

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

## 1.3.2. Études dérogatoires « loi Barnier »

*Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
arrêté par délibération du Conseil Communautaire de Bretagne  
Romantique, en date du 29 février 2024,  
Fait à La Chapelle-aux-Filtzméens*

*Loïc REGEARD,  
Président de la Communauté de Communes*



# TABLE DES MATIÈRES



PRÉAMBULE.....	4
----------------	---

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE.....	5
-----------------------------	---

1. LOI DU 02 FÉVRIER 1995 RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DITE «LOI BARNIER ».....	5
2. LE SCOT DES COMMUNAUTÉS DU PAYS DE SAINT-MALO.....	5
3. LE PLUI DE LA BRETAGNE ROMANTIQUE.....	6

LA COUDRAIE - PLEUGUENEUC .....	9
---------------------------------	---

1. CONTEXTE .....	13
2. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET URBAIN.....	15
3. ENJEUX ET OBJECTIFS .....	21
4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉES.....	22

LE BOIS DU BREUIL - SAINT-DOMINEUC.....	27
---	----

1. CONTEXTE .....	31
2. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET URBAIN.....	33
3. ENJEUX ET OBJECTIFS .....	39
4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉES.....	40

LE QUILLIOU - TINTÉNIAC.....	45
------------------------------	----

1. CONTEXTE .....	49
2. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET URBAIN.....	51
3. ENJEUX ET OBJECTIFS .....	57
4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉES.....	58

# 1. Préambule



Le territoire de la Communauté de commune Bretagne Romantique est traversé par la route départementale 137, aussi appelée « voie de la Liberté », et qui est une voie classée « route à grande circulation » par décret du 03 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

Cette route départementale relie Saint-Malo à Saint-Grégoire en périphérie de la ville de Rennes. Elle traverse l'est du territoire de la Bretagne Romantique en passant par sept communes : Tinténiac, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Domineuc, Trévérien, Pleugueneuc, Plesder et Mesnil-Roc'h.



Le classement « voie à grande circulation » de la RD 137 implique une réglementation spécifique, notamment une inconstructibilité sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Une dérogation est possible à cette bande inconstructible sous réserve de démontrer que le projet n'aura pas d'impact sur la voirie et ses usagers et que les paysages d'entrées de villes ne seront pas altérés.

L'objectif poursuivi par ces présentes études est ainsi de justifier l'absence d'impact négatif de l'axe routier vis-à-vis de trois projets situés dans des zones d'activités économiques de Tinténiac, Saint-Domineuc et Pleugueneuc.

## 2. Contexte réglementaire

### 2.1. Loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite «Loi Barnier»

#### Article L111-6 du Code de l'urbanisme

« 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. »

#### Article 111-7 du Code de l'urbanisme

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

#### Article L111-8 du Code de l'urbanisme

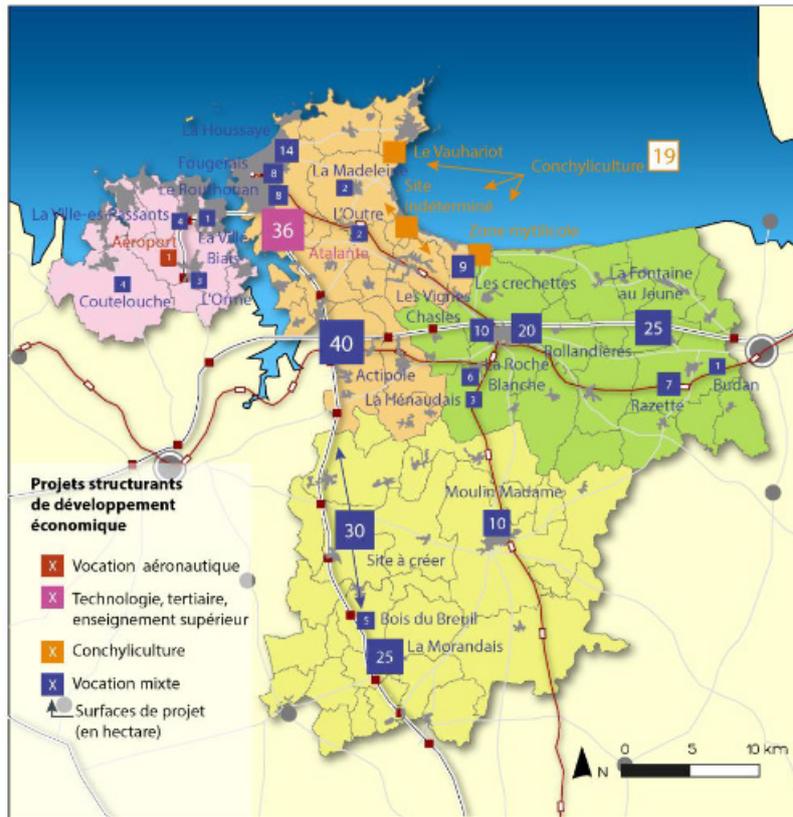
« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des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

### 2.2. Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo

Le Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés du Pays de Saint-Malo, à l'objectif 30 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), prévoit de conforter le maillage des zones d'activités structurantes du pays. Ainsi, le DOO indique : « *en lien avec l'armature territoriale du pays et les principaux axes de communication, l'armature économique du pays s'organise autour des différents sites structurants d'activités économiques* » puis énumère les zones d'activités parmi lesquelles apparaissent les zones de La Morandais à Tinténiac, du Bois du Breuil à Saint-Domineuc et de la Coudraie à Pleugueneuc.

Cet objectif prévoit également la création de zones d'activités le long de la RD 137, sur les communes de Pleugueneuc, Saint-Pierre-de-Plesguen et Saint-Domineuc.





Sites structurants d'activités économiques structurantes - Source : DOO du SCoT des Communautés du ays de Saint-Malo

L'objectif 31 du DOO prévoit également une enveloppe foncière permettant la création de sites d'activités qui ne seraient pas identifiés lors de l'élaboration du SCoT et qui auraient un intérêt économique et social majeur pour le territoire.

Enfin, l'objectif 35 du SCoT accorde lui aussi une enveloppe foncière à destination des zones d'activités de proximité.

Par ailleurs, l'objectif 1 du DOO identifie Tinténiac comme pôle relais de l'armature territoriale du Pays de Saint-Malo. Ce rôle correspond au fait d'offrir des fonctions structurantes au territoire, notamment du point de vue des services, commerces et activités économiques.

### 2.3. Le PLUi de la Bretagne Romantique

Le PADD du PLUi de la Bretagne Romantique définit une armature territoriale qui place Tinténiac comme l'une des trois communes pôles du territoire et Pleugueneuc et Saint-Domineuc comme bourgs de proximités du territoire (Axe 1, Orientation 2).

Cette position leur confère un rôle particulier dans l'organisation territoriale de la Communauté de communes, et les identifie tout particulièrement pour l'accueil et le développement d'activités économiques.

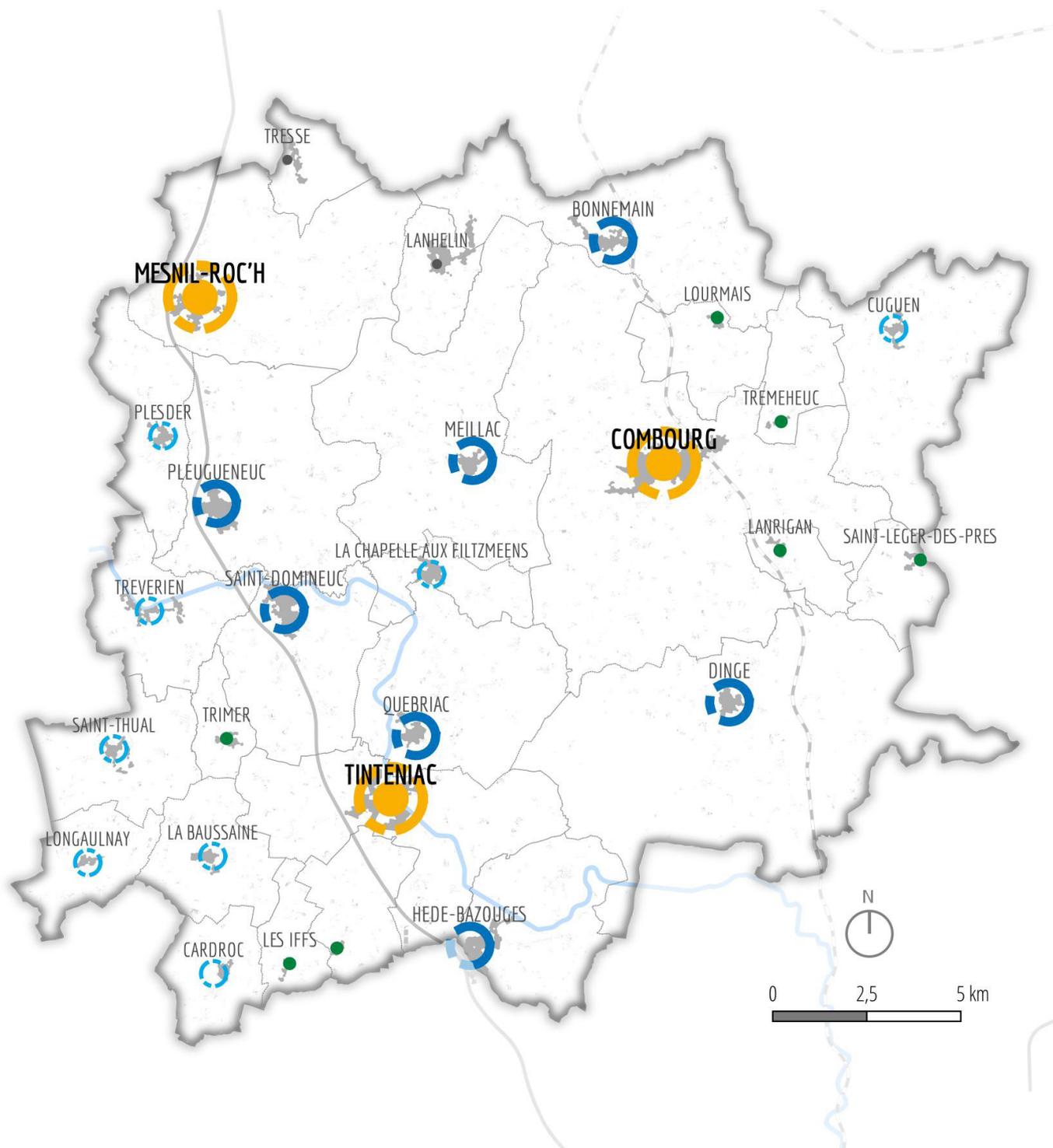
Par ailleurs le PADD prévoit d'encourager le développement des activités économiques dans les centralités du territoire en extension des zones d'activités existantes (Axe 2, Orientation 8). Enfin le PADD prévoit de conforter les activités existantes en répondant à leur besoins et perspectives de développement. Cette orientation prévoit également d'offrir les conditions au développement économique en proposant une offre adaptée à toutes les étapes du développement des entreprises. Enfin, elle indique localiser l'offre en foncier économique en prenant en compte l'attractivité, la desserte et la sensibilité environnementale des sites (Axe 2, Orientation 9).

# La complémentarité des communes de Bretagne romantique

-  Pôle
-  Bourg de proximité
-  Bourg d'hyper-proximité
-  Commune rurale
-  Commune historique
-  Les principaux espaces bâtis

## Repères

-  Limites communales
-  Territoire de la Bretagne romantique
-  Axe routier majeur (4 voies)
-  Voie ferrée
-  Canal d'Ille-et-Rance

