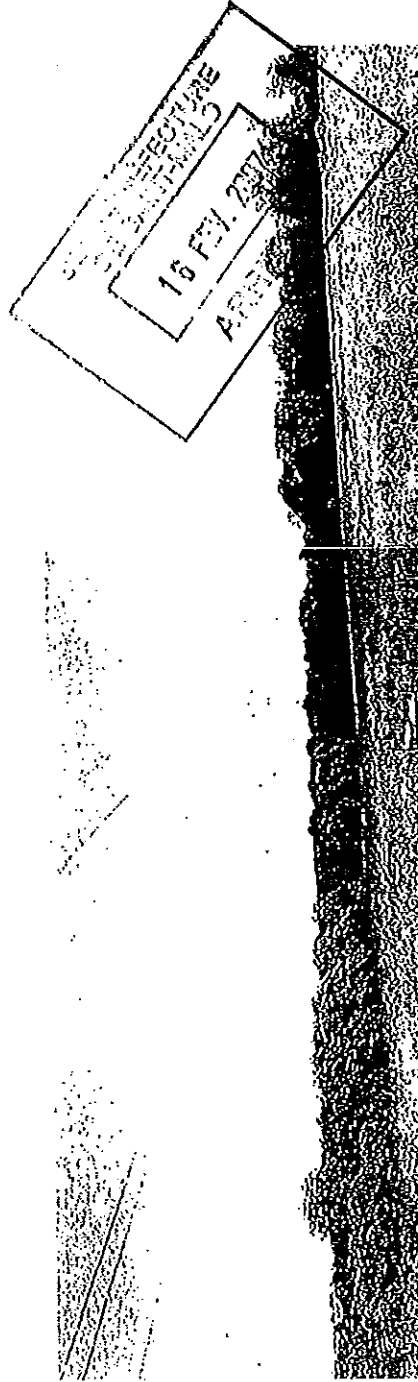
Le végétal est un élément majeur de la structuration des différents types d'espaces et de l'identité des opérations au même titre que les constructions elles-mêmes.

Les aménagements sont porteurs de la cohérence et de la diversité du passage: ils qualifient les voies de dessertes, les aires de stationnement, les abords des constructions à l'intérieur des zones, et accompagnent les grandes infrastructures routières et entrées de ville.

Un soin tout particulier sera apporté à leur réalisation.

Cet accompagnement végétal se décline suivant deux grandes thématiques communales aux deux zones :

