

Commune de Pleurtuit /

Révision simplifiée du Plan Local
d'Urbanisme

ZAC « Du Tertre Esnault »

Rapport de présentation

PLR 02
février 2007

Dubus Richez

Atelier Coulon paysagiste

Bureau d'études Infraservice

Introduction

La commune de Pleurtuit a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 6 avril 2006.

Suite à de nombreuses observations de la Préfecture d'Ille et Vilaine et des services de l'Etat, elle a par une délibération du 30 novembre 2006, mis en révision son document d'urbanisme qui présentait des fragilités juridiques.

Afin de permettre la réalisation de cette opération d'intérêt général à vocation économique, la communauté de communes Côte d'Emeraude a demandé à la ville de Pleurtuit de lancer une procédure de révision simplifiée.

Le projet de la ZAC du Tertre Esnault répond aux conditions d'application de la procédure de révision simplifiée de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme relative aux opérations d'intérêt général.

Ce dernier dispose : « Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou tout autres collectivité (...), elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances (...). »

L'objet de cette révision simplifiée a donc pour objet de favoriser le passage opérationnel de ladite ZAC.

Les enjeux sont les suivants :

- permettre l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC du Tertre Esnault en changeant le zonage existant 2AU en 1AU ;
- permettre à la ZAC de déroger aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme afin d'imposer des marges de recul le long des voies en adéquation avec le projet d'aménagement.

Le rapport de présentation présente le site de la ZAC du Tertre Esnault ainsi que le schéma d'aménagement retenu et les différents enjeux liés au document d'urbanisme. En cela, il justifie les modifications devant être apportées au Plan Local d'Urbanisme de Pleurtuit lors de la procédure de révision simplifiée afin de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement projetée.

A- Le site et les objectifs du schéma d'aménagement

1. Le site de la ZAC du Tertre Esnault

La ZAC a été créée en mai 2005 au lieu-dit le Tertre Esnault au Nord du bourg de la Commune de Pleurtuit. La Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude projette la réalisation d'une zone d'activité sur le site qui couvrira à terme une surface d'environ 50 hectares. Elle sera destinée essentiellement à l'implantation de commerces, voire d'équipement public.

Des parcelles agricoles et des friches occupent actuellement le site. Le secteur est bordé par la zone d'activités de la Richardais, à l'Est et par de l'habitat épars à l'Est et au Sud.

La pente est globalement orientée vers le Nord-Est. Le relief du site est relativement doux à une altitude moyenne de 50 m NGF. Le point bas de la zone est localisé au niveau du carrefour entre la RD 168 et la RD 266 à environ 35 m NGF.

Une ancienne voie ferrée, requalifiée en voie cyclable traverse le site La continuité de ce parcours en « voie verte » doit être maintenue.

On note également la présence de zones humides qui sont principalement situées sur la frange Nord de l'opération le long de l'Enoch.

Un bassin de rétention des eaux pluviales est aménagé sur le linéaire de l'Enoch au niveau du giratoire entre la RD 168 et la RD 266. Il a été aménagé comme réserve incendie et collecte les eaux des sous bassins versants au tour du giratoire.

Une ancienne décharge est à signaler près du rond-point reliant la future déviation de Pleurtuit à la RD 168.

Le site est desservi par les axes routiers suivants :

- la RD 168, reliant Saint-Malo à Pleurtuit, qui borde le site au Nord et à l'Ouest.
- la RD 266, reliant Pleurtuit à Dinard, qui borde le site à l'Est
- une voie de déviation du bourg de Pleurtuit, traverse le périmètre de la ZAC et permet un accès direct à la zone d'activités.

Plusieurs ronds-points structurent les dessertes de la zone d'étude :

- le giratoire dénivelé, au carrefour de la RD 168 et de la RD 266
- le giratoire qui relie la déviation à la RD 168

2. Objectifs du schéma d'aménagement

Participer au développement économique du secteur est l'objectif premier du schéma d'aménagement. La création d'un paysage de qualité articulé aux paysages voisins est l'objectif second. La résultante visuelle du site urbanisé sera perçue depuis les voies externes et internes comme une entité au paysage structurant et contribuera à améliorer l'attractivité du secteur.