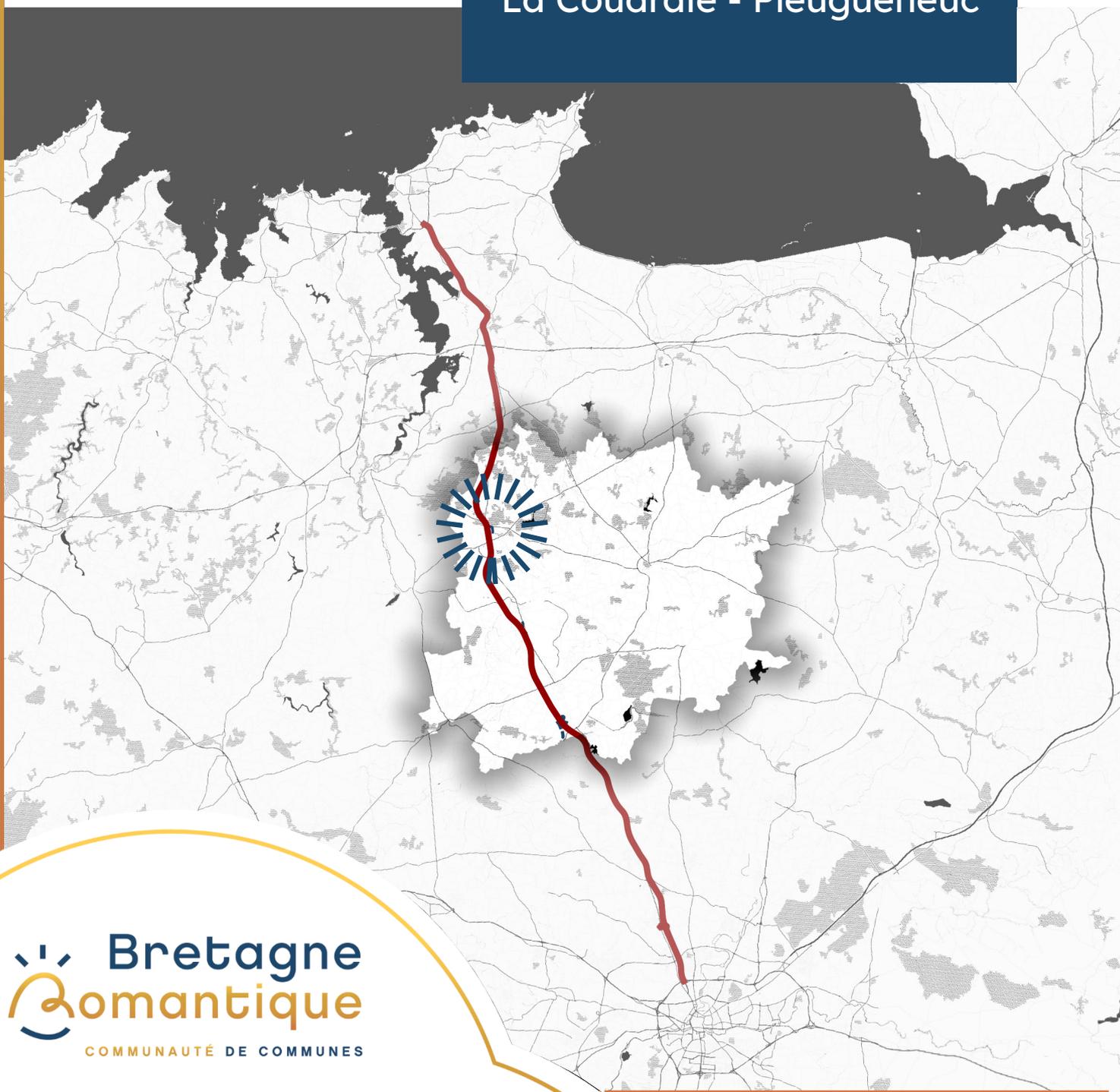


Armature urbaine de la Bretagne Romantique - Extrait du PADD du PLUi



# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

La Coudraie - Pleugueneuc







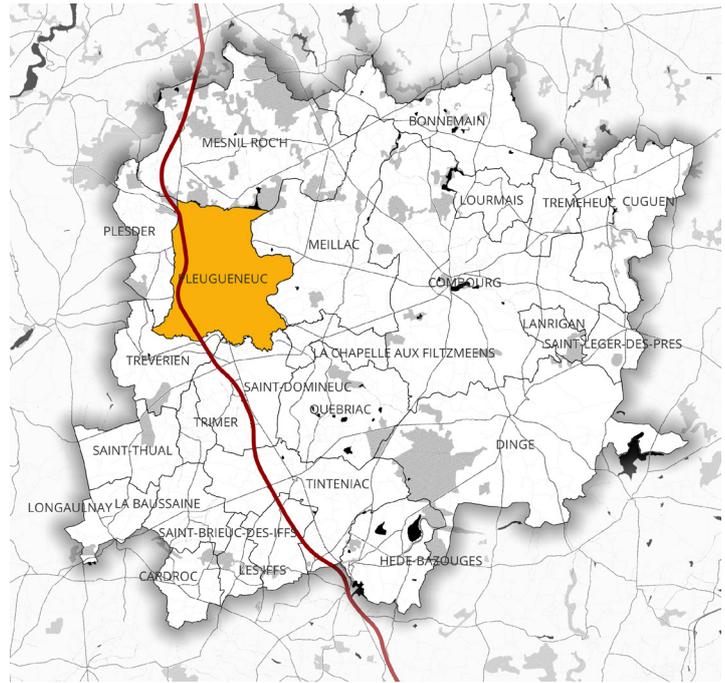
<b>1. Contexte</b>	<b>13</b>
<b>2. Diagnostic environnemental, paysager et urbain</b>	<b>15</b>
2.1. Fonctionnement urbain et déplacements	15
2.2. Topographie	15
2.3. Géologie	16
2.4. Zones humides	16
2.5. Natura 2000	17
2.6. Patrimoine naturel	17
2.7. Risques naturels	18
2.8. Nuisances sonores	18
2.9. Prises de vue du périmètre d'étude	19
<b>3. Enjeux et objectifs</b>	<b>21</b>
<b>4. Orientations d'aménagement proposées</b>	<b>22</b>
4.1. Destination des constructions	22
4.2. Les impacts visuels	22
4.3. Les nuisances sonores	22
4.4. La qualité de l'air	22
4.5. Les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité	22
4.6. La prise en compte de la sécurité	22
4.7. La prise en compte de la qualité architecturale	23
4.8. Volumétrie	23
4.9. Aspect extérieur et matériaux	23
4.10. Implantation des constructions	23
4.11. Traitement paysager des aires de stationnement	23
4.12. Clôtures	23
4.13. Schémas d'aménagement	24



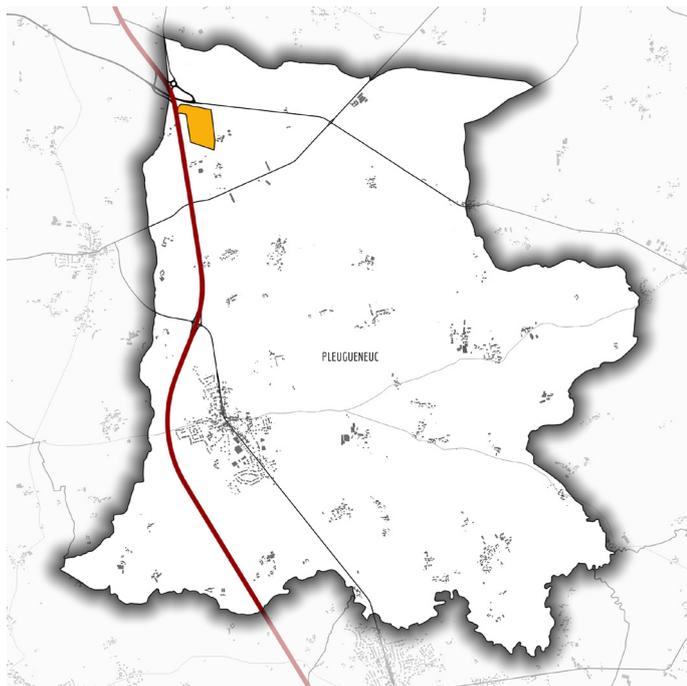
# 1. Contexte

Le site donnant lieu à la présente étude est situé dans la commune de Pleugueneuc. Cette dernière est une commune de l'ouest du territoire de la Bretagne Romantique. Elle fait partie des sept communes traversées par la RD 137.

La commune compte plus de 1 970 habitants. Elle est identifiée dans le PLUi comme « bourg de proximité », ce qui lui confère un véritable rôle en matière d'accès aux services et commerces, ainsi qu'en termes d'accueil de population et d'emplois à l'échelle intercommunale.



Position de la commune sur le territoire intercommunal - Sources : Stamen Toner, BD TOPO 2022



Situation du périmètre d'étude sur la commune - Sources : Stamen Toner, BD TOPO 2022

Le périmètre d'étude est situé au nord de la commune de Pleugueneuc, sur la partie est de la RD 137. Le site a été implanté à l'écart du bourg de Pleugueneuc afin de pouvoir accueillir des activités sans occasionner de nuisances pour la commune et ses habitants.

Il s'agit d'une zone d'activités existante qui accueille quatre entités : le centre d'exploitation routier de Pleugueneuc, une entreprise de transport routier (Transports Masson), une entreprise de transport réfrigéré (Sofrilog) et une entreprise qui fournit du béton prêt à l'emploi (BHR).



Vue aérienne du site et ses abords - Source : Google satellite, BD TOPO 2022





La marge de recul applicable à la RD 137 est de 75 mètres puisque la voie est une route à grande circulation. Le site est donc impacté par cette marge sur sa partie nord-ouest

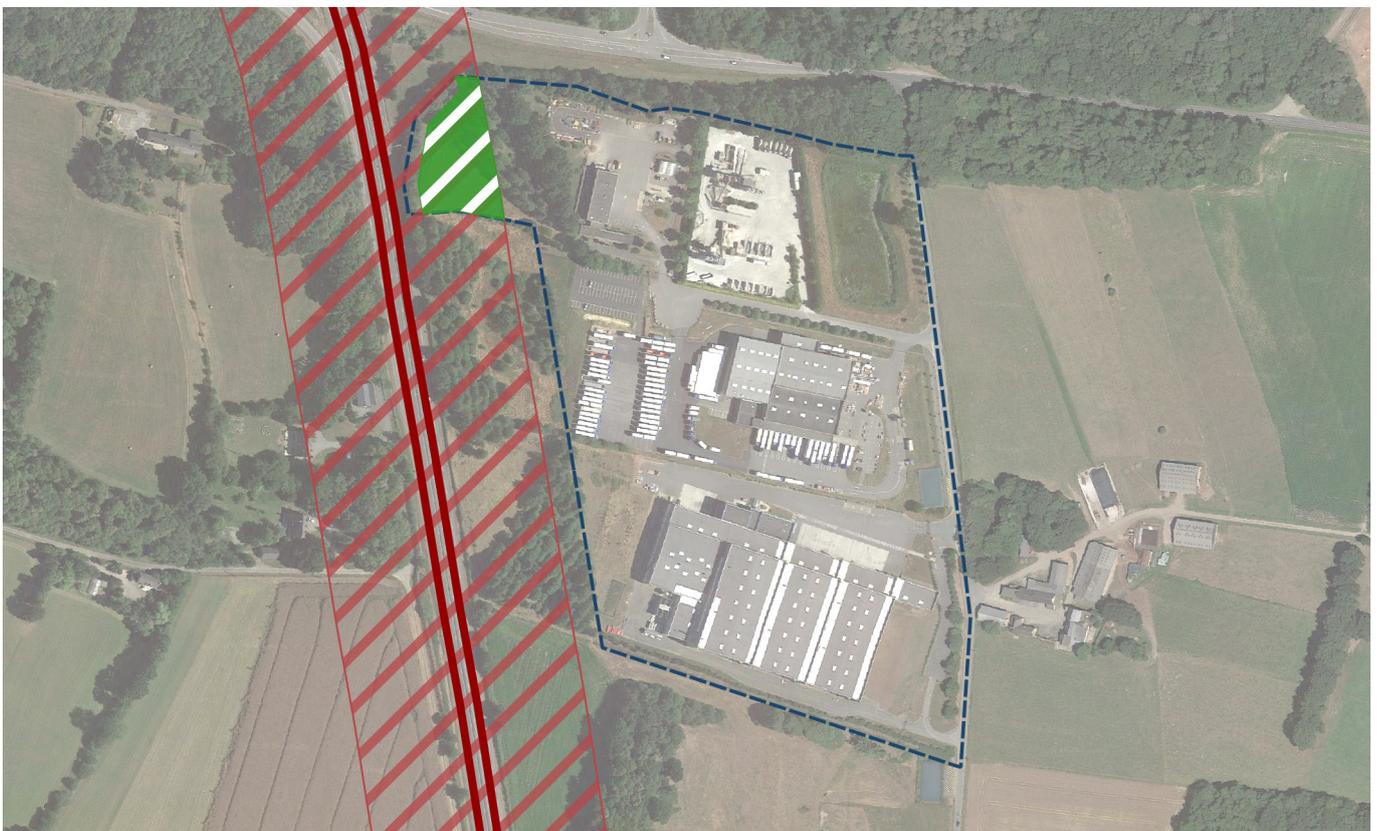
Cette marge de recul empiète alors sur le terrain du centre d'exploitation routier de Pleugueneuc qui connaît des besoins d'agrandissement et qui souhaiterait construire un bâtiment de stockage sur ce secteur.

Ainsi, l'objectif poursuivi par cette présente étude est la réduction du périmètre inconstructible de la route départementale 137 sur la partie concernée par le projet d'extension du centre routier. Celui-ci serait alors réduit à 10 mètres à partir de la limite parcellaire privée du périmètre d'étude, comme illustré sur la carte ci-dessous.



-  Route départementale 137
-  Bande de 75 mètres autour de la RD137
-  Secteur d'étude

Le site et la marge de recul de 75m - Sources : Google satellite, BD TOPO 2022



-  Route départementale 137
-  Bande de 75 mètres autour de la RD137
-  Secteur d'étude
-  Zone de dérogation souhaitée

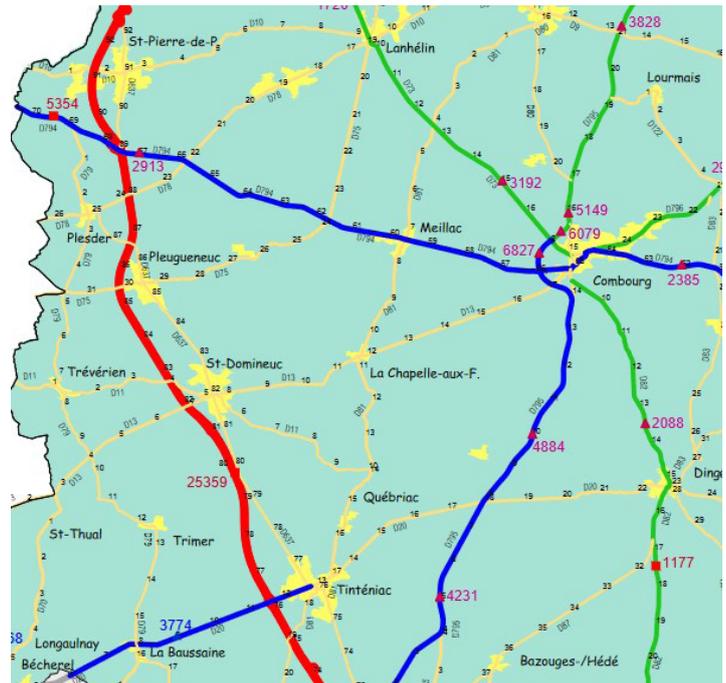
Zone de dérogation envisagée - Sources : Google satellite, BD TOPO 2022

## 2. Diagnostic environnemental, paysager et urbain

### 2.1. Fonctionnement urbain et déplacements

Le site est situé le long de la route départementale 137, à proximité immédiate d'un échangeur qui lui permet ainsi une accessibilité aisée depuis cet axe routier majeur du territoire.

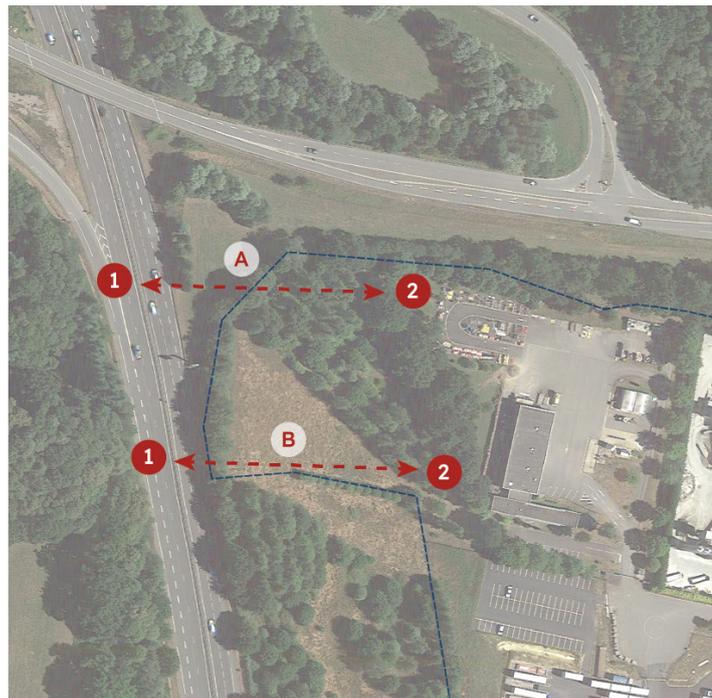
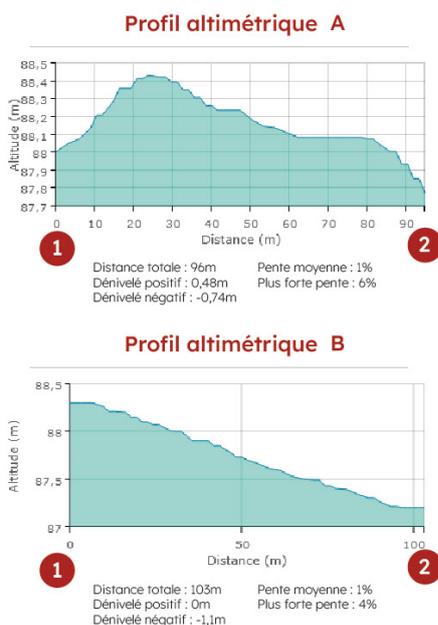
Ce dernier voyait passer en moyenne 25 360 véhicules par jour en 2018, selon les comptages routiers du département d'Ille-et-Vilaine.



Extrait de la carte des trafics moyens journaliers 2020 - Source : Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine

### 2.2. Topographie

La partie du site concernée par le souhait de dérogation est relativement plane. Le secteur est au même niveau que la RD 137 et, au nord comme au sud, le dénivelé n'excède pas un mètre entre les points 1 et 2.