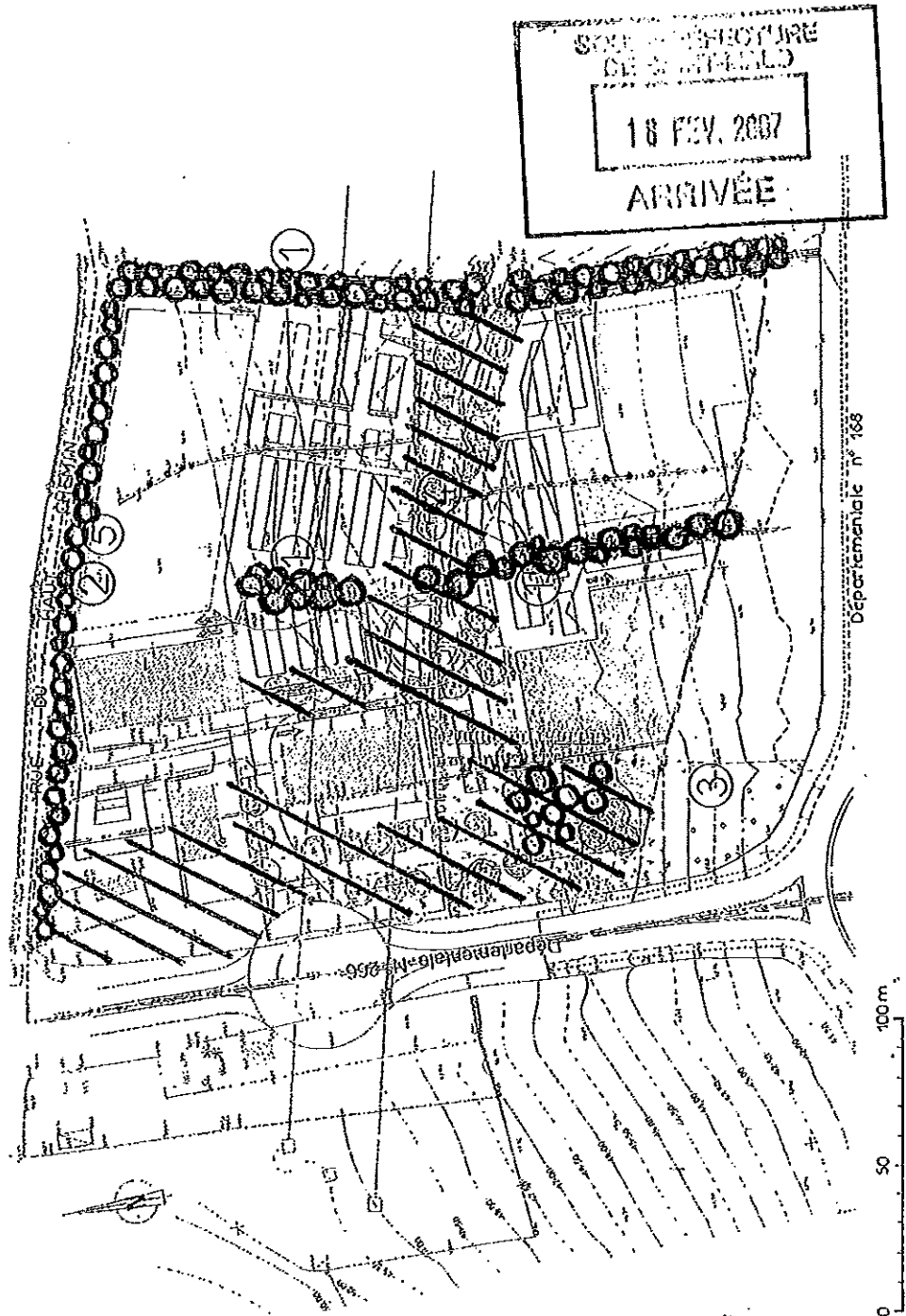
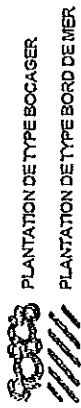
- le bocage de l'arrière pays avec la reconstruction de haies.
- l'écriture végétale du bord de mer (entrée de ville de Dinard) tout proche.



Le bocage de l'arrière pays



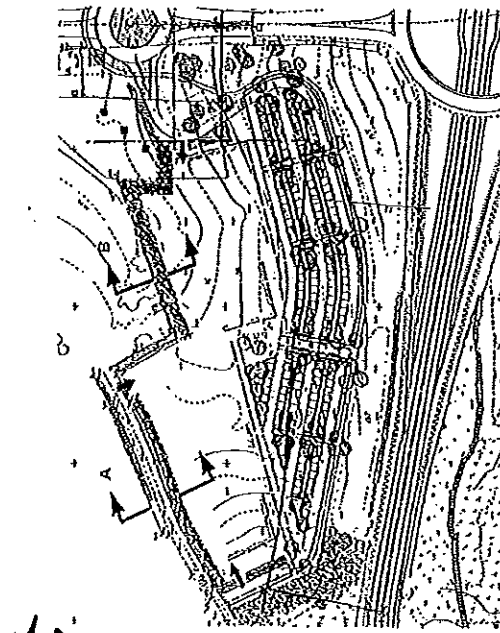
# PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT UN ACCOMPAGNEMENT VEGETAL LA JANNAIE



Les propositions de qualification paysagère à suivre indiquent les principes d'aménagement :

