



COMMUNE D'AURAY
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME
1.2.2 LOI BARNIER

Vu pour être annexé à la délibération municipale du 2018
Le Maire,

Table des matières

INTRODUCTION	3
I- SITE DE KERBOIS NORD	4
II- SITE DE PLAISANCE	8

Introduction

La commune d'Auray est traversée au sud de son territoire par l'axe 2x2 voies de Nantes à Quimper, classé en voie à grande circulation. Sur ces axes, conformément à la loi Barnier, il est donc nécessaire d'assurer un recul de 100 m par rapport à l'axe de la voie, de tout aménagement lié à l'urbanisation.

Une dérogation à cette règle est possible si une étude précise d'organisation du site permet de justifier de l'absence d'impact des aménagements en terme de paysage, d'urbanisme, de qualité architecturale, de nuisances sonores et de sécurité.

« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. »

« ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturales, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Sur plusieurs sites, l'axe de la RN 165 jouxte l'urbanisation.

Il n'a pas été souhaité de déroger aux marges de recul instaurées par la loi Barnier et la marge de recul est donc inscrite à 100 m de l'axe de la voie sur les secteurs de:

- Kerbois: une entreprise de pépiniériste est installée. Elle est identifiée au PLU comme STECAL pour rendre son extension possible, mais sans dérogation à la marge de recul de 100m, qui devra être paysagée.

- Porte Océane: l'ensemble des zones d'activités sont implantées à 50 m de l'axe de la voie. Une étude loi Barnier a déjà été réalisée sur ce site. Celui-ci étant désormais urbanisé, on se trouve aujourd'hui dans la zone agglomérée, et la marge de recul peut rester à 50 m.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU en 2007, la commune a souhaité pouvoir inscrire des aménagements de bassin-tampons liés aux opérations d'urbanisation à l'intérieur de cette marge de recul. Ces aménagements concernent:

- Le secteur de Kerbois au Nord de la RN 165: le secteur est aujourd'hui aménagé. Les bassins de réception des eaux pluviales peuvent être réalisés dans la bande des 100m;

- Le secteur de plaisance, sur la route de Crac'h, aujourd'hui partiellement aménagé. Ce secteur permettra l'implantation des constructions à 85 m de l'emprise de la voie, sous réserve d'un aménagement paysager cohérent de l'entrée de ville depuis la route de Crac'h. Le PLU révisé a affecté un zonage A au secteur Ue qui n'a pas été urbanisé. La réduction de la marge de recul reste cependant d'actualité pour permettre la rénovation et l'extension mesurée des bâtiments existants.

Les pages suivantes exposent l'étude paysagère « loi Barnier » conduite sur ces 2 sites lors de l'élaboration du PLU de 2007 par le Bureau d'Etude Territoires en Mouvement.

I- SITE DE KERBOIS NORD

LOCALISATION

Le site se situe pratiquement en limite de commune au sud : ces terrains sont attenants à l'axe de l'ancienne route de Crach à Auray.

Ces terrains, classés en zone constructible au Plan Local d'Urbanisme constituent un espace enclavé entre la zone à urbaniser de Kerbois, la RN 165 nouvellement classée en statut autoroutier (A 82), et la commune de Crach dont une partie du territoire s'étend au nord de l'A 82, et qui comprend des terrains constructibles, actuellement en cours d'urbanisation.