Profil altimétrique du périmètre d'étude - Source : Google Satellite, Géoportail



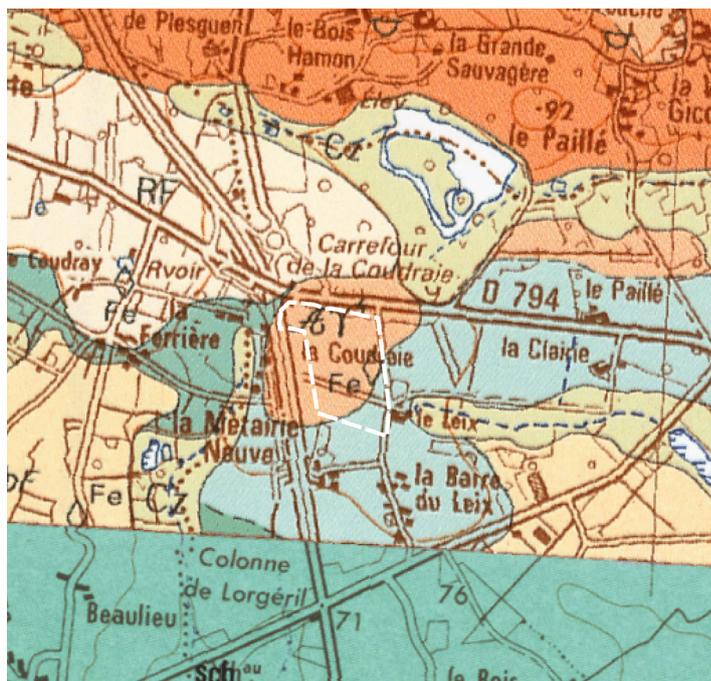


## 2.3. Géologie

Le secteur d'étude est situé à cheval sur deux ensembles géologiques différents.

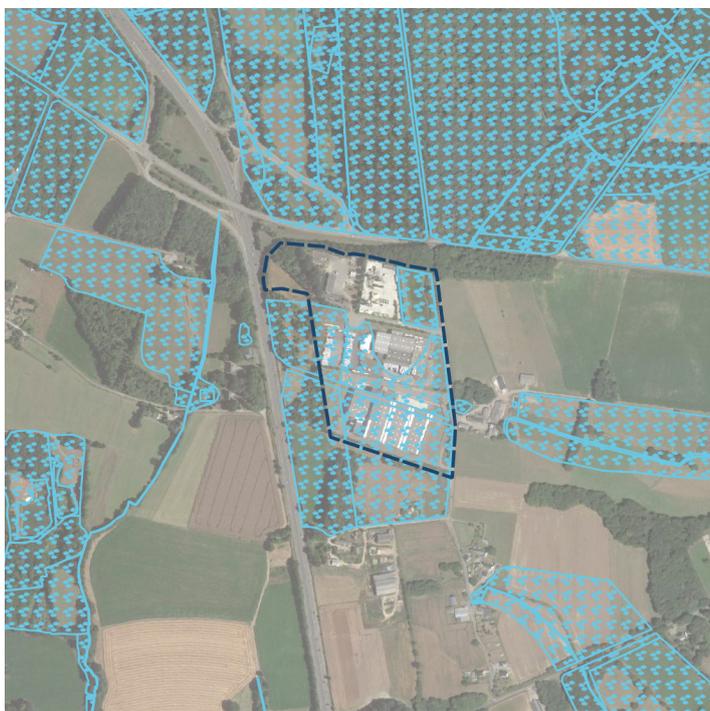
La partie du sud-est est située sur un sol composé de cornéennes et schistes tachetés.

La plus grande partie, celle concernée par la demande de dérogation, est assise sur un sol granitique composé de granodiorite à biotite de Lanhélin, également appelé «Bleu de Lanhélin», une roche particulièrement résistante. Cet ensemble géologique forme une sorte de poche sur laquelle est située la zone d'activité de La Coudraie. On retrouve cette formation géologique en d'autres endroits du territoire de la Bretagne Romantique, notamment à Mesnil-Roc'h et à Bonnemain.



Localisation du site sur la carte géologique imprimée au 1/50 000e - Source : BRGM

## 2.4. Zones humides



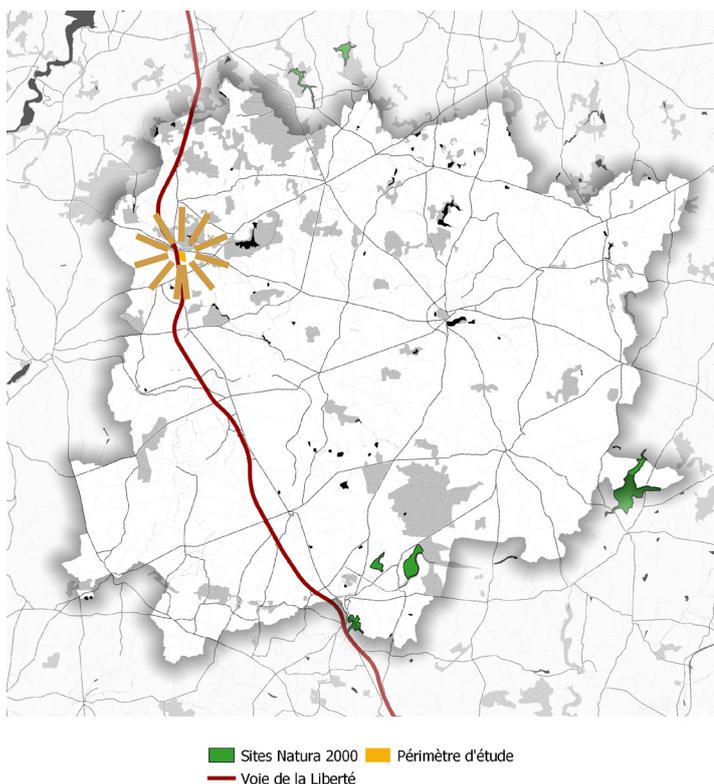
 Secteurs dérogation loi Barnier  Zone humide

Zones humides autour du site - Sources : Google satellite, données ZH issues des inventaires des SAGE et du PLU de la commune.

Le site est entouré de nombreuses zones humides. Il en abrite également. Les inventaires ayant identifié les zones humides sont ceux réalisés par les SAGE Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne et Rance, Frémur et Baie de Beussais, ainsi que par la commune de Pleugueneuc dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme.

Toutefois, la partie du site faisant l'objet d'une demande de dérogation n'est pas assujettie à la présence d'une zone humide.

## 2.5. Natura 2000



Le périmètre d'étude est situé à bonne distance des zones Natura 2000 environnantes.

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 8 kilomètres du secteur. Il s'agit de la zone Natura 2000 de la Côte de Cancale à Paramé qui a vocation à assurer la protection des habitats de différentes espèces naturelles.

Compte tenu de la distance, une construction sur le site de la Coudraie n'aura pas d'impact sur les sites Natura 2000 qui l'avoisinent.

## 2.6. Patrimoine naturel



Végétation présente sur le site - Source : Google Satellite

Le partie du site concernée par la demande de dérogation est partiellement boisée. Il s'agit d'arbres de hautes tiges, ceux-ci sont visibles sur la photographie ci-dessous.

Hormis ces arbres, le site ne comporte pas de végétation particulière.



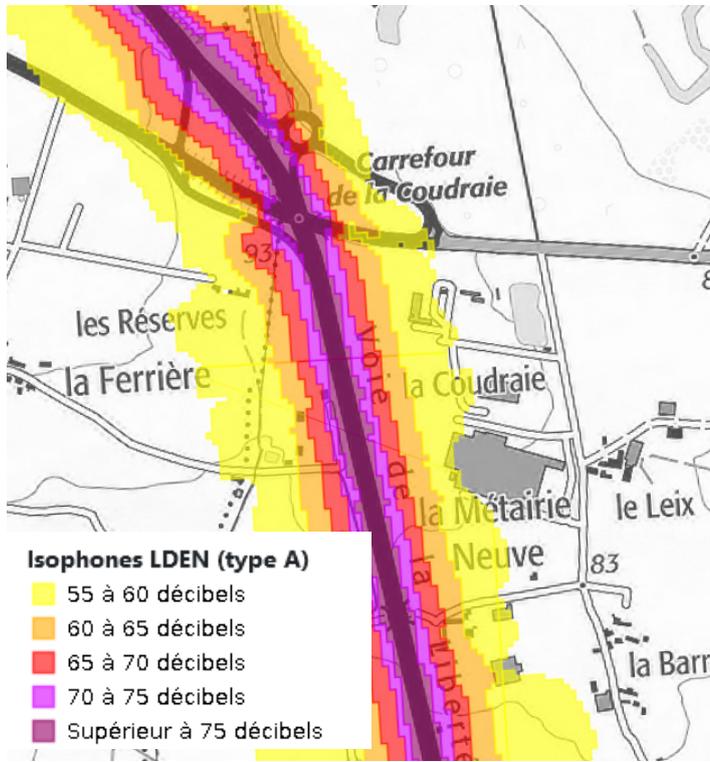
Photographie de la végétation sur le site -  
Source : Cittànova



## 2.7. Risques naturels

Le périmètre d'étude n'est concerné par aucun risque naturel particulier.

## 2.8. Nuisances sonores

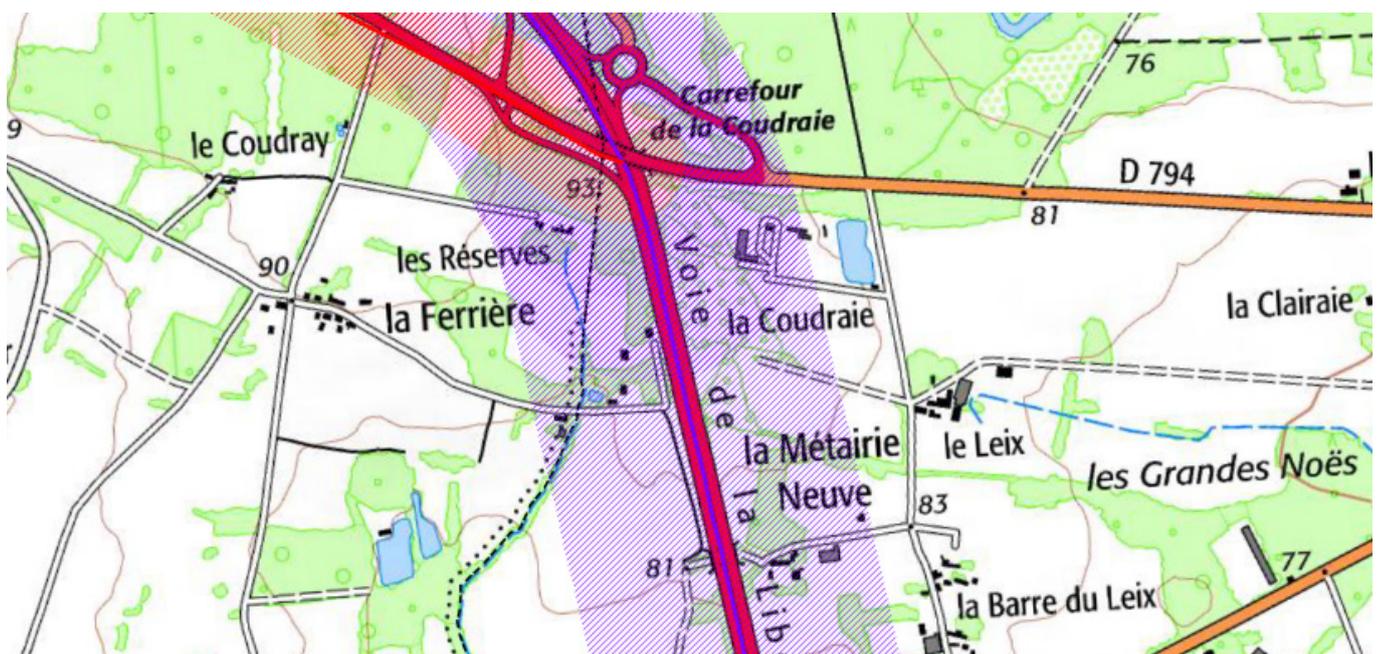


Extrait de la carte de bruit stratégique du réseau routier Type A LDEN -  
Source : DDTM 35

Le périmètre d'étude est concerné par l'impact sonore de la route départementale 137.

La partie du secteur concernée par la demande de dérogation est soumise à des nuisances sonores allant de 70 à 55 décibels à mesure de l'éloignement de l'axe routier.

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres classe la RD 137 comme étant une voie de catégorie 2. Cela implique que dans un secteur de 250 mètres de part et d'autre de l'axe routier (voir carte ci-dessous), des prescriptions particulières en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs sont applicables.



Extrait de la carte du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires -  
Source : DDTM 35

## 2.9. Prises de vue du périmètre d'étude



Angle de vue des photographies de la page suivante - Source : Google satellite





1 Périètre d'étude vu depuis la zone d'activité - Source : CITTANOVA



2 Périètre d'étude vu depuis le nord - Source : CITTANOVA



3 Périètre d'étude vu depuis le nord - Source : CITTANOVA



4 Périètre d'étude vu depuis le nord-ouest - Source : CITTANOVA



5 Périètre d'étude vu depuis la RD 137 - Source : Google Streetview



6 Périètre d'étude vu depuis la RD 137 - Source : Google Streetview

### 3. Enjeux et objectifs

La Communauté de communes Bretagne Romantique souhaite permettre l'aménagement de la partie nord-ouest de la zone d'activités économique de la Coudraie à Pleugueneuc afin de permettre l'extension du centre d'exploitation routier de Pleugueneuc.

Cet agrandissement envisagé du centre routier a pour objectif de répondre à ses besoins pour lui permettre de continuer de fonctionner dans des conditions optimales.

Pour ce faire, le souhait de la Communauté de communes Bretagne Romantique est d'obtenir une dérogation à la loi Barnier. Celle-ci consisterait à réduire la marge inconstructible à 10 mètres depuis la limite ouest de la parcelle privée du périmètre d'étude, au lieu des 75 mètres actuellement en vigueur de part et d'autre de la route départementale 137.





## 4. Orientations d'aménagement proposées

### 4.1. Destination des constructions

Seront autorisées sur la parties concernée par la demande de dérogation les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4.2. Les impacts visuels

Le projet a pour objectif d'assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, notamment vis-à-vis de la RD 137 avec laquelle l'aménagement visera à limiter toute forme de covisibilité.

Celle-ci est déjà très faible compte tenu de la présence d'une haie d'arbres de haute tiges qui devra être conservée entre l'axe routier et le site sur lequel est prévue l'extension du centre routier. Par ailleurs, la plantation d'une seconde haie implantée immédiatement derrière la haie existante mais avec des végétaux de plus petite taille permettra d'éliminer tout phénomène de covisibilité entre les deux entités et donnera un ensemble multistratifié cohérent.

Par ailleurs, les dispositions architecturales proposées visent à garantir un traitement qualitatif de l'aspect des constructions, permettant ainsi leur bonne intégration paysagère.

### 4.3. Les nuisances sonores

La double haie (la haie existante à conserver et la haie plus basse à planter) permettra de réduire l'impact sonore de la RD 137 sur le site.

### 4.4. La qualité de l'air

L'urbanisation de la partie nord-ouest de la zone d'activité de la Coudraie, induite par la dérogation à la loi Barnier, ne sera pas génératrice d'une quelconque augmentation du trafic routier sur la route départementale 137, ce qui n'entraînera donc pas de dégradation de la qualité de l'air.

### 4.5. Les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité

Le périmètre d'étude ne présente pas d'intérêt particulier du point de vue de la préservation du patrimoine naturel et des continuités écologiques. Les végétaux présents sur le site n'ont pas de grande valeur environnementale ou d'intérêt écologique particulier.

La marge de recul de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire ouest du site concerné par la demande de dérogation, devra par ailleurs être plantée et constituera un espace vert favorable à la biodiversité.

### 4.6. La prise en compte de la sécurité

Les possibilités de constructions sur le périmètre d'étude induites par la dérogation à la loi Barnier, n'auront pas d'impact sur la sécurité. L'accès au site ne se fera en aucun cas par la RD 137, mais se fera par l'accès existant au centre d'exploitation routier de Pleugueneuc situé sur l'impasse de la Motte féodale.

## 4.7. La prise en compte de la qualité architecturale

Les caractéristiques architecturales des constructions envisagées devront veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

## 4.8. Volumétrie

La volumétrie des nouvelles constructions devra être cohérente avec le volume des constructions voisines préexistantes.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder 14 mètres au faîtage, parties techniques exclues. L'objectif est de réduire l'impact visuel des nouvelles constructions depuis la RD 137, tout en permettant la densification verticale.