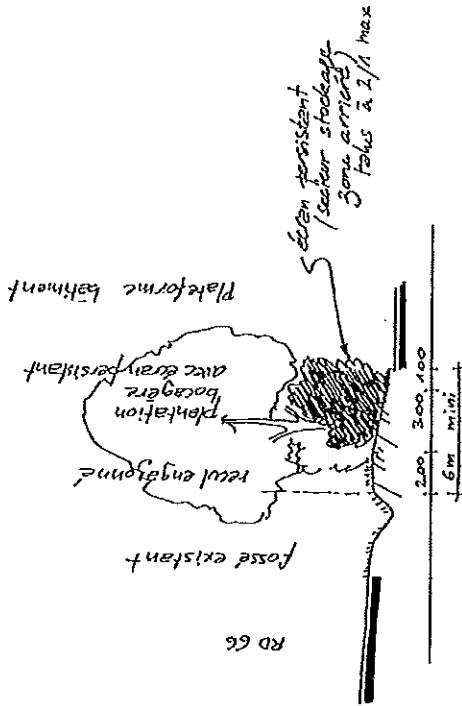
1. Le renforcement des structures suivant une trame Nord/Sud dans la continuité et le respect du P.L.U. et du contrat d'objectif.
2. Le traitement des lisières urbaines (rue du Haut Chemin, lisière de la ville-es-Mentiers et de la RD 66).
3. Le traitement des espaces ouverts des premiers plans et aux abords du giratoire dénivelé et de ceux qui accompagnent l'enjeu de la ville de Dinard qui constitue désormais la RD 266.
4. L'accompagnement végétal des voies de desserte et des aires de stationnement.
5. La réalisation d'écrans dissimulant les zones arrière ou les dépôts.

DETAILS PROFILS  
NIVEAUX  
PLANTATIONS  
LA VILLE-ES-MENIERS

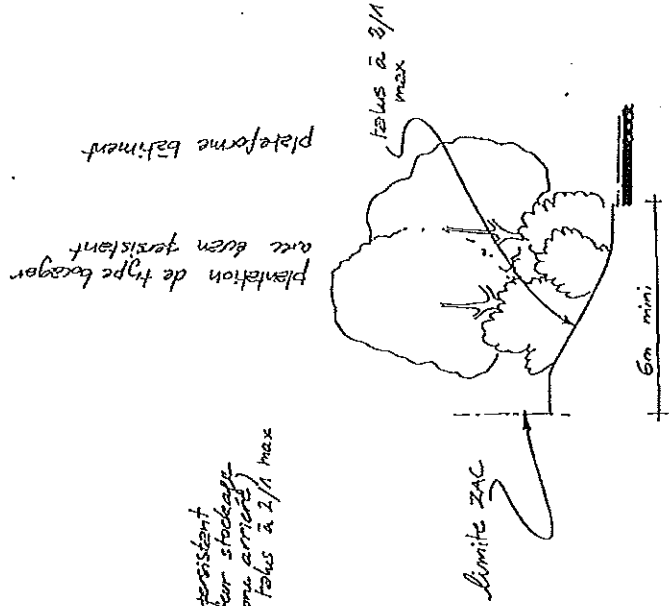


M.P.