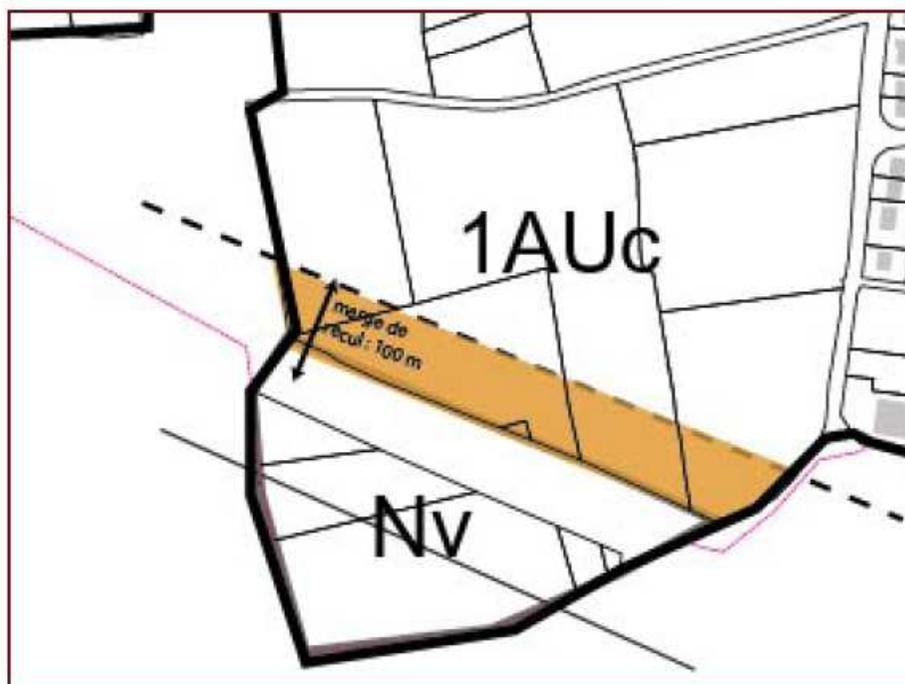
Situés immédiatement au nord de la voie, ces terrains comprennent plusieurs parcelles distinctes :

- une importante prairie de fauche, à l'est le long de la route de Crach, en pente douce depuis la zone construite jusqu'à la RN située encore en contrebas, où elle prend un caractère humide avec peupliers et saules,
- une zone de remblais, à l'ouest, liés au chantier de la RN. Largement surélevés par rapport à la voie, ces remblais rejoignent au nord de la parcelle le niveau du terrain naturel légèrement au-dessus de la parcelle voisine dont elle est séparée par une importante haie de feuillus.