## 4.9. Aspect extérieur et matériaux

Une attention particulière sera portée à l'intégration des nouveaux bâtiments à leur environnement.

Les enduits et bardages des nouvelles constructions devront s'harmoniser avec les constructions environnantes. De plus, l'emploi à nu de matériaux prévus pour être recouvert d'un enduit est interdit sur les façade des bâtiments.

Les couleurs utilisées devront permettre aux constructions de s'intégrer discrètement dans le paysage.

## 4.10. Implantation des constructions

Les nouvelles constructions ne pourront être implantées à moins de 10 mètre de la limite parcellaire ouest du secteur concerné par le demande de dérogation. Cette bande de 10 mètres, qui ne sera pas construite, devra être constituée de la haie existante qui devra être préservée, d'une seconde haie qui devra être implantée et d'un espace vert sur le reste de sa surface.

En outre, l'implantation des nouvelles constructions devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments existants.

## 4.11. Traitement paysager des aires de stationnement

Les éventuels espaces de stationnement créés devront privilégier un traitement perméable et devront préférentiellement être arborés.

## 4.12. Clôtures

Si le projet nécessite la mise en place de clôtures, celles-ci devront présenter un aspect simple et discret afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement. Par ailleurs, les clôtures en panneaux de béton préfabriqués et d'aspect similaire sont interdites.



## 4.13. Schémas d'aménagement



Principes d'aménagement du périmètre d'étude - Source : Google satellite



Haie existante à préserver au nord et à l'ouest du site



Voirie permettant la desserte du site



Haie à implanter en second rideau de la haie existante



Accès à la parcelle concernée par la demande dérogatoire



Espace vert d'une largeur minimale de 10m



Espace concerné par la demande dérogatoire

Le schéma précédent reprend les principaux principes d'aménagement proposés sur le périmètre d'étude.

L'accès à la zone de la Coudraie se fera par l'accès existant via l'impasse de la Motte Féodale. L'accès au centre d'exploitation routier de Pleugueneuc se fera également par l'accès existant sur la rue susmentionnée. Ainsi, l'accès au secteur sur lequel porte la demande de dérogation se fera par le centre d'exploitation routier.

Aucun nouvel accès n'est nécessaire sur les emprises publiques.

Sur la partie nord-ouest du site, concernée par la demande dérogatoire, un espace vert inconstructible devra être préservé sur une largeur de 10 mètres. Sur cet espace vert, devra être maintenue la haie existante. Immédiatement derrière cette haie, une seconde haie devra être plantée, celle-ci devra être composée de végétaux de plus petite taille que les arbres qui composent la haie existante afin de permettre d'assurer une isolation visuelle vis-à-vis de la RD 137, ainsi qu'une isolation phonique.

La haie sur la partie nord du site devra être conservée afin d'assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions par rapport à la route départementale 794 qui passe au nord de la zone d'activité de La Coudraie.

Le schéma de coupe ci-dessous détaille les principes d'aménagement du site.

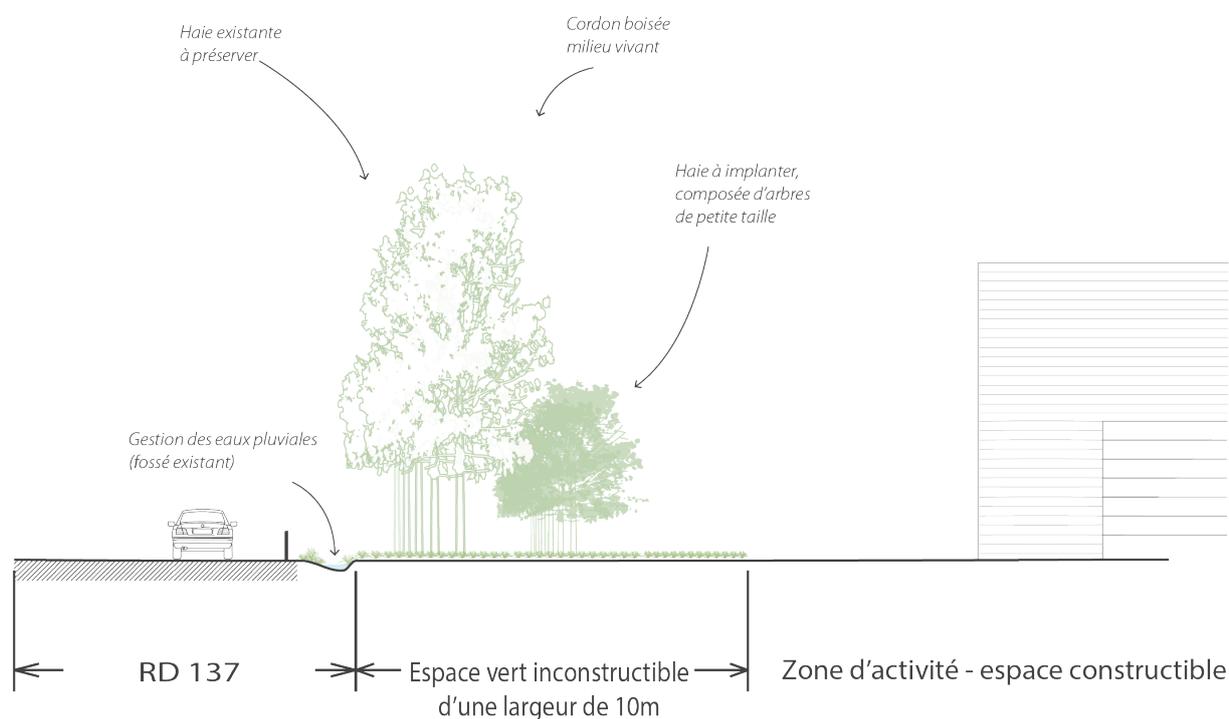


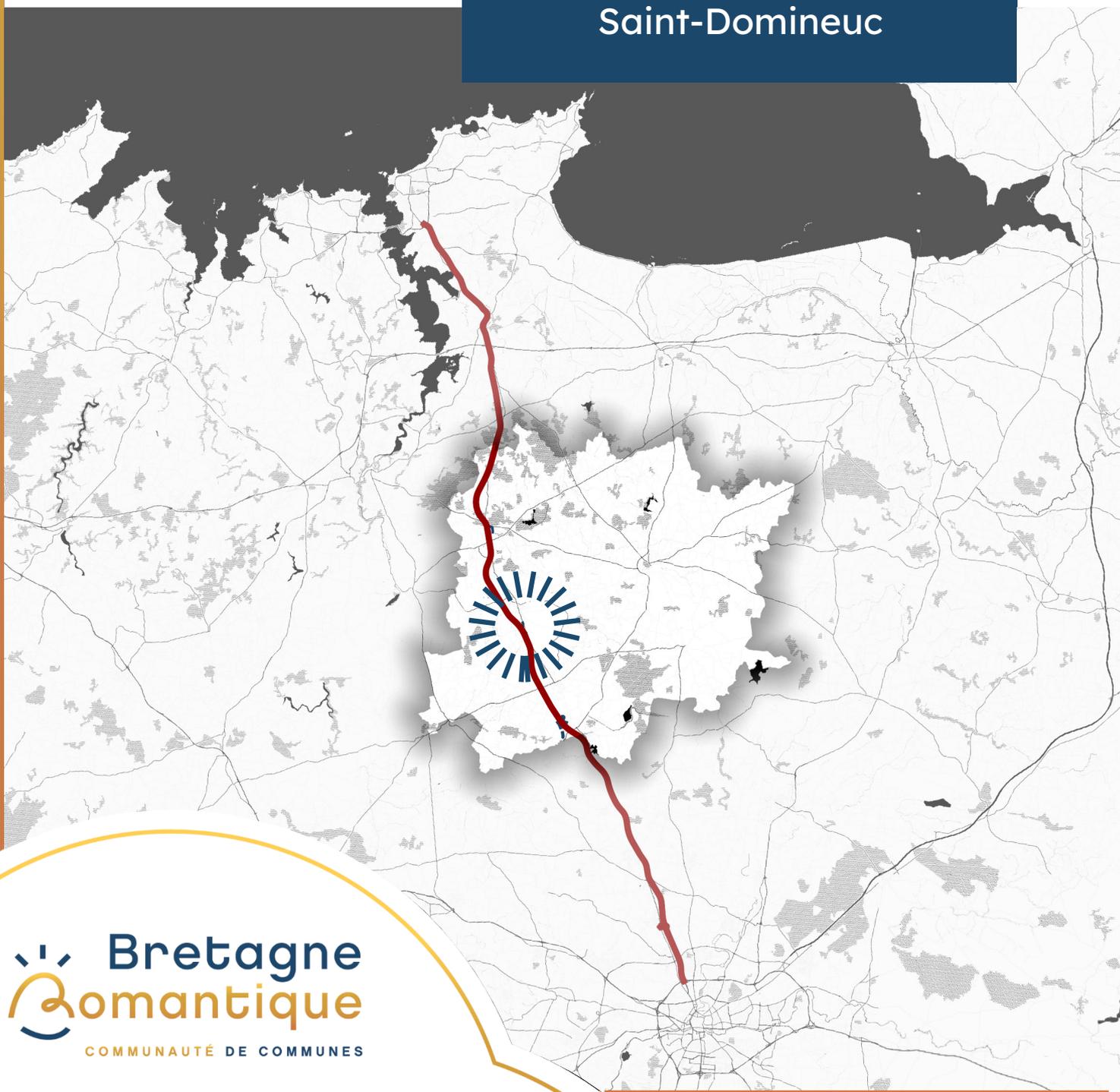
Schéma de principe d'aménagement du site - Source : Cittànova





# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le Bois du Breuil -  
Saint-Domineuc







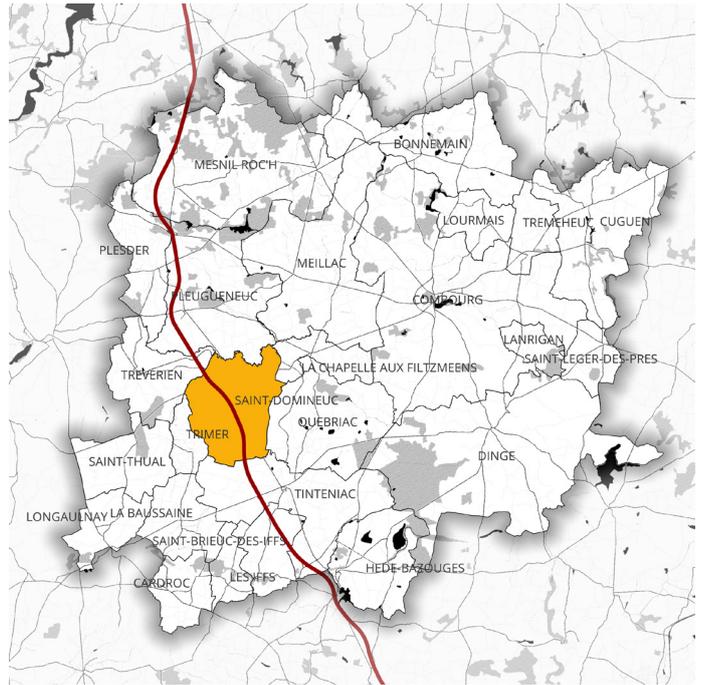
<b>1. Contexte</b>	<b>31</b>
<b>2. Diagnostic environnemental, paysager et urbain</b>	<b>33</b>
2.1. Fonctionnement urbain et déplacements	33
2.2. Topographie	33
2.3. Géologie	34
2.4. Zones humides	34
2.5. Natura 2000	35
2.6. Patrimoine naturel	35
2.7. Risques naturels	36
2.8. Nuisances sonores	36
2.9. Prises de vue du périmètre d'étude	37
<b>3. Enjeux et objectifs</b>	<b>39</b>
<b>4. Orientations d'aménagement proposées</b>	<b>40</b>
4.1. Destination des constructions	40
4.2. Les impacts visuels	40
4.3. Les nuisances sonores	40
4.4. La qualité de l'air	40
4.5. Les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité	40
4.6. La prise en compte de la sécurité	40
4.7. La prise en compte de la qualité architecturale	41
4.8. Volumétrie	41
4.9. Aspect extérieur et matériaux	41
4.10. Implantation des constructions	41
4.11. Traitement paysager des aires de stationnement	41
4.12. Clôtures	41
4.13. Schémas d'aménagement	42



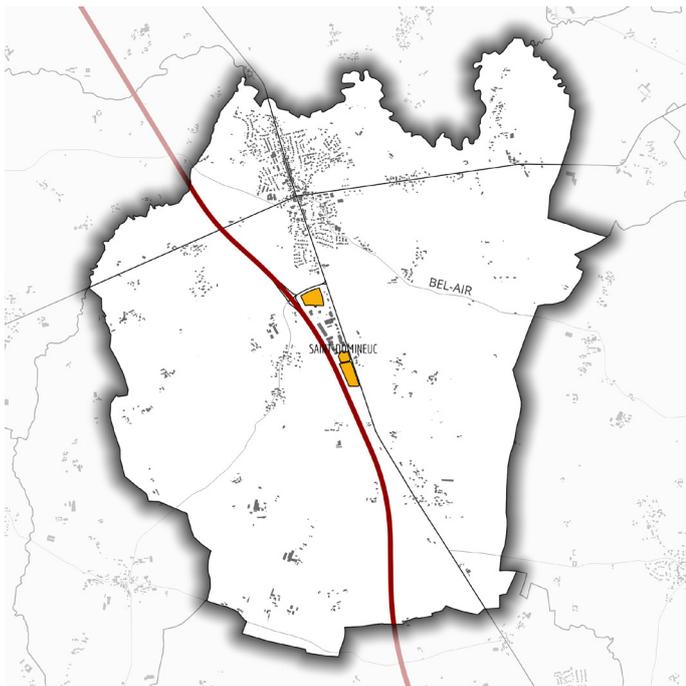
# 1. Contexte

Le site donnant lieu à la présente étude est situé dans la commune de Saint-Domineuc. Cette dernière est une commune de l'ouest du territoire de la Bretagne Romantique. Elle fait partie des sept communes traversées par la RD 137.

La commune compte environ 2 500 habitants. Elle est identifiée dans le PLUi comme bourg de proximité, ce qui lui confère un véritable rôle en matière d'accès aux services et commerces, ainsi qu'en termes d'accueil de population et d'emplois à l'échelle intercommunale.



Position de la commune sur le territoire intercommunal - Sources : Stamen Toner, BD TOPO 2022



Situation du périmètre d'étude sur la commune - Sources : Stamen Toner, BD TOPO 2022

Le périmètre d'étude est situé au centre de la commune de Saint-Domineuc, sur la partie est de la RD 137. Le site a été implanté à l'écart du bourg de Saint-Domineuc, au sud de ce dernier, afin de pouvoir accueillir des activités sans occasionner de nuisances pour la commune et ses habitants.

Il s'agit de deux secteurs d'extension d'une zone d'activités existante qui accueille plusieurs entreprises dont certaines ont une vocation commerciale.

L'un des secteurs est situé au nord de la zone d'activité, l'autre au sud.



Vue aérienne du site et ses abords - Source : Google satellite, BD TOPO 2022





La RD 137 étant une route à grande circulation, une marge de recul de 75 mètres est donc applicable. Celle-ci concerne alors les deux secteurs sur leur partie ouest.