Le schéma d'aménagement prévoit notamment :

- un traitement paysager pour protéger les riverains et intégrer le site dans son environnement

- la valorisation de la voie verte
- la valorisation de la zone humide et de l'Enoch et leur utilisation dans le cadre de la gestion des eaux de pluie du site
- l'aménagement d'une entrée principale et la création d'un ensemble bâti et paysager de qualité.

B- Organisation du plan d'aménagement

La composition d'ensemble s'organise autour des principes suivants :

- La continuité de la voie verte est assurée par l'aménagement projeté. Son intégration au sein du projet offre l'occasion de créer un espace public structurant qui traverse du Nord au Sud l'ensemble de l'opération. Une piste cyclable et un chemin piéton permettent d'assurer une traversée agréable de l'ensemble du site dans un cadre paysager de qualité. Le bassin aménagé au Nord marque d'un signal le fond de la perspective. Il garanti, également, une ouverture visuelle généreuse sur l'opération depuis la RD 168 qui borde le site à l'Ouest et au Nord.
- Le principe retenu se rapproche plus d'un réel projet d'aménagement que d'une opération de lotissement. De véritables ensembles urbains, aux façades commerciales continues, sont proposés au sein de l'opération. Ce principe permet une occupation plus dense de l'espace que dans une opération traditionnelle de lotissement commercial. Il garanti, également, une qualité d'aménagement et d'espace public.
- La place centrale est aménagée comme une véritable pièce urbaine. Son sol, au traitement unifié, regroupe la majorité des grandes enseignes. L'équipement public permet de refermer la perspective à l'Ouest. Le parvis piéton aménagé au pied de l'équipement est conçu comme un sous-ensemble de la place.
- Afin de garantir une qualité architecturale et urbaine cohérente dans l'ensemble de l'opération, des principes architecturaux précis seront intégrés dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.
- Les accès de la ZAC se font :
 - au centre de l'opération, par la déviation projetée sur le site par la DDR
 - à l'Est par un carrefour à feux qui est à aménager sur la RD 266
- Au sein de la ZAC, les circulations voitures sont assurées par un réseau principal qui distribue l'ensemble de l'opération et par un réseau secondaire permettant la desserte de chaque ensemble urbain.

C- Projet paysager

Le projet paysager met en scène le chemin de l'eau. Les espaces publics intègrent des noues minérales et végétales, des bassins secs. Le bassin en eau permet de gérer les eaux de pluies exceptionnelles et crée un événement à l'échelle de la coulée verte et de l'opération. Il constitue, avec l'axe Nord-Sud, l'une des grandes structures paysagères de l'opération.

Le Tertre Esnault sera un élément d'animation, de richesse et de diversité dans la continuité directrice de l'ancienne voie ferrée qu'elle reprend. Cette parenthèse dans la linéarité fait de ce passage une centralité structurelle, un évènement.

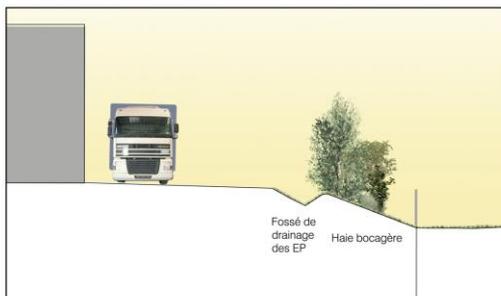
Le bassin est un autre élément fort du projet. Il permet de gérer des eaux pluviales exceptionnelles et crée un repère d'appel dans les deux grandes directions du projet. C'est aussi un évènement paysager sur la voie verte.

La lisibilité du site est donc accrue. Il ne s'agit pas d'un accompagnement paysager à un espace fonctionnel mais d'une pièce de paysage, dans la continuité des structures agricoles, dédiée au commerce. Depuis les voies périphériques de transit, cette structure particulière sera ressentie et doit faire **effet signal**, les bâtiments se mettant naturellement en scène.