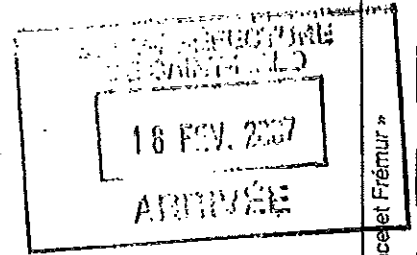
80



Coupe A sur RD 66

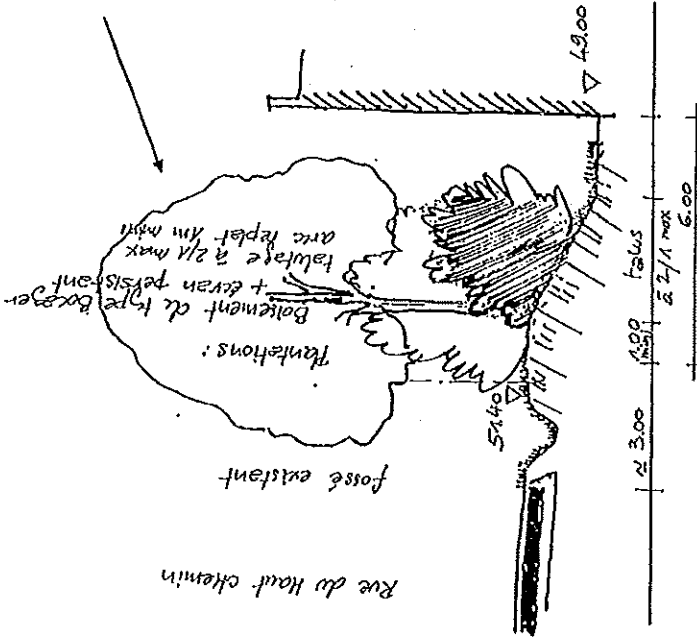


Coupe B sur secteur habité

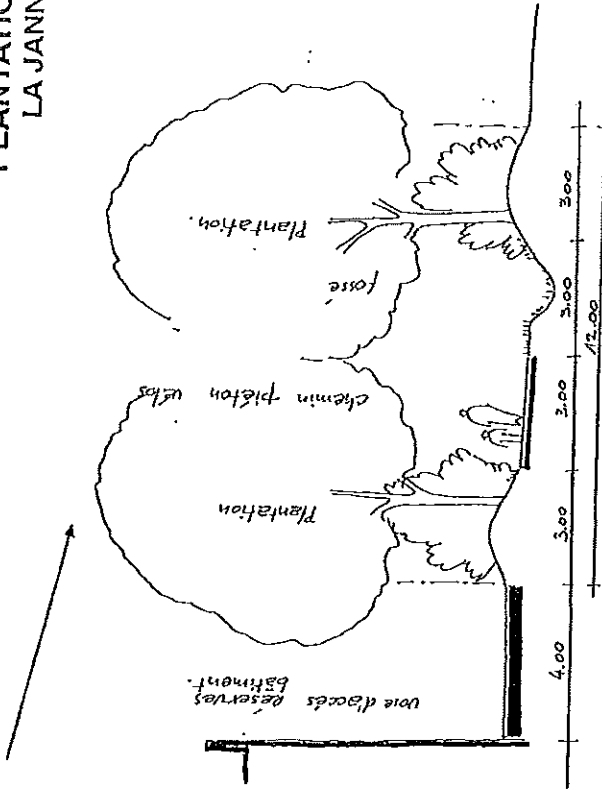


DETAILS PROFILS  
NIVEAUX  
PLANTATIONS  
LA JANNAJE

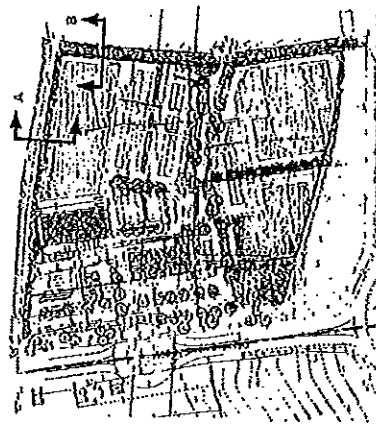
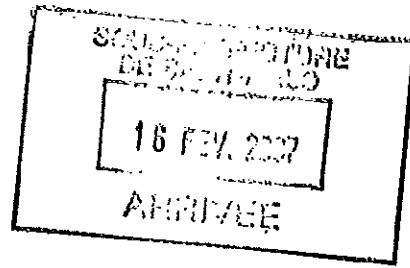
Liste de végétaux n°1