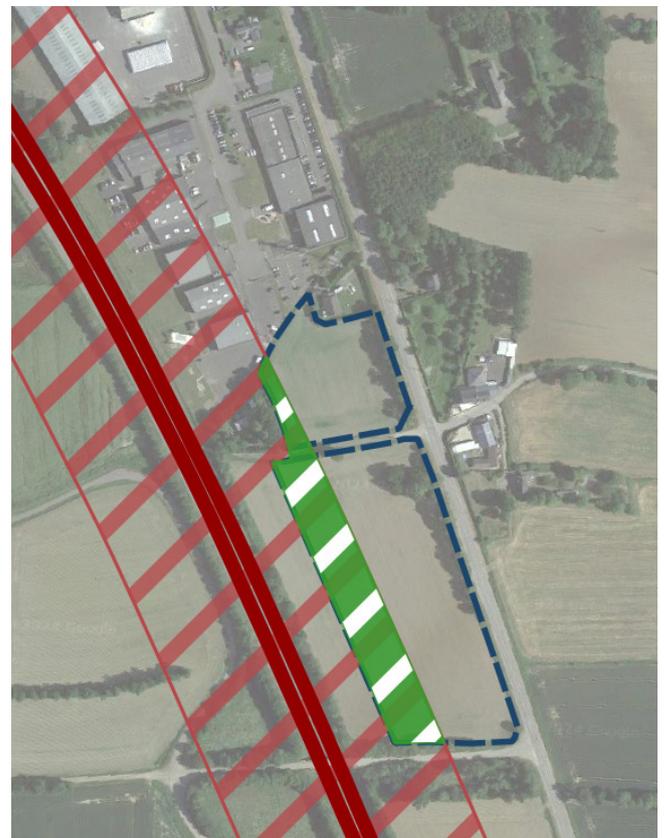
Cette marge empêche ainsi la construction de bâtiments implantés à l'alignement des bâtiments existants sur la zone d'activité du Bois du Breuil.

L'objectif poursuivi par cette présente étude est alors la réduction du périmètre inconstructible engendré par la RD 137. Celui-ci serait alors réduit à 50 mètres de l'axe de la route départementale comme illustré ci-dessous.



-  Route départementale 137
-  Bande de 75 mètres autour de la RD137
-  Secteur d'étude

Le site et la marge de recul de 75m - Sources : Google satellite, BD TOPO 2022



-  Route départementale 137
-  Bande de 75 mètres autour de la RD137
-  Secteur d'étude
-  Zone de dérogation souhaitée

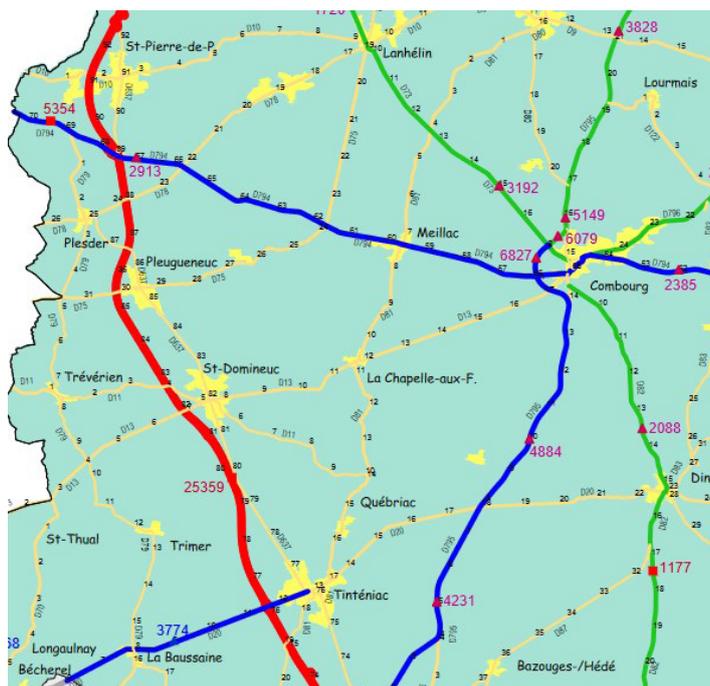
Zone de dérogation envisagée dans les parties nord (à gauche) et sud (à droite)- Sources : Google satellite, BD TOPO 2022

## 2. Diagnostic environnemental, paysager et urbain

### 2.1. Fonctionnement urbain et déplacements

Le site est situé le long de la route départementale 137, à proximité immédiate d'un échangeur qui lui permet ainsi une accessibilité aisée depuis cet axe routier majeur du territoire.

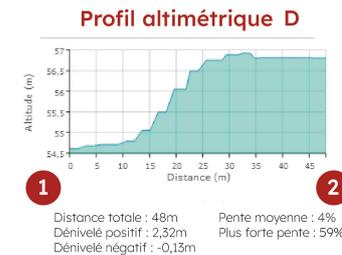
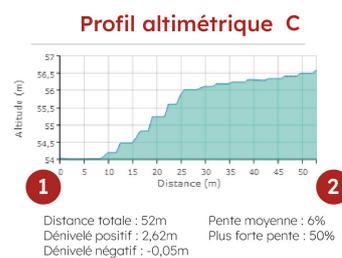
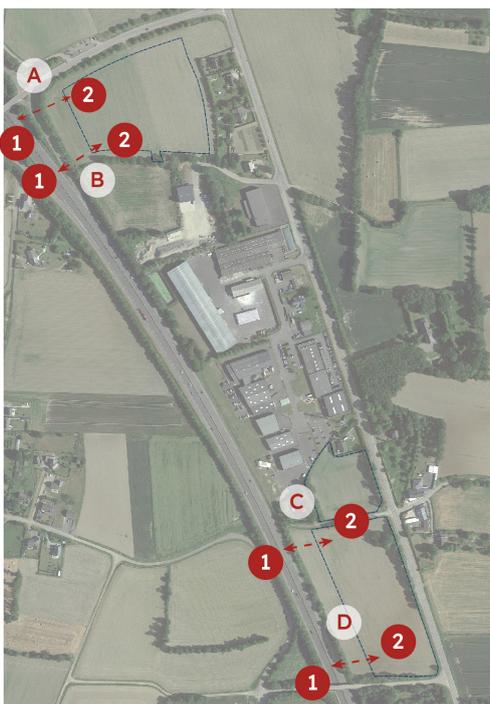
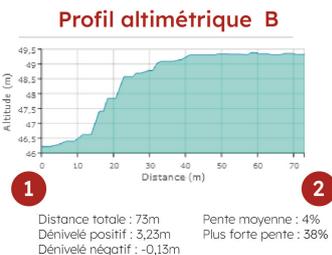
Ce dernier voyait passer en moyenne 25 360 véhicules par jour en 2018, selon les comptages routiers du département d'Ille-et-Vilaine.



Extrait de la carte des trafics moyens journaliers 2020 - Source : Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine

### 2.2. Topographie

L'ensemble des deux sites surplombent la RD 137. En partie nord, le site est plus haut de près de 5 mètres tout au nord et de plus de 3m plus au sud. Par ailleurs, la partie nord est plus éloignée de la RD du fait de l'existence d'un échangeur à ce niveau. La partie sud est surélevée par rapport au site d'environ 2,5m.



Profil altimétrique du périmètre d'étude - Source : Google Satellite, Géoportail





## 2.3. Géologie

Le périmètre d'étude est situé sur un ensemble géologique de taille importante.

Il s'agit d'un sol composé de schistes de Saint-Lô dont des siltstones argileux, des grauwackes et des schistes ampéliteux.



Localisation du site sur la carte géologique imprimée au 1/50 000e -  
Source : BRGM

## 2.4. Zones humides



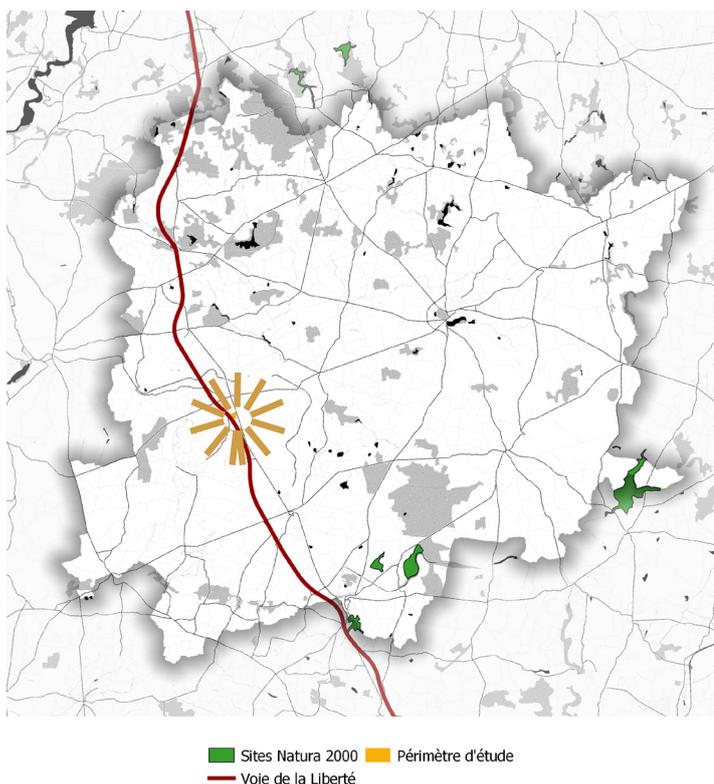
 Secteurs dérogation loi Barnier  Zone humide

Zones humides autour du site - Sources : Google satellite, données ZH issues de l'inventaire du SAGE et du PLU de la commune.

Le site ne contient aucune zone humide. Les plus proches sont situées à plus de 300 mètres, aussi le site n'a aucune influence sur celles-ci.

Les inventaires ayant identifié les zones humides sont ceux réalisés par le SAGE Rance, Frémur et Baie de Beussais, ainsi que par la commune de Saint-Domineuc dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme.

## 2.5. Natura 2000



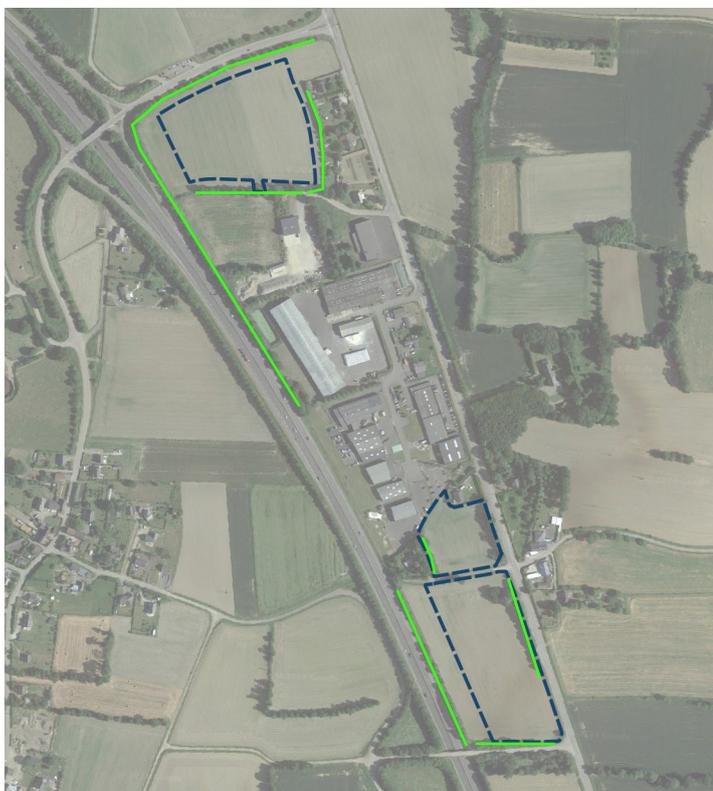
Localisation du site sur la carte géologique imprimée au 1/50 000e -  
Source : BRGM

Le périmètre d'étude est situé à bonne distance des zones Natura 2000 environnantes.

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à près de 8 kilomètres du secteur. Il s'agit de la zone Natura 2000 des étangs du canal d'Ille-et-Rance qui a vocation à assurer la protection des habitats de différentes espèces naturelles.

Compte tenu de la distance, des constructions sur le site de la zone d'activités du Bois du Breuil n'auront pas d'impact sur les sites Natura 2000 qui l'avoisinent.

## 2.6. Patrimoine naturel



Végétation présente sur le site - Source : Google Satellite

Le périmètre d'étude est relativement peu boisé. La partie nord ne comporte pas d'arbres bien que le secteur en soit entouré.

Toutefois, le secteur sud est entouré de haie sur ses côtés est, ouest et sud.

Les haies présentes à l'ouest des deux secteurs assurent une séparation avec la RD 137.



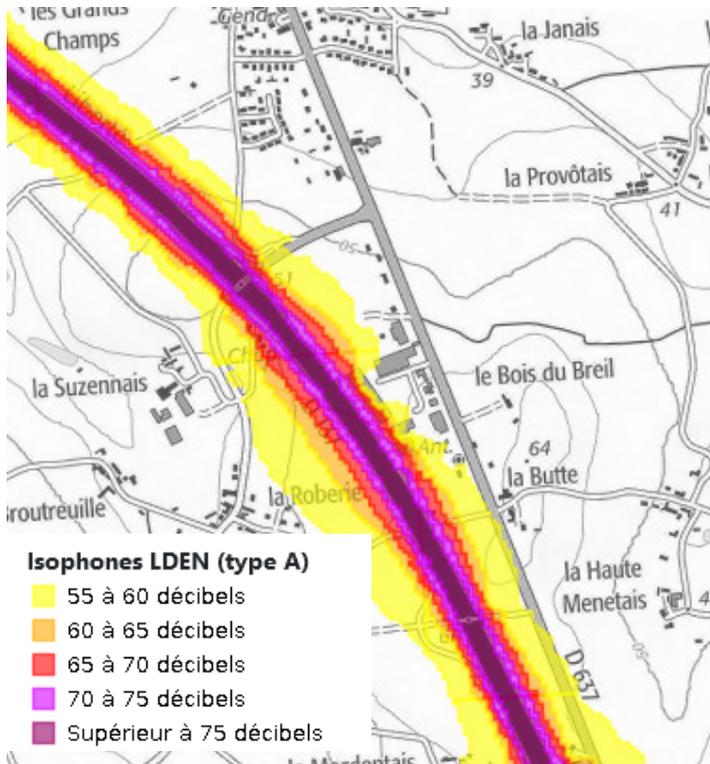
Photographie de la végétation en limite ouest de la partie sud du périmètre d'étude - Source : Cittanova



## 2.7. Risques naturels

Le périmètre d'étude n'est concerné par aucun risque naturel particulier.