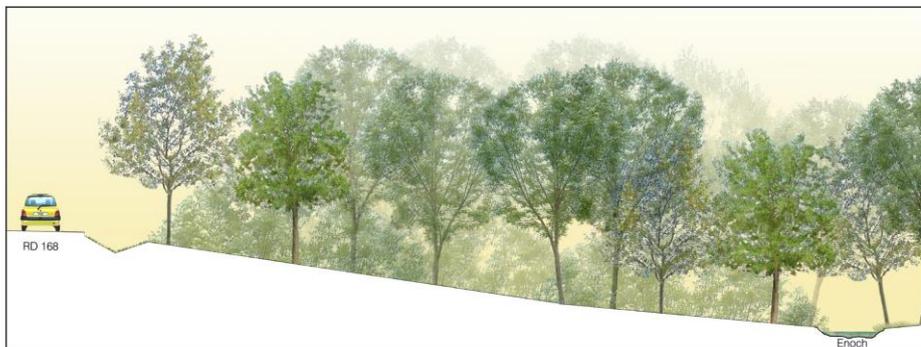
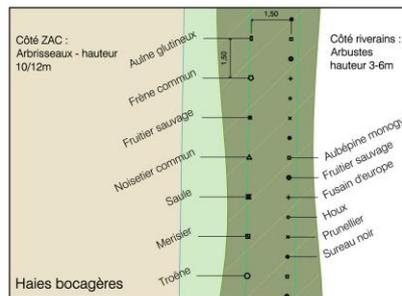
Depuis l'intérieur, le choix des plantations favorisera les **ouvertures à hauteur de vue** :

- vers le **paysage** extérieur de référence (campagne ou boisements existants)
- vers les **façades** des commerces

Une attention particulière sera apportée aux ouvrages d'accompagnement et aux traitements de sols afin de garantir leur intégration paysagère et leur pérennité.



Coupe sur la haie bocagère façade est.



Coupe sur les bandes plantées façade nord.

- Bandes boisées :
- Saules
 - Aulne glutineux
 - Chêne pédonculé
 - Frêne commun
 - Hêtre commun
 - Merisier
 - Noisetier commun

D- Projet hydraulique et principe de gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est un élément fort d'aménagement de la ZAC du Tertre Esnault. L'opération est basée sur les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, dont les fondamentaux sont les suivants :

- Respecter les écoulements naturels,
- Stocker l'eau à la source,
- Restituer à débit régulé,
- Favoriser l'infiltration,
- Ne pas créer de point bas artificiel source d'inondation
- Veiller à la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels ou la répétition d'épisodes pluvieux.

A ce titre, les ouvrages à ciel ouverts de type noues, espaces verts creux, plans d'eau paysagers seront favorisés. De plus, afin de respecter les écoulements naturels, les voiries suivront le dénivelé, sans point bas intermédiaire et aucun bâtiment ne sera construit sur le fil de l'eau naturel.

Toutes les eaux des surfaces imperméabilisées (toitures, parkings, voie publique) seront récupérées sur le site, stockées et restituées, vers l'exutoire à débit régulé.

Les importantes capacités de stockage et d'infiltration offertes par les techniques alternatives, associées à une restitution à débit limité, permettront la réalisation d'un aménagement respectant les prescriptions de la loi sur l'eau.

Le bassin paysager de l'opération est un bassin en eau possédant une zone de marnage permettant de gérer la surverse des ouvrages amont en cas d'épisode pluvieux exceptionnel.

L'opération possède 3 exutoires, correspondant aux exutoires naturels du terrain :

- 2 exutoires dans la partie Est de la ZAC : le premier situé au niveau du bassin paysager, le second à l'angle Nord-Est de l'opération au niveau du busage de l'Enoch sous la RD 266.
- 1 exutoire dans la partie Ouest situé au niveau du busage de l'Enoch sous la déviation de Pleurtuit.

Les eaux seront évacuées dans l'Enoch, au niveau des différents exutoires, à un débit limité.