Coupe A sur lisière  
Rue du Haut-Chemin



Coupe B sur haie bocagère Nord-Sud

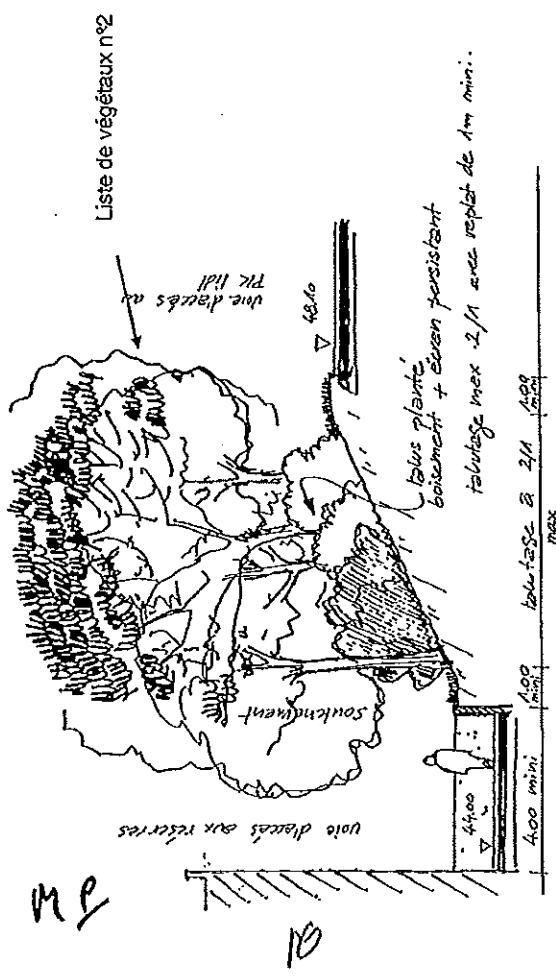


10

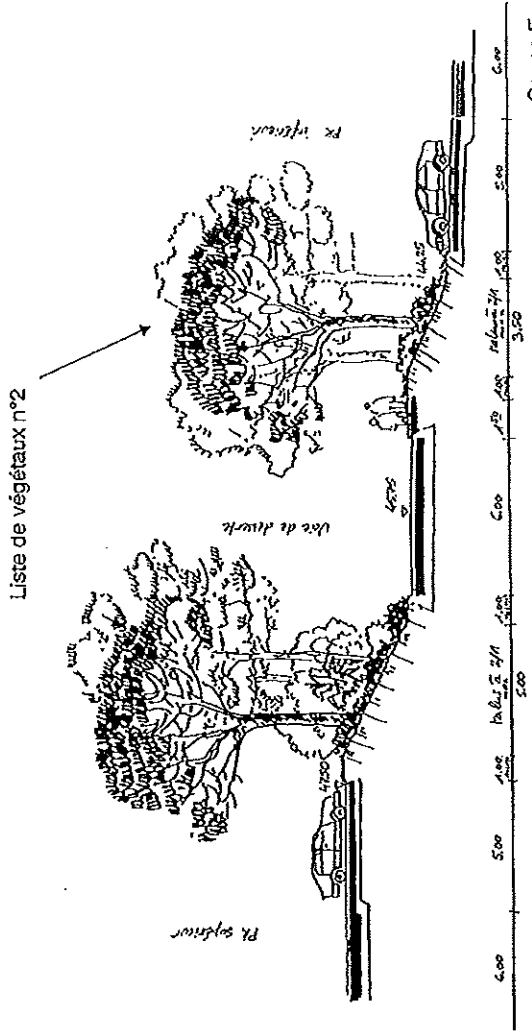
MR

**DETAILS PROFILS  
NIVEAUX  
PLANTATIONS  
LA JANNAIE**

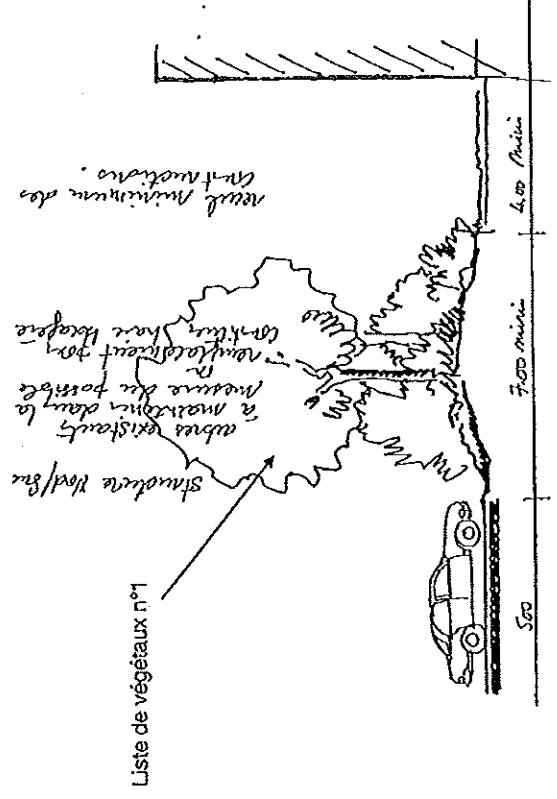
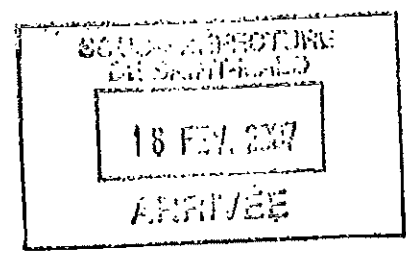
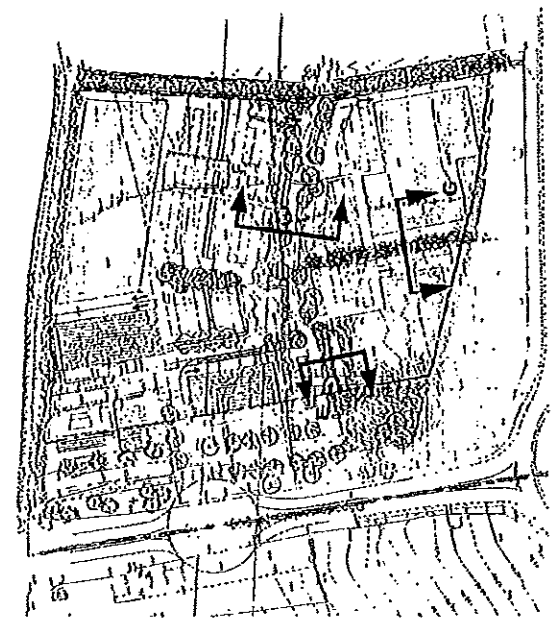
Secteurs d'articulation entre plateformes



Coupe E



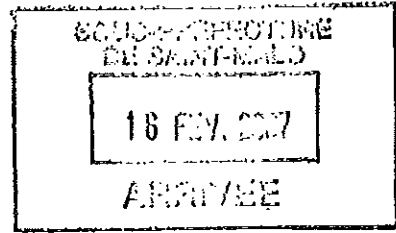
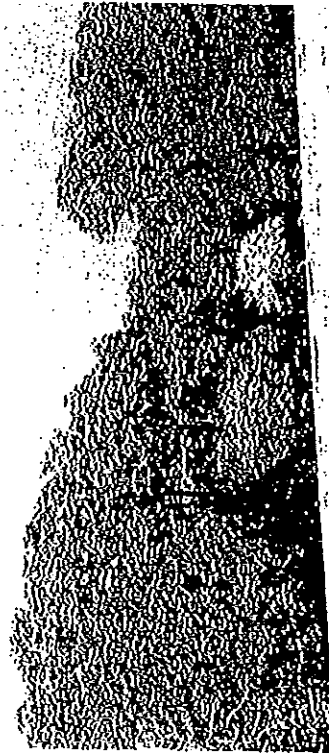
Coupe F



Coupe G

# DETAILS PLANTATIONS

## LISTE DE VEGETAUX N°1



### Haie bocagère en lisière urbaine ou structure intérieure N/S

Constitution de haie bocagère formant écran composé des végétaux suivants :

Arbres tiges: 1 u/6 ml

70 % Quercus robur - Chêne pédonculé  
30 % Quercus ilex - Chêne vert

Arbustif: 1 u/4,5 ml

Caducs 40 %:

Cornus mas - Cornouiller  
Corylus avellana - Noisetier  
Rhamnus frangula - Bourdaine  
Ligustrum vulgare - Troène  
Prunus spinosa - Prunellier

Persistants 60 %:

Eleagnus ebbengei - Chalef  
Viburnum tinus - Viorne tin  
Prunus lusitanica - Laurier du Portugal  
Arbutus unedo compacta - Arbousier  
Euonymus japonicus - Fusain

10. MP