## 2.8. Nuisances sonores

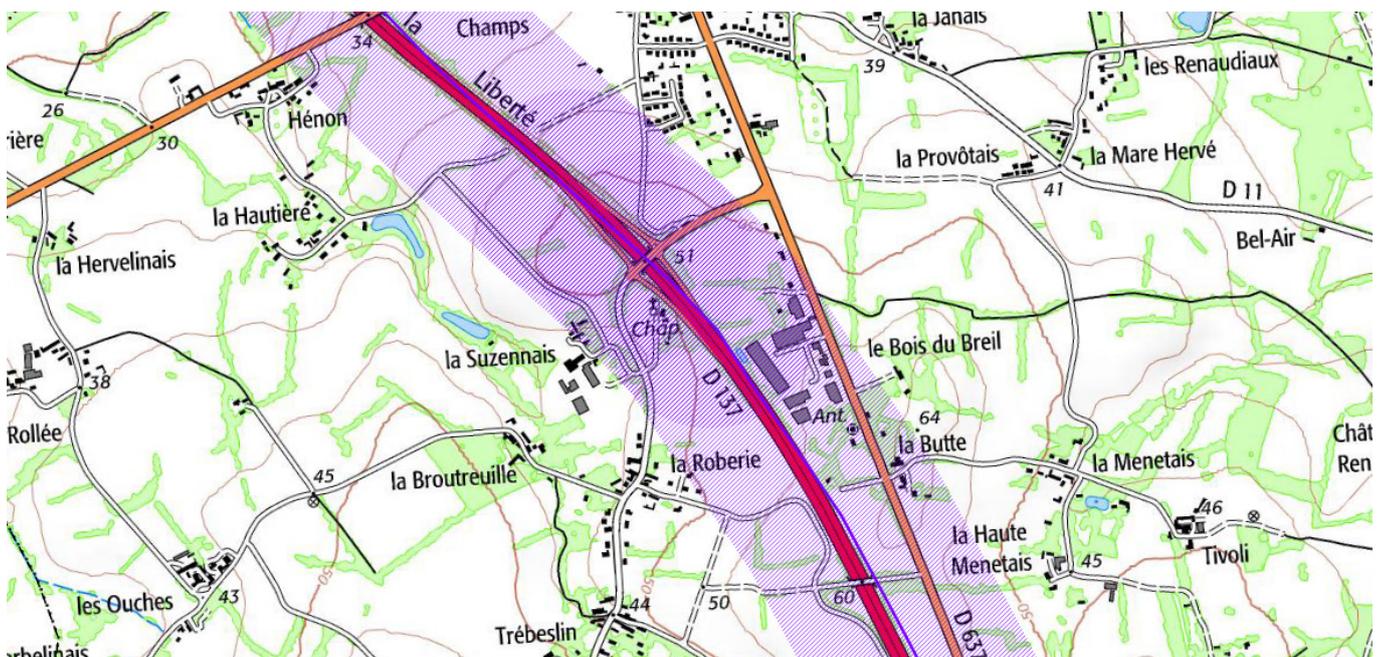


Extrait de la carte de bruit stratégique du réseau routier Type A LDEN -  
Source : DDTM 35

Le périmètre d'étude est concerné par l'impact sonore de la route départementale 137.

Les deux parties du secteur sont soumises à des nuisances sonores allant dégressivement de 70 à 55 décibels à mesure de l'éloignement de l'axe routier.

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres classe la RD 137 comme étant une voie de catégorie 2. Cela implique que dans un secteur de 250 mètres de part et d'autre de l'axe routier (voir carte ci-dessous), des prescriptions particulières en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs sont applicables.



Extrait de la carte du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires -  
Source : DDTM 35

## 2.9. Prises de vue du périmètre d'étude



Angle de vue des photographies de la page suivante - Source : Google satellite





1 Périètre d'étude vu depuis le nord - Source : Google Streetview



2 Partie nord du périmètre d'étude - Source : Cittànova



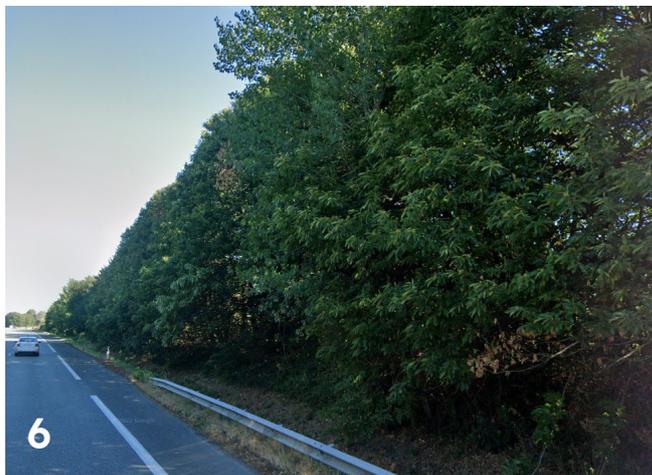
3 Partie nord du périmètre depuis la RD 137 - Source : Google Streetview



4 Partie sud du périmètre d'étude - Source : Cittànova



5 Partie sud du périmètre d'étude - Source : Cittànova



6 Partie sud vue depuis la RD 137 - Source : Google Streetview

### 3. Enjeux et objectifs

La Communauté de communes Bretagne Romantique souhaite permettre l'aménagement de deux extensions à la zone d'activités économique du Bois du Breuil à Saint-Domineuc afin de permettre l'implantation de nouveaux acteurs économiques dans ce bourg de proximité.

Pour ce faire, le souhait de la Communauté de communes Bretagne Romantique est d'obtenir une dérogation à la loi Barnier. Celle-ci impliquerait la réduction du périmètre inconstructible de la route départementale 137, sur les deux secteurs d'extension de la zone d'activité du Bois du Breuil, qui serait alors réduit à 50 mètres depuis l'axe de la route départementale 137.





## 4. Orientations d'aménagement proposées

### 4.1. Destination des constructions

Seront autorisées sur la parties concernée par la demande de dérogation les constructions et installations liées aux activités économiques.

### 4.2. Les impacts visuels

Le projet a pour objectif d'assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, notamment vis-à-vis de la RD 137 avec laquelle l'aménagement visera à limiter toute forme de covisibilité.

Celle-ci est déjà très faible compte tenu de la présence d'une haie dense d'arbres de haute tiges qui devra être conservée entre l'axe routier et les deux secteurs d'extension de la zone d'activités du Bois du Breuil.

Par ailleurs, les dispositions architecturales proposées visent à garantir un traitement qualitatif de l'aspect des constructions, permettant ainsi leur bonne intégration paysagère.

### 4.3. Les nuisances sonores

La haie existante, la marge de recul préservée ainsi que l'échangeur en partie nord permettront de réduire fortement les nuisances sonores de la RD 137 sur le site.

### 4.4. La qualité de l'air

L'urbanisation visant à étendre la zone d'activité du Bois du Breuil induite par la dérogation à la loi Barnier ne sera pas génératrice d'une augmentation significative du trafic routier sur la route départementale 137, ce qui n'entraînera donc pas de dégradation de la qualité de l'air.

### 4.5. Les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité

Le périmètre d'étude ne présente pas d'intérêt particulier du point de vue de la préservation du patrimoine naturel et des continuités écologiques. En dehors des haies en bordure de la RD 137 et de celles qui ceinturent les deux secteurs qui seront toutes préservées, le site ne connaît pas de végétation.

Les marges de recul par rapport aux limites parcellaire ouest des deux parties du site concerné par la demande de dérogation, devront par ailleurs être plantées et constitueront des espaces verts favorables à la biodiversité.

### 4.6. La prise en compte de la sécurité

Les possibilités de constructions sur le périmètre d'étude induites par la dérogation à la loi Barnier, n'auront pas d'impact sur la sécurité. Les accès au site ne se feront en aucun cas par la RD 137, mais se feront par la mobilisation de voirie et d'accès existants dans les parties nord et sud.

## 4.7. La prise en compte de la qualité architecturale

Les caractéristiques architecturales des constructions envisagées devront veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

## 4.8. Volumétrie

La volumétrie des nouvelles constructions devra être cohérente avec le volume des constructions voisines préexistantes.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder 14 mètres au faîtage, parties techniques exclues. L'objectif est de réduire l'impact visuel des nouvelles constructions depuis la RD 137, tout en permettant la densification verticale.

## 4.9. Aspect extérieur et matériaux

Une attention particulière sera portée à l'intégration des nouveaux bâtiments à leur environnement.

Les enduits et bardages des nouvelles constructions devront s'harmoniser avec les constructions environnantes. De plus, l'emploi à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un enduit est interdit sur les façade des bâtiments.

Les couleurs utilisées seront obligatoirement mates et de préférence foncées, aussi bien pour les parties verticales que pour les toitures.

## 4.10. Implantation des constructions

Les nouvelles constructions ne pourront être implantées à moins de 50 mètres de l'axe de la route départementale 137. Cette bande de 50 mètres, qui ne sera pas construite, devra être constituée de la haie existante qui devra être préservée et d'un espace vert sur le reste de sa surface.

En outre, l'implantation des nouvelles constructions devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments existants. Cette implantation sera à l'alignement des constructions existantes dans la zone d'activités du Bois du Breuil

## 4.11. Traitement paysager des aires de stationnement

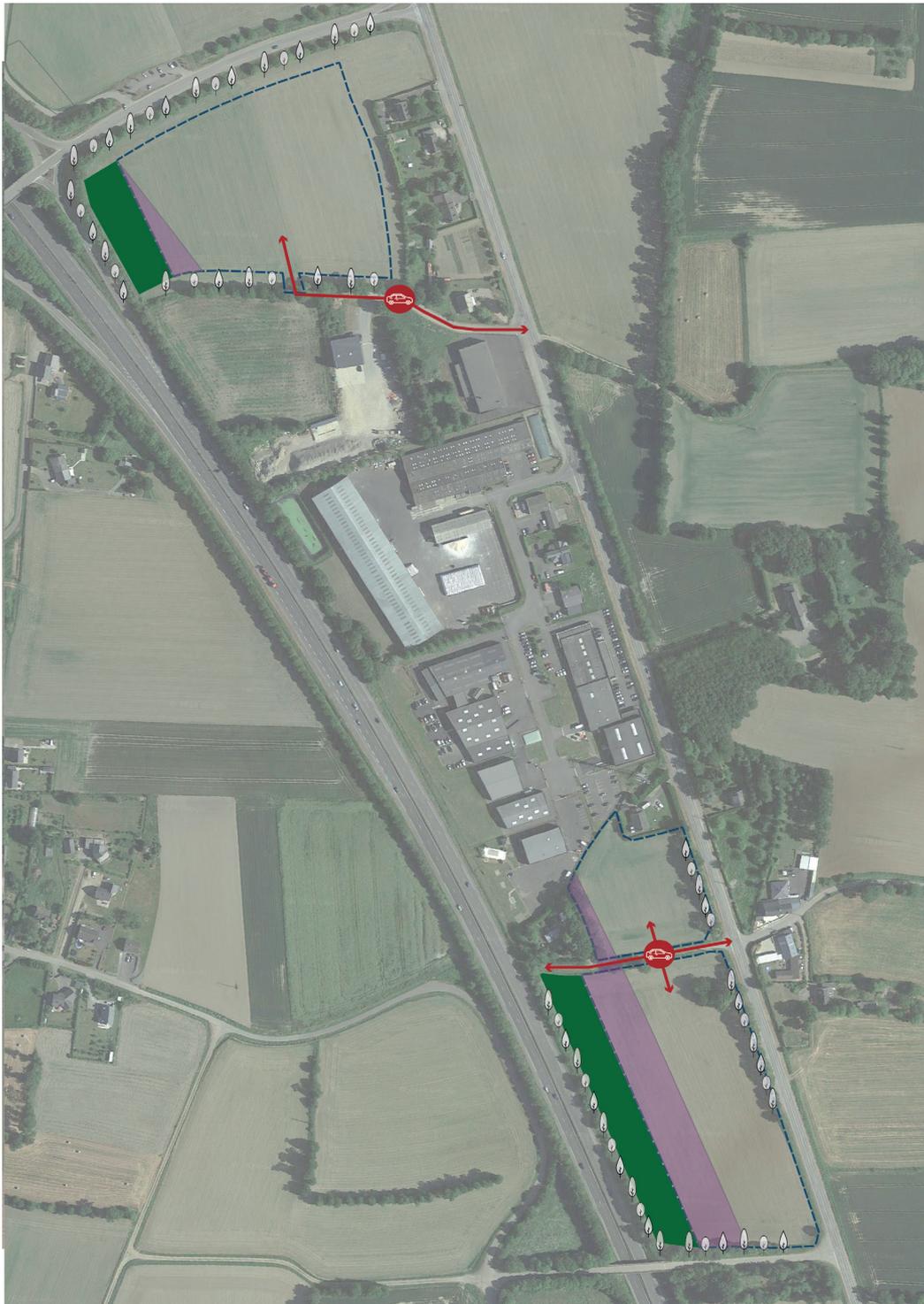
Les espaces de stationnement créés devront privilégier un traitement perméable et devront préférentiellement être arborés.

## 4.12. Clôtures

Si le projet nécessite la mise en place de clôtures, celles-ci devront présenter un aspect simple et discret afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement. Par ailleurs, les clôtures en panneaux de béton préfabriqués et d'aspect similaire sont interdites.



## 4.13. Schémas d'aménagement



Principes d'aménagement du périmètre d'étude - Source : Google satellite



Haie existante à préserver au nord et à l'ouest du site



Voirie à conserver pour desservir les deux secteurs



Espace vert à créer



Espace concerné par la demande dérogatoire

Le schéma précédent reprend les principaux principes d'aménagement proposés sur le périmètre d'étude.

L'accès à la zone du Bois du Breuil se fera principalement via la mobilisation des voiries existantes. Aucun accès ne pourra être créé depuis la RD 137.

Pour la partie nord :

Les haies existantes devront être préservées sur les franges nord, sud et ouest du site. Un espace vert inconstructible devra être aménagé afin de respecter une marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 137.

Pour la partie sud :

La haie située le long de la RD 137 devra être maintenue. Un espace vert d'une largeur d'environ 30 mètres devra être aménagé afin de garantir une bande inconstructible de 50 mètres depuis l'axe de la route départementale.

Au sud et à l'est du secteur, les haies existantes devront être conservées.

Le schéma de coupe ci-dessous détaille les principes d'aménagement du site.