E- Les zones humides et l'espace boisé classé

Le plan masse est organisé de manière à préserver les zones humides et l'espace boisé classé identifiés dans le périmètre de l'opération.

- Selon leur localisation les zones humides bénéficieront de traitements différenciés. Elles pourront être :

1) Préservées (secteur de ZAC sans aménagement spécifique)

2) Renforcées ou développées pour devenir un élément fort de composition (la zone humide principale au nord de l'opération sera aménagée avec un bassin paysager permanent, permettant la pérennité des espèces existantes et le développement de la biodiversité).
3) déplacées ou re-crées, dans le cadre de mesures compensatoires visant à remplacer d'éventuelles zones humides n'ayant pu être conservées.

Remarque : la voie verte pourrait être considérée comme une zone humide

- Le schéma d'aménagement de la ZAC conserve l'espace boisé classé qui se situe au Nord du périmètre de l'opération. Une bande boisée, aménagée le long de la RD 168, intègre en effet l'espace boisé classé dans un projet paysager d'ensemble. Cet aménagement prévoit des ouvertures visuelles sur la ZAC du Tertre Esnault depuis la RD 168 (cf. doc. « orientations d'aménagements de la ZAC du Tertre Esnault »). A cet effet, des défrichements pourront éventuellement intervenir après autorisation préalable.

F- Le projet d'aménagement et l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L.111-1-4, le développement qui suit montre en quoi le projet d'aménagement exposé ci-dessus fixe des règles d'implantation et de recul par rapport aux axes routiers qui prennent en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que l'urbanisme et les paysages.

Le projet d'aménagement est, par ailleurs, conforme à l'article 21 du *Règlement de voirie départementale d'Ile et Vilaine* relatif au marge de recul le long des voies départementales. Une zone non aedificandi de 30 m est, en effet, prévue le long des axes routiers départementaux qui desservent le site.

1. L'état initial du site et les enjeux

L'enjeu du projet d'aménagement est de renforcer l'attractivité économique du secteur en créant un ensemble bâti et paysager de qualité qui tienne compte des spécificités du site et des riverains. On notera en particulier du point de vue de :

1.1 la sécurité : le site ne présente pas de problèmes particuliers de sécurité. En particulier, les espaces non construits ne constituent pas des cônes de vision contribuant à la sécurité routière.

1.2 l'architecture : le site est marqué par la présence voisine de quelques bâtiments ruraux et par le bâti commercial et d'activités de la Richardais.

1.3 l'urbanisme : l'enjeu local est la création à terme d'une cohérence entre les différentes zones d'activités de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude afin de créer une réelle attractivité intercommunale.

1.4 le paysage : le site, classé en zone 1AUz, comporte un certain nombre d'éléments structurants du paysage : le ruisseau de l'Enoch et les zones humides. La continuité de la voie verte, comme sentier de randonnée, perturbée par la création de la déviation de Pleurtuit, doit également être rétablie sur le site.

1.5 les nuisances : le site est essentiellement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation sur la RD 168 et la RD 266. L'habitat épars situé à l'Est et au Sud se trouve au minimum à 290m de la RD 168 qui constitue l'axe routier le plus emprunté et au minimum à 80m de la RD 266. La décharge signalée plus haut constitue également une nuisance sur le site.

2. Le projet

2.1 la sécurité : les accès de la ZAC se feront par des giratoires aménagés à l'occasion de la création de la déviation projetée sur le site par la DDR. A l'Est, un carrefour est prévu sur la RD 266. La frange paysagère, en limite Nord et Ouest, favorisera les ouvertures visuelles depuis la RD 168. Au sein de la ZAC, un réseau viaire principal distribue l'ensemble de l'opération. Il est complété par un réseau secondaire permettant la desserte de chaque ensemble urbain et par des parcours piétons et vélos sécurisés.