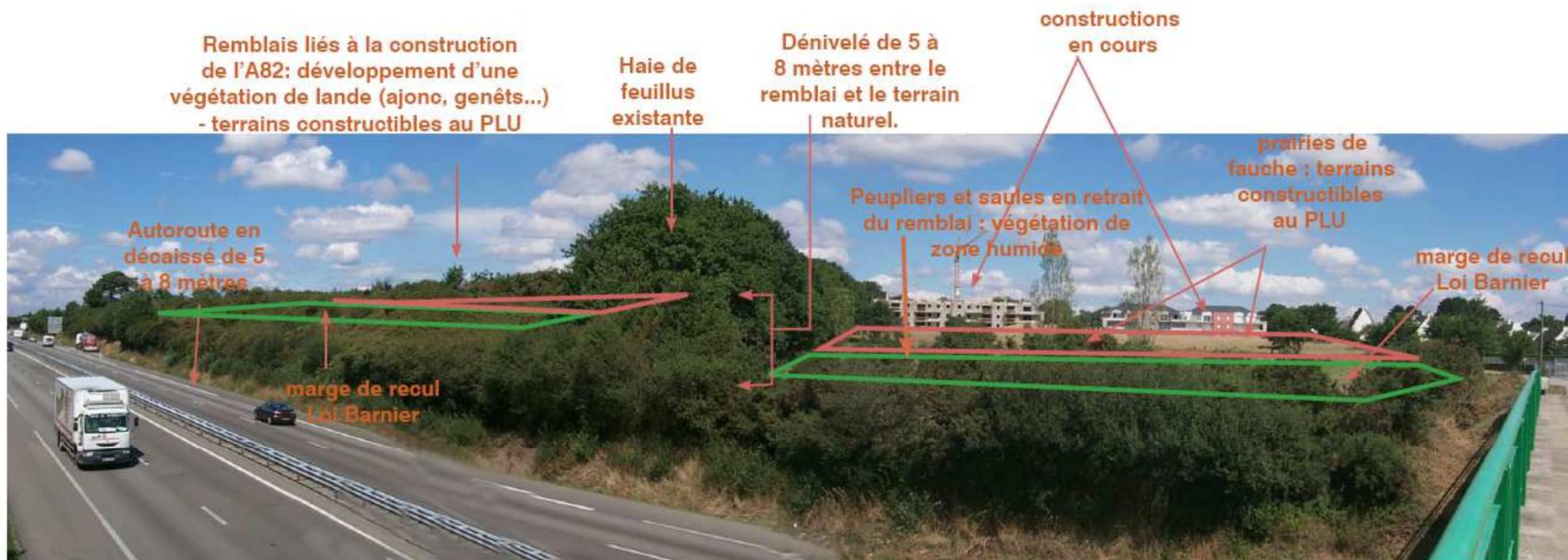
CONTEXTE DES OPERATIONS PROJETEES

D'importantes zones constructibles restent donc disponibles dans le Plan Local d'Urbanisme. La marge de recul des constructions et autres ouvrages liées à l'urbanisation grèvent de manière importante ce secteur, alors que les élus manifestent un souci d'optimisation des terrains constructibles sur la commune dont le territoire est de taille réduite.

Sans vouloir remettre en cause la nécessaire limitation de l'impact visuel des constructions depuis les grands axes, les élus souhaiteraient pouvoir permettre la réalisation des ouvrages de réception des eaux pluviales, à l'exclusion de toute surface bâtie, à l'intérieur de ces marges de recul.



MORPHOLOGIE NATURELLE ET PAYSAGE



Les constructions actuellement en cours se trouvent en limite de la zone constructible au Plan d'Occupation des Sols. Localisés sur la ligne de crête, leur impact est sensible, en particulier depuis l'axe de l'ancienne route de Crach. Par contre, ils ne sont pas perceptibles depuis l'A82 construite en dévers.



La construction de l'autoroute a engendré l'accumulation de remblais sur lesquels s'est développée une végétation de lande. Là encore, si les constructions possibles sur ce secteur en relief pourront être perceptibles depuis la route de Crach, elles ne le seront pas depuis l'A 82, situé en contrebas.



De l'autre côté de la route de Crach, des serres montrent que l'impact paysager depuis l'axe classé en voie à grande circulation est tout à fait limité : le relief entre la voie et ses abords est toutefois moins accentué sur ce secteur.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

L'aménagement des secteurs de zone à urbaniser (AU) a fait l'objet de schémas d'organisation qui sont présents au document d'orientation d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme.

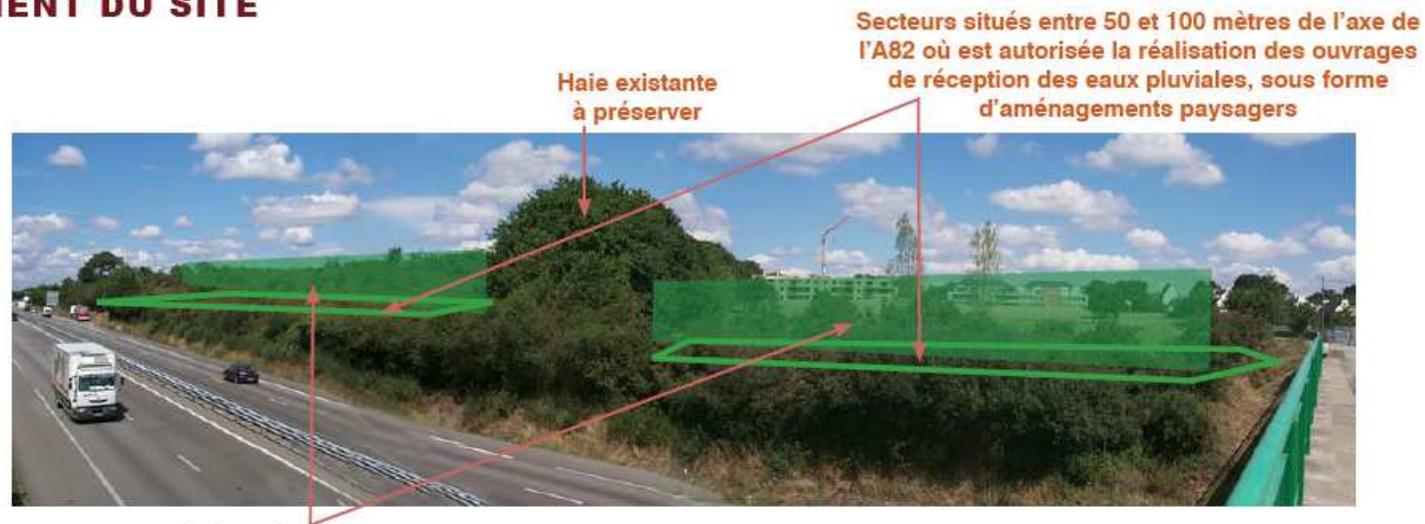
Les franges de ces zones jouxtent la limite des 100 mètres sous forme de voies en impasses reliées à la trame viaire de la zone. Les bassins tampons et autres ouvrages de réception des eaux pluviales sont autorisés au-delà de cette limite, jusqu'à 50 mètres de l'axe de l'A82, sous forme d'aménagements paysagers.