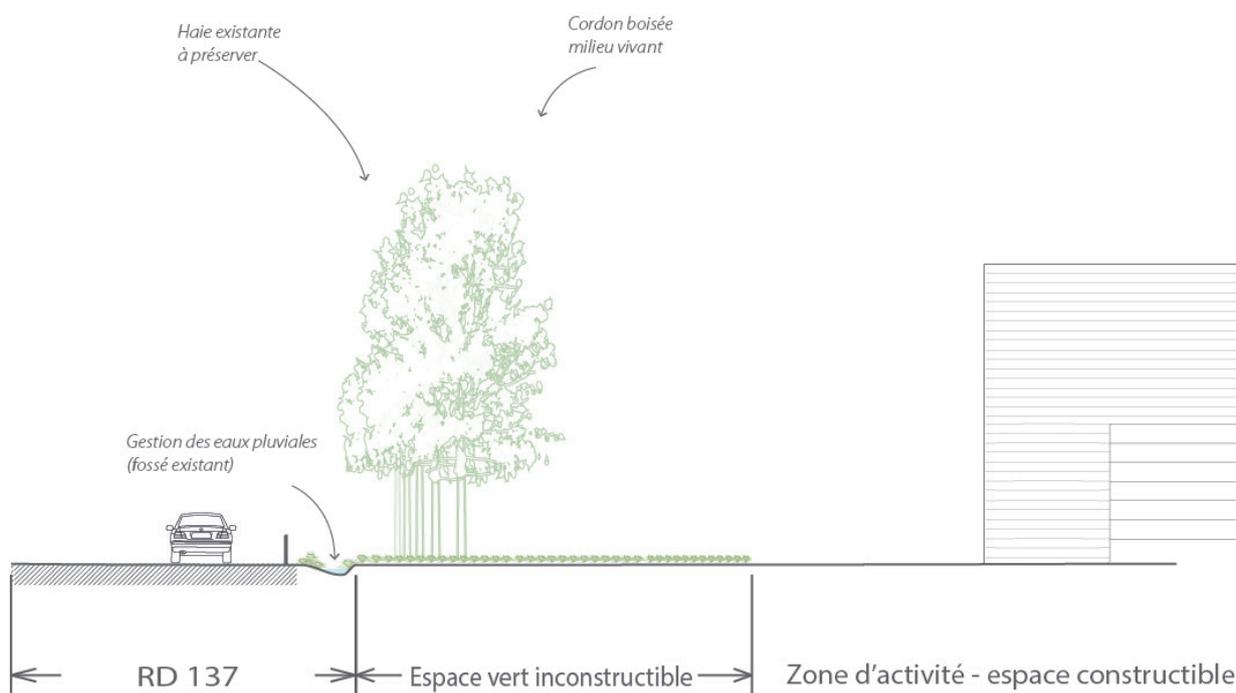
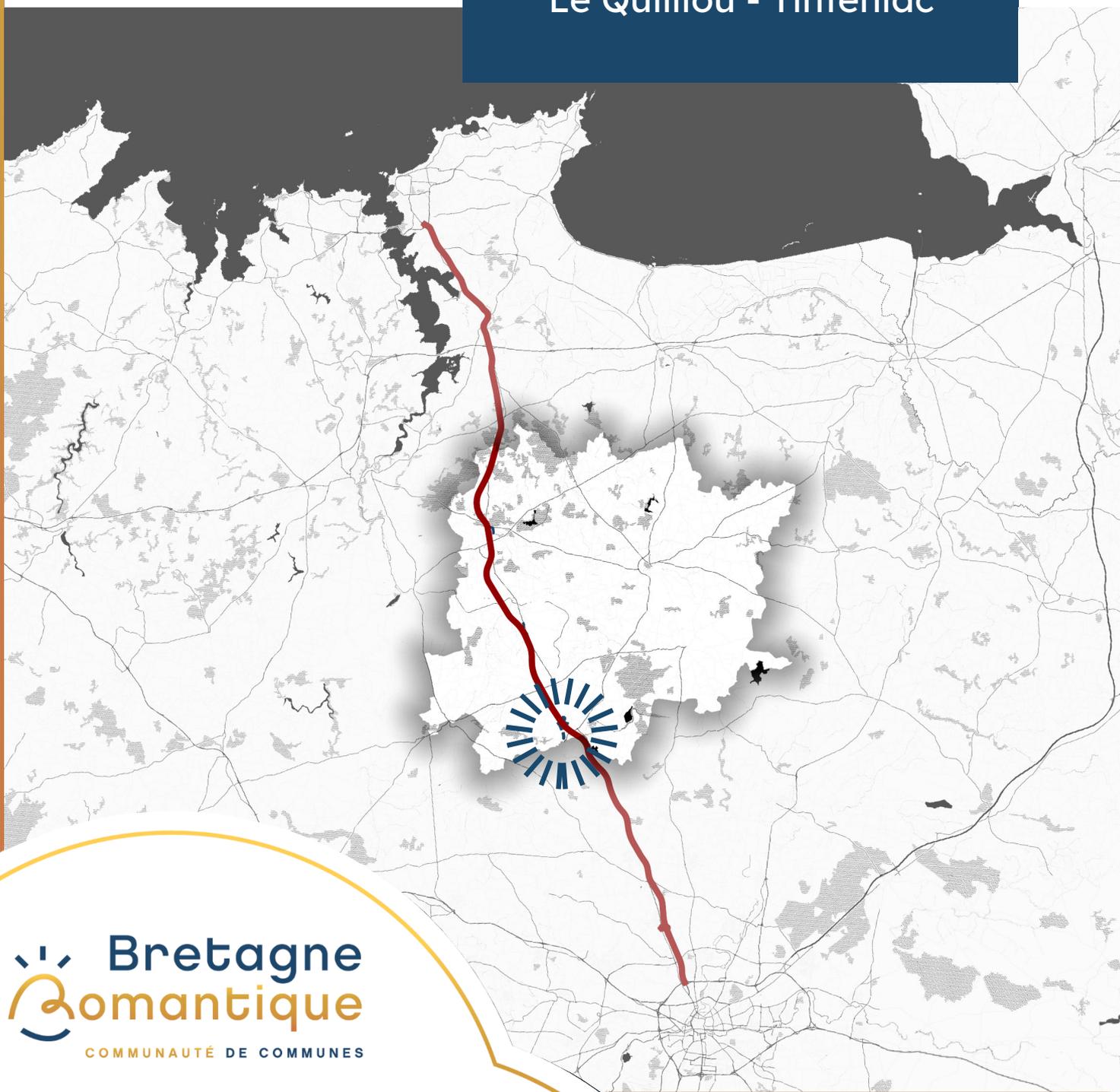


Schéma de principe d'aménagement du site - Source : Cittanova



# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le Quilliou - Tinténiac







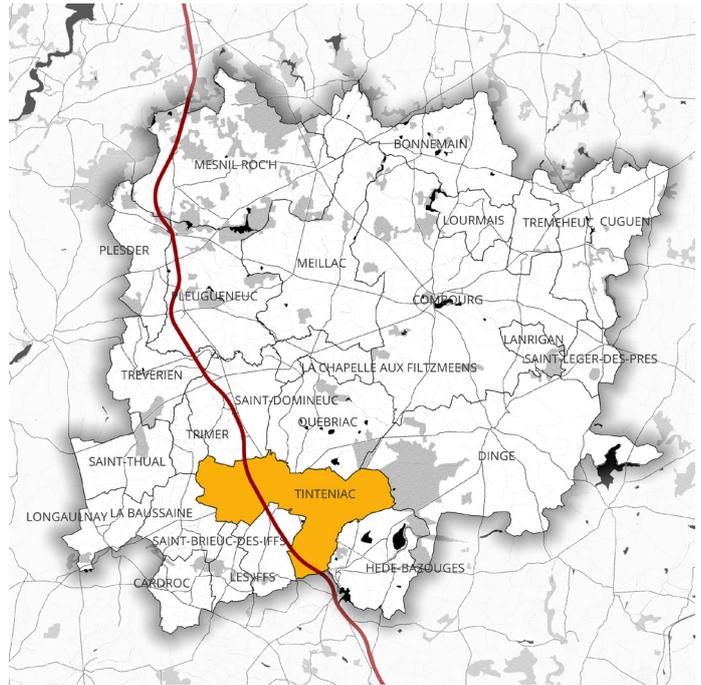
<b>1. Contexte</b>	<b>49</b>
<b>2. Diagnostic environnemental, paysager et urbain</b>	<b>51</b>
2.1. Fonctionnement urbain et déplacements	51
2.2. Topographie	51
2.3. Géologie	52
2.4. Zones humides	52
2.5. Natura 2000	53
2.6. Patrimoine naturel	53
2.7. Risques naturels	54
2.8. Nuisances sonores	54
2.9. Prises de vue du périmètre d'étude	55
<b>3. Enjeux et objectifs</b>	<b>57</b>
<b>4. Orientations d'aménagement proposées</b>	<b>58</b>
4.1. Destination des constructions	58
4.2. Les impacts visuels	58
4.3. Les nuisances sonores	58
4.4. La qualité de l'air	58
4.5. Les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité	58
4.6. La prise en compte de la sécurité	58
4.7. La prise en compte de la qualité architecturale	59
4.8. Volumétrie	59
4.9. Aspect extérieur et matériaux	59
4.10. Implantation des constructions	59
4.11. Traitement paysager des aires de stationnement	59
4.12. Clôtures	59
4.13. Schémas d'aménagement	60



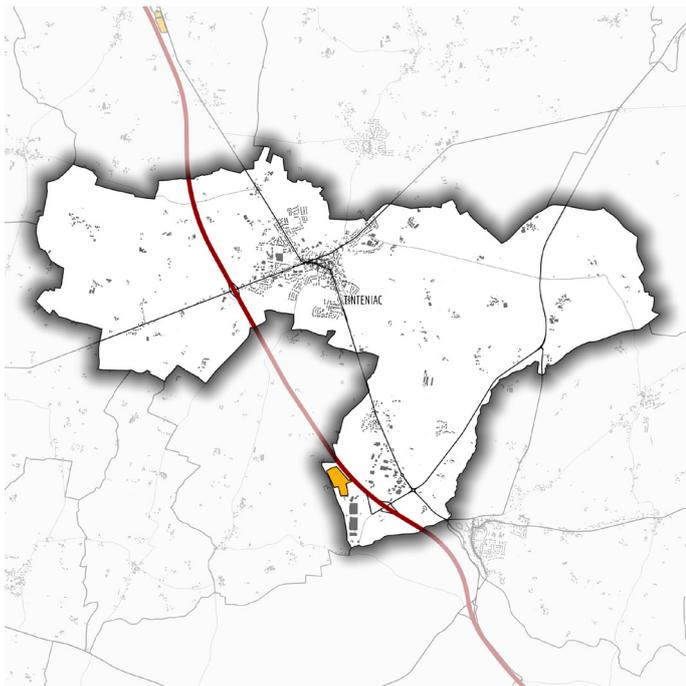
# 1. Contexte

Le site donnant lieu à la présente étude est situé dans la commune de Tinténiac. Cette dernière est une commune du sud du territoire de la Bretagne Romantique. Elle fait partie des sept communes traversées par la RD 137.

La commune compte plus de 3 700 habitants. Elle est identifiée dans le PLUi comme commune pôle, ce qui lui confère un rôle majeur en termes d'accès aux services et commerces, ainsi qu'en termes d'accueil de population et d'emplois à l'échelle intercommunale.



Position de la commune sur le territoire intercommunal - Sources : Stamen Toner, BD TOPO 2022



Situation du périmètre d'étude sur la commune - Sources : Stamen Toner, BD TOPO 2022

Le périmètre d'étude est situé au sud de la commune de Tinténiac, sur la partie est de la RD 137. Le site a été implanté à l'écart du bourg de Tinténiac, au sud de ce dernier, afin de pouvoir accueillir des activités sans occasionner de nuisances pour la commune et ses habitants.

Il s'agit d'un secteur d'extension prévu pour permettre à une entreprise importante du territoire de se développer. Il s'agit de l'entreprise Sanden, qui fabrique ici des pièces destinées à l'industrie automobile.



Vue aérienne du site et ses abords - Source : Google satellite, BD TOPO 2022





La RD 137 étant une route à grande circulation, une marge de recul de 75 mètres est alors applicable. Celle-ci concerne donc le site d'extension envisagé pour répondre aux besoins de l'entreprise Sanden.

Ainsi, l'objectif poursuivi par cette présente étude est la réduction du périmètre inconstructible engendré par la RD 137. Celui-ci serait alors réduit à 45 mètres de l'axe de la RD 137.



- Route départementale 137
- ▨ Bande de 75 mètres autour de la RD137
- - - Secteur d'étude

Le site et la marge de recul de 75m - Sources : Google satellite, BD TOPO 2022



- Route départementale 137
- ▨ Bande de 75 mètres autour de la RD137
- - - Secteur d'étude
- ▨ Zone de dérogation souhaitée

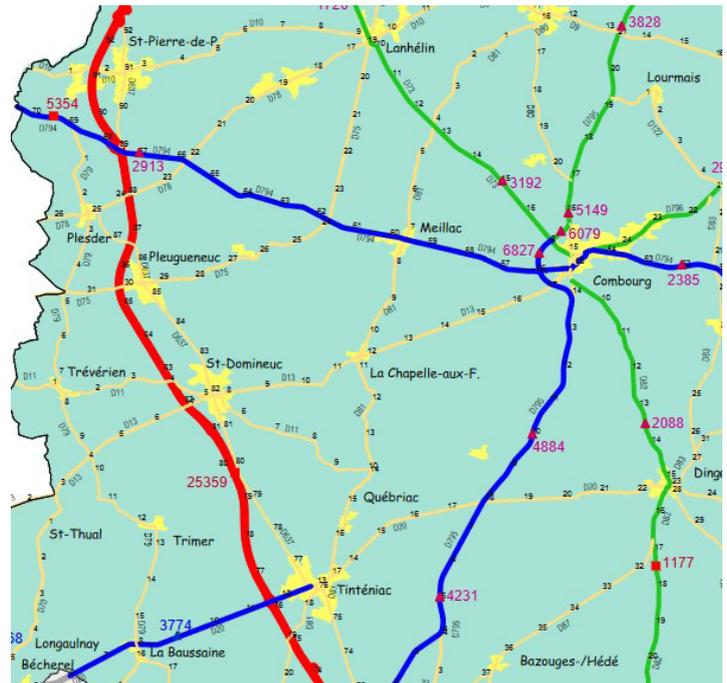
Zone de dérogation envisagée - Sources : Google satellite, BD TOPO 2022

## 2. Diagnostic environnemental, paysager et urbain

### 2.1. Fonctionnement urbain et déplacements

Le site est situé le long de la route départementale 137, à proximité immédiate d'un échangeur qui lui permet ainsi une accessibilité aisée depuis cet axe routier majeur du territoire.

Ce dernier voyait passer en moyenne 25 360 véhicules par jour en 2018, selon les comptages routiers du département d'Ille-et-Vilaine.



Extrait de la carte des trafics moyens journaliers 2020 - Source : Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine

### 2.2. Topographie

Le site est situé sous le niveau la RD 137. Il existe un dénivelé descendant d'environ 3 mètres entre le point ① au centre de la RD 137 et les 50 premiers mètres sur le site.

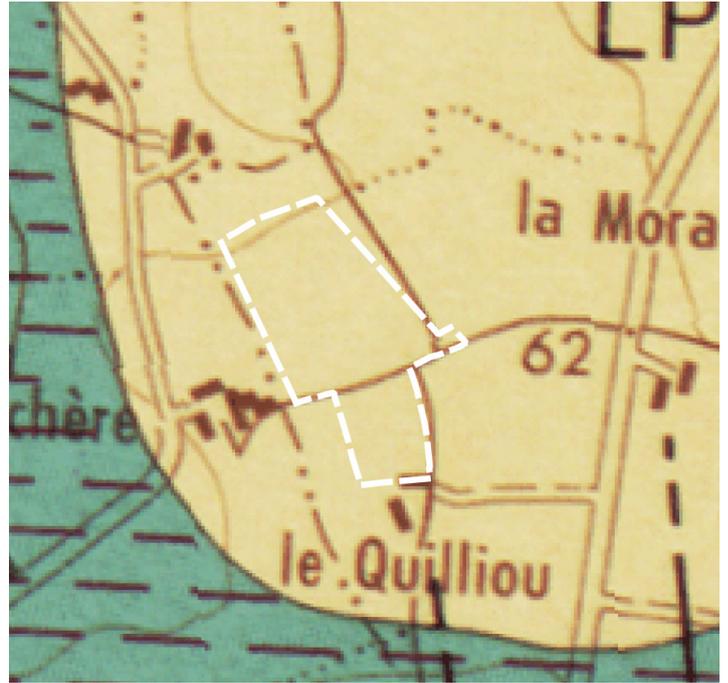




## 2.3. Géologie

Le périmètre d'étude est situé sur deux ensembles géologiques.

Il est majoritairement sur un sol composé de limons datant du Pléistocène, tandis que sa partie sud est située sur un sol composé de schiste tachetés et cornéennes datant du Briovérien.



Localisation du site sur la carte géologique imprimée au 1/50 000e -  
Source : BRGM

## 2.4. Zones humides

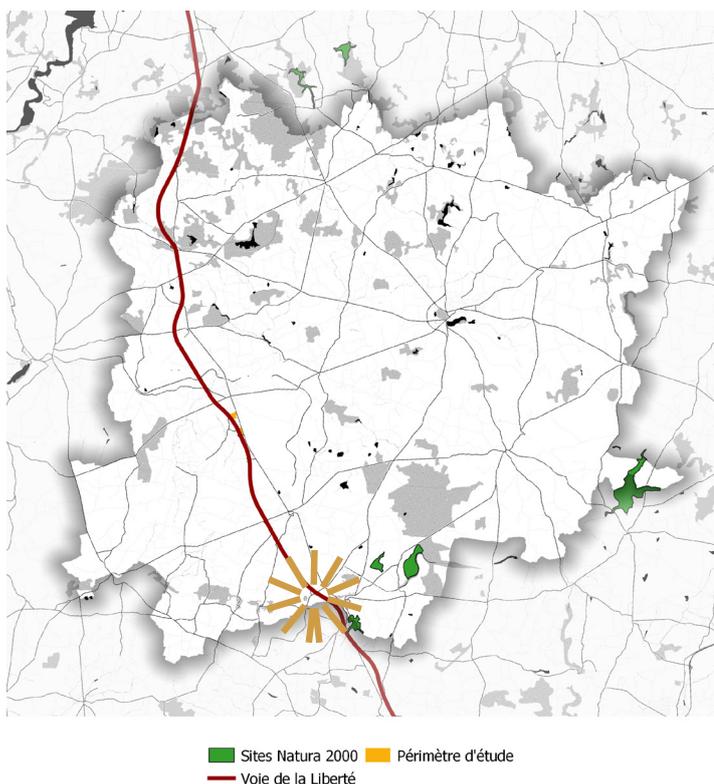


Zones humides autour du site - Sources : Google satellite, données ZH issues de l'inventaire du SAGE et du PLU de la commune.