2.2 l'architecture : des principes architecturaux précis figurent au règlement du PLU afin de garantir une qualité architecturale et urbaine cohérente dans l'ensemble de l'opération. Les façades commerciales créeront des fronts bâtis continus orientés sur les lieux de promenade. Une attention particulière sera portée à la signalisation des enseignes qui sera intégrée dans la volumétrie du bâtiment et la composition de la façade. Trois tons domineront : les tons de granit gris chaud, les tons bois et les tons bronze.

2.3 l'urbanisme : le projet s'organise autour de véritables ensembles urbains, aux façades commerciales continues. Ce principe garantit une qualité d'aménagement et d'espace public. La place centrale est aménagée comme une véritable pièce urbaine. La continuité de la voie verte est assurée, son intégration au sein du projet offre aux piétons et vélos l'occasion d'une traversée agréable de l'ensemble du site dans un cadre de qualité. Les façades arrières des ensembles commerciaux seront composées et traitées au même niveau de qualité que les façades principales.

2.4 le paysage : la continuité de la voie verte et son intégration au sein du projet offre l'occasion de créer un espace public structurant qui traverse du Nord au Sud l'opération. Le bassin aménagé au Nord marque d'un signal le fond de la perspective et crée un signal de puis la RD 168. Il permet également de gérer les eaux de pluies exceptionnelles. Le projet paysager met en scène le chemin de l'eau. Les espaces publics intègrent des noues minérales et végétales ainsi que des bassins secs. Des haies bocagères seront, par ailleurs, plantées en limite de l'opération.

2.5 les nuisances : les surfaces commerciales et d'activités seront implantées en recul des axes routiers. Les reculs prévus sont les suivants :

- 75m minimum de retrait pour le bâti situé au Sud de la RD 168, dans le secteur Est
- 45m minimum de retrait pour le bâti situé à l'Est de la RD 168, dans le secteur Ouest
- 30m minimum de retrait pour le bâti situé de chaque côté de la déviation de Pleurtuit

3. Les effets du projet d'aménagement

3.1 la sécurité : les implantations prescrites ne modifient en rien la visibilité dans les parcours. Les carrefours à feux et giratoires aménagés permettront de réduire la vitesse des voitures et de sécuriser les voies d'accès au site. La frange paysagère, en limite Nord et Ouest du site préservera les cônes de vision depuis la RD 168. La hiérarchie des voies de circulation au sein de la ZAC et la création de voies dédiées aux piétons et vélos garantiront une lisibilité des flux et des différents modes, et, par là, un très bon niveau de sécurité.

3.2 l'architecture : les principes architecturaux définis assureront une cohérence et une qualité architecturale de l'ensemble de l'opération. Le choix de matériaux et de couleur dans des tons volontairement sobres garantira une bonne insertion du projet dans un site marqué par la présence voisine de bâtiments ruraux et par le bâti commercial et d'activités de la Richardais.

3.3 l'urbanisme : la qualité de l'aménagement, de la composition du bâti, des espaces publics et des aménagements liés à la gestion de l'eau contribue à renforcer l'attractivité du site. Une attention particulière est portée sur les circulations vélos et piétons à travers la continuité de la voie verte.

3.4 le paysage : la lisibilité du site est accrue grâce aux aménagements paysagers. Dans la continuité des structures agricoles, ces aménagements mettent en scène le chemin de l'eau et traitent les limites de l'opération avec soin.

2.5 les nuisances : l'aménagement de surfaces commerciales et d'activités en rive des axes routiers, moyennant les reculs prescrits ci-dessus, aura un effet de masque sur la propagation du bruit routier sur le site. Elle ne constituera pas par ailleurs une nuisance, dans la mesure où elle n'implique pas de locaux d'habitation. Au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages, le nouvel aménagement créera donc un ensemble urbain, associant éléments végétaux, architecture coordonnée et espaces extérieurs soignés, dans une composition mettant en valeur les qualités propres du site.

Les reculs du bâti par rapport aux axes routiers, prescrits dans le cadre du projet, permettent ainsi de garantir simultanément :

- la cohérence et l'économie d'aménagement d'ensemble
- un aménagement paysager maîtrisé et de qualité entre les axes routiers et le bâti.