Les plantations sur ces espaces permettront de former des écrans végétaux qui limiteront la perception de l'urbanisation depuis l'axe de la voie principale, mais aussi depuis le pont de l'ancienne route de Crach au-dessus de l'A82.

Dans le plan de zonage du PLU, les marges de recul sont portées à 50 mètres, assorties d'une zone non-aedificandi jusqu'à la limite des 100 mètres.



Une haie de feuillus imposants, à préserver, marque la différence de relief entre le terrain agricole, à l'est, et le secteur de lande et de friche, à l'ouest.



Ecrans végétaux à réaliser en accompagnement de la réalisation des ouvrages de réception des eaux pluviales.



Schéma d'organisation de la zone AU de Kerbois

LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI BARNIER

L'aménagement prévu pour la zone tient donc compte des différents éléments évoqués par l'article L111.1.4 de la Loi 95.101 :

Nuisances

Ce site, situé en contre-haut de l'axe de l'A82, qui se situe entre 5 et 8 mètres environ au-dessous d'eux, permet l'accueil de constructions à usage d'habitation sans avoir les nuisances sonores liées à la présence de la voie.

La réalisation d'aménagements paysagers, talus et plantations permettront encore de constituer des barrières par rapport aux nuisances sonores.

Le plan des infrastructures bruyantes annexé au PLU impose par ailleurs le respect de normes d'isolation acoustique pour les constructions jusqu'à 300 mètres de la voie, permettant encore de limiter cet impact.

Sécurité

L'aménagement de ce secteur se fait sans aucune connexion directe entre la zone et la voie, l'autoroute constituant en effet un aménagement en site propre.

Les impératifs de sécurité qui pourraient être liés à la présence de cette voie sont donc respectés. Par ailleurs, ce site ne dispose que d'un seul accès sur l'ancienne route de Crach, ces débouchés étant volontairement limités dans la réalisation du schéma d'organisation.

Qualité architecturale

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les normes

architecturales. Le règlement du PLU est garant du respect d'une certaine unité en termes de volumétrie, implantation sur voies...

Urbanisme et Paysage

La zone comporte les caractéristiques d'un site naturel, isolé de l'urbanisation, aux fortes composantes paysagères qu'il convient de préserver et de valoriser.

Le bocage préexistant induit une configuration en îlots ouverts relativement vastes, isolés les uns des autres par des haies bocagères de grande qualité.

- La préservation des éléments de bocage préexistants

Le bocage pré-existant, constitutif de la qualité du site, doit être préservé. Les haies, talus, et chemins creux à conserver au sein de la zone sont inscrits au schéma d'organisation de la zone.

- la préservation et la création des boisements écrans

En bordure de l'A82, des boisements sont à préserver et à créer pour limiter l'impact visuel de la zone, et favoriser son intégration dans le grand ensemble paysager naturel que constitue aujourd'hui le contournement sud d'Auray.

Le renforcement de ces écrans, sur les parcelles où il n'est pas développé, doit aussi faire partie des mesures paysagères à mettre en oeuvre sur le secteur. En particulier, sur le secteur de remblai dont le relief est plus élevé que celui des terrains naturels voisins, un écran végétal permettra de limiter l'impact des constructions depuis l'ancienne route de Crach. Le choix des essences (genêts, ajoncs, pins...) doit conforter le caractère paysager du secteur.

Conclusion :

La configuration du site et les mesures d'intégration paysagères permettent donc, au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de l'urbanisme et

des paysages, d'instaurer des marges de recul réduites à 50 mètres sur l'ensemble de l'extension de la zone, avec une zone non aedificandi inscrite au plan de zonage du PLU jusqu'à la limite de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

II- SITE DE PLAISANCE

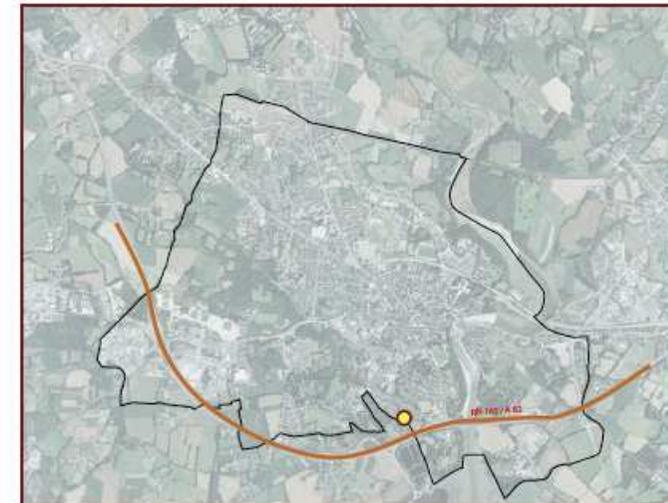
LOCALISATION

Ce secteur se situe sur la route de Crach, au nord du pont passant au-dessus de la 2x2 voies. Ce secteur se trouve largement au-dessus de l'A82, les terrains se trouvant au niveau du pont. En s'éloignant vers l'ouest toutefois, le dénivelé permet de retrouver le niveau de la voie.

Ces terrains sont composés de plusieurs parcelles :

- à l'est du secteur (à proximité de la route de Crach), des terres agricoles aujourd'hui cultivées en maraîchage accueillent un corps de ferme imposant qui constitue un important potentiel de rénovation.

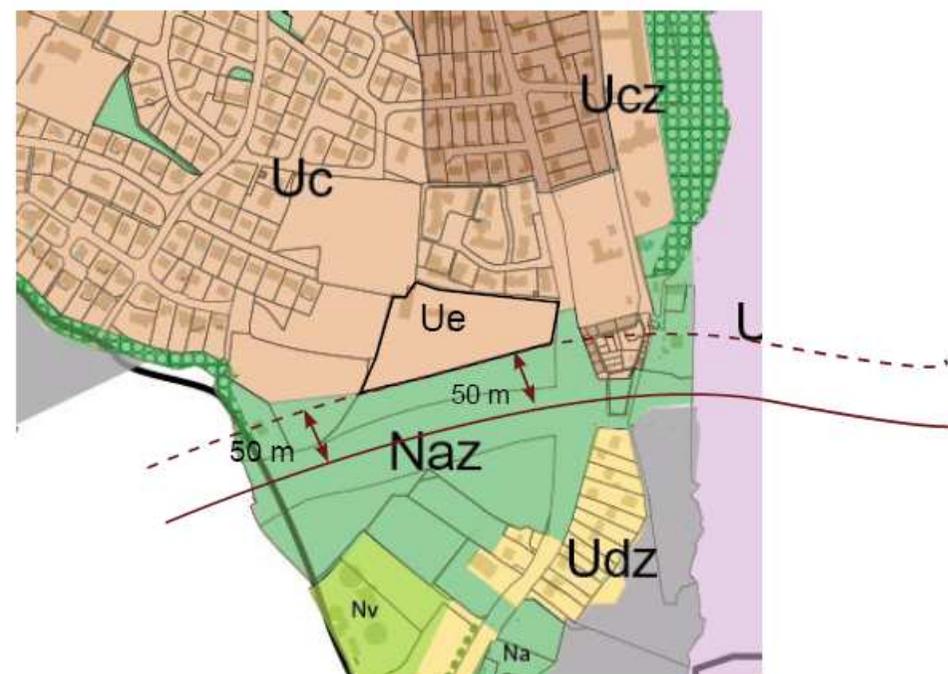
- à l'ouest, sur une parcelle séparée de la première par un talus boisé se développe une friche sur une ancienne prairie. Cette parcelle borde par ailleurs le terrain d'assiette d'une opération de logement social en cours de construction. Cette parcelle constituera des espaces verts attenants à l'opération, et doivent en particulier accueillir un cheminement piétonnier.



CONTEXTE DES OPERATIONS PROJETEES

Une partie des terrains concernés par la marge de recul se trouvait constructible au POS, en zone Ub, avec une marge de recul à 50 mètres. Ce document n'était donc pas en conformité avec la loi Barnier.

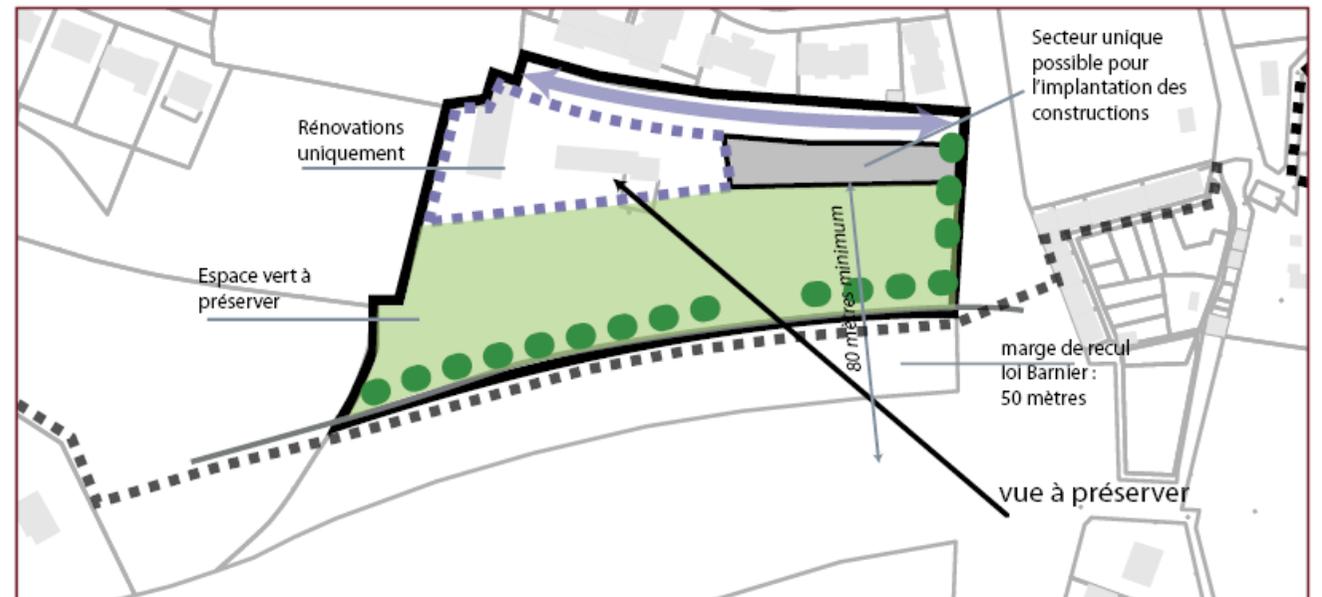
L'objet n'est pas de revenir sur la marge de recul de 100 mètres pour les constructions. En effet, il est souhaitable que la loi Barnier soit appliquée sur cette entrée de ville sensible et très fréquentée d'Auray. Toutefois, il serait souhaitable de pouvoir aménager les espaces de rétention des eaux pluviales sur ces marges de recul, le cas échéant. Ces aménagements paysagers pourraient permettre d'inciter à la création d'un écran végétal en accompagnement, qui limiterait encore la perception de l'urbanisation depuis la route de Crach.



MORPHOLOGIE NATURELLE ET PAYSAGE



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE



LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI BARNIER

L'aménagement prévu pour la zone tient donc compte des différents éléments évoqués par l'article L111.1.4 de la Loi 95