Le site ne contient aucune zone humide. Les plus proches sont situées à 180 mètres, aussi l'urbanisation du site n'aura pas d'influence sur celles-ci.

Les inventaires ayant identifié les zones humides sont ceux réalisés par le SAGE Rance, Frémur et Baie de Beussais, ainsi que par la commune de Tinténiac dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme.

## 2.5. Natura 2000



Localisation du site sur la carte géologique imprimée au 1/50 000e -  
Source : BRGM

Le périmètre d'étude est situé à bonne distance des zones Natura 2000 environnantes.

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 2 kilomètres du secteur. Il s'agit de la zone Natura 2000 des étangs du canal d'Ille et Rance qui a vocation à assurer la protection des habitats de différentes espèces naturelles.

Compte tenu de la distance, des constructions sur le site du Quilliou n'auront pas d'impact sur les sites Natura 2000 qui l'avoisinent.

## 2.6. Patrimoine naturel



Végétation présente sur le site - Source : Google Satellite

Le périmètre d'étude est relativement peu boisé. Une haie bocagère assure la séparation entre le site et l'entreprise Sanden située à l'est. Cette haie traverse également le site et le sépare en deux parties.



Photographie de la végétation en limite est du périmètre d'étude - Source : Cittanova

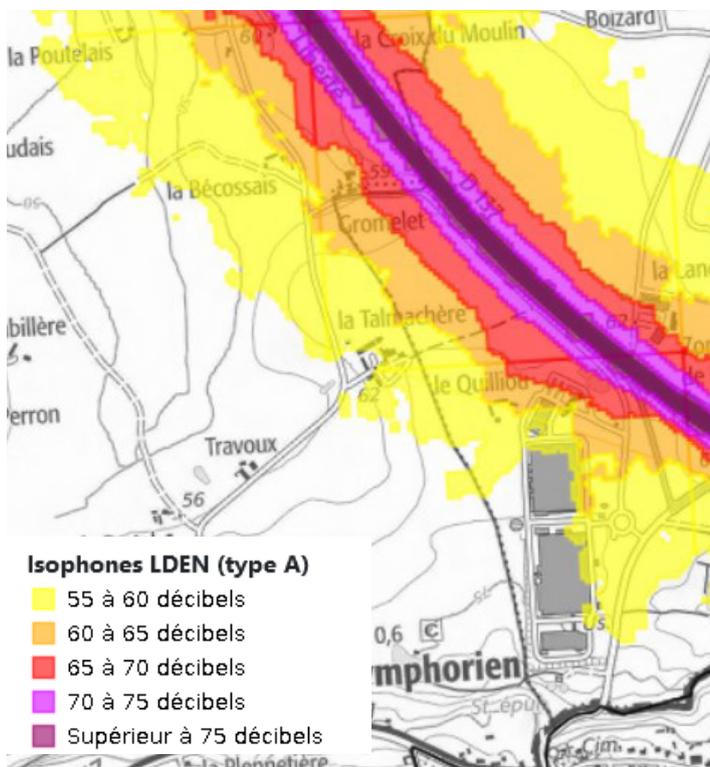


## 2.7. Risques naturels

Le périmètre d'étude n'est concerné par aucun risque naturel particulier.

## 2.8. Nuisances sonores

54

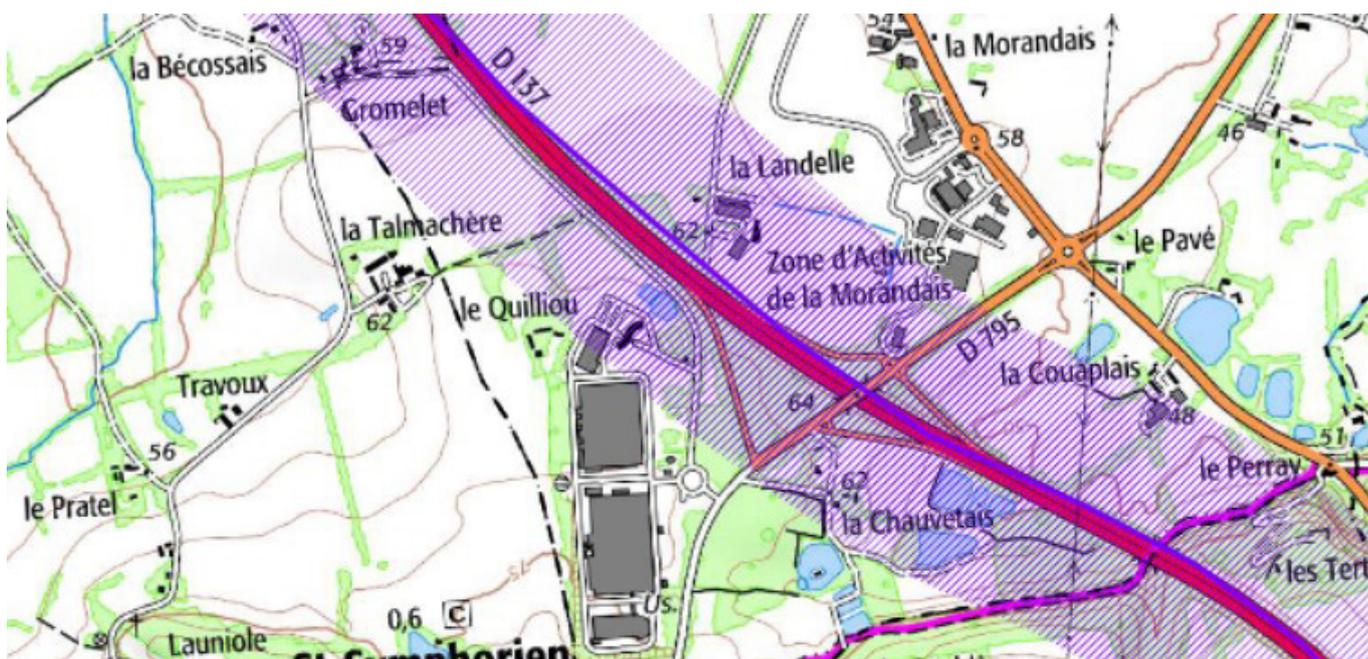


Extrait de la carte de bruit stratégique du réseau routier Type A LDEN -  
Source : DDTM 35

Le périmètre d'étude est concerné par l'impact sonore de la route départementale 137.

Le site est soumis à des nuisances sonores allant dégressivement de 70 à 55 décibels à mesure de l'éloignement de l'axe routier.

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres classe la RD 137 comme étant une voie de catégorie 2. Cela implique que dans un secteur de 250 mètres de part et d'autre de l'axe routier (voir carte ci-dessous), des prescriptions particulières en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs sont applicables.



Extrait de la carte du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires -  
Source : DDTM 35

## 2.9. Prises de vue du périmètre d'étude





1 Périètre d'étude vu depuis le nord - Source : Cittànova



2 Partie nord du périmètre d'étude - Source : Cittànova



3 Périètre d'étude vu depuis le nord - Source : Cittànova



4 Périètre d'étude vu depuis le sud - Source : Cittànova



5 Partie sud du périmètre d'étude - Source : Cittànova



6 Périètre d'étude vu depuis la RD 137 - Source : Google Streetview

### 3. Enjeux et objectifs

La Communauté de communes Bretagne Romantique souhaite permettre l'aménagement d'une extension pour l'entreprise Sanden à Tinténiac afin de permettre le développement de cet acteur économique majeur du territoire dans cette commune pôle du PLUi, identifiée comme pôle relais dans l'armature définie par le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo.

Pour ce faire, le souhait de la Communauté de communes Bretagne Romantique est d'obtenir une dérogation à la loi Barnier. Celle-ci impliquerait la réduction du périmètre inconstructible de la route départementale 137, sur le secteur d'extension de la zone d'activité de la Morandais, qui serait alors réduit à 45 mètres depuis l'axe de la route départementale 137.





## 4. Orientations d'aménagement proposées

### 4.1. Destination des constructions

Seront autorisées sur la parties concernée par la demande de dérogation les constructions et installations liées aux activités économiques.

### 4.2. Les impacts visuels

Le projet a pour objectif d'assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, notamment vis-à-vis de la RD 137 avec laquelle l'aménagement visera à limiter toute forme de covisibilité. Celle ci est déjà réduite compte tenu du dénivelé existant entre le site et la RD 137 ainsi que de la présence d'une haie sur une partie de la bordure de l'axe routier. De plus, la plantation d'une haie bocagère en limite de site permettra de réduire encore davantage la covisibilité avec la route.

Par ailleurs, les dispositions architecturales proposées visent à garantir un traitement qualitatif de l'aspect des constructions, permettant ainsi leur bonne intégration paysagère.

### 4.3. Les nuisances sonores

Le dénivelé, la haie existante et la haie bocagère qui sera plantée en limite de site permettront de réduire fortement les nuisances sonores de la RD 137 sur le secteur.

### 4.4. La qualité de l'air

L'urbanisation visant à étendre la zone d'activité du Bois du Breuil induite par la dérogation à la loi Barnier ne sera pas génératrice d'une augmentation significative du trafic routier sur la route départementale 137, ce qui n'entraînera donc pas de dégradation de la qualité de l'air.

### 4.5. Les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité

Le périmètre d'étude ne présente pas d'intérêt particulier du point de vue de la préservation du patrimoine naturel et des continuités écologiques. En dehors de la haie traversant le site, il n'y a pas de végétation particulière sur le site.

Une haie bocagère devra par ailleurs être plantée en limite de site et constituera un espace vert favorable à la biodiversité.

### 4.6. La prise en compte de la sécurité

Les possibilités de constructions sur le périmètre d'étude, induites par la dérogation à la loi Barnier, n'auront pas d'impact sur la sécurité. Les accès au site ne se feront en aucun cas par la RD 137, mais pourront se faire par la création d'un accès directement depuis le site de Sanden situé au sud-est du périmètre d'étude ou par la voie nommée «Le Gromelet» qui passe au nord et à l'est du site.

## 4.7. La prise en compte de la qualité architecturale

Les caractéristiques architecturales des constructions envisagées devront veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

## 4.8. Volumétrie

La volumétrie des nouvelles constructions devra être cohérente avec le volume des constructions voisines préexistantes.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder 14 mètres au faîtage, parties techniques exclues. L'objectif est de réduire l'impact visuel des nouvelles constructions depuis la RD 137, tout en permettant la densification verticale.

## 4.9. Aspect extérieur et matériaux

Une attention particulière sera portée à l'intégration des nouveaux bâtiments à leur environnement.

Les enduits et bardages des nouvelles constructions devront s'harmoniser avec les constructions environnantes. De plus, l'emploi à nu de matériaux prévus pour être recouvert d'un enduit est interdit sur les façade des bâtiments.

## 4.10. Implantation des constructions

Les nouvelles constructions ne pourront être implantées à moins de 45 mètres de l'axe de la route départementale 137.

En outre, l'implantation des nouvelles constructions devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments existants sur le site de l'entreprise Sanden.

## 4.11. Traitement paysager des aires de stationnement

Les espaces de stationnement créés devront privilégier un traitement perméable et devront préférentiellement être arborés.

## 4.12. Clôtures

Si le projet nécessite la mise en place de clôtures, celles-ci devront présenter un aspect simple et discret afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement. Par ailleurs, les clôtures en panneaux de béton préfabriqués et d'aspect similaire sont interdites.



## 4.13. Schémas d'aménagement



Principes d'aménagement du périmètre d'étude - Source : Google satellite



Haie existante à préserver sur la limite est du site



Voire à créer pour desservir le site



Haies à créer



Espace concerné par la demande dérogatoire



Espace vert à créer à l'est du site



Chemin creux à préserver

Le schéma précédent reprend les principaux principes d'aménagement proposés sur le périmètre d'étude.

L'accès au site se fera par la création d'un accès à l'est qui reliera le secteur à la route «Le Gromelet» qui passe au nord et à l'est du périmètre d'étude.

Le chemin creux qui traverse le site d'est en ouest devra préférentiellement être préservé.

Les haies qui bordent la limite est du site, le long de la voie express devront être préservées et doublées par la création d'une autre haie parallèle en limite de parcelle. Celle-ci permettront d'une part de réduire la visibilité du site depuis la RD 137, elles seront également un filtre sonore tout autour du périmètre d'étude. Sur la limite ouest du site, une haie composée d'arbres de haute tige est encouragée pour préserver les vues lointaines.

Un espace vert inconstructible devra par ailleurs être aménagé sur la limite nord-est du site sur une largeur de 20 mètres et accueillera la nouvelle haie plantée.

Les haies existantes sur les limites au sud du site devront être conservées.

Le schéma de coupe ci-dessous détaille les principes d'aménagement du site.

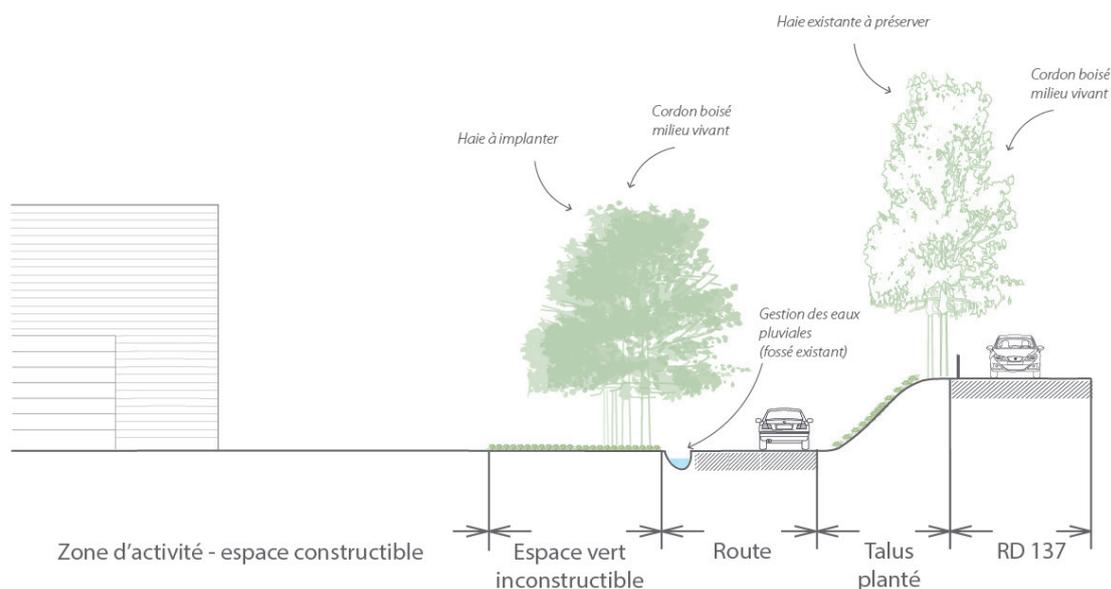


Schéma de principe d'aménagement du site - Source : Cittànova





22, rue des Coteaux  
35190 LA CHAPELLE-AUX-FILTZMÉENS

02 99 45 23 45

<https://bretagneromantique.fr/>

## Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc  
44 200 NANTES

02.40.08.03.80

[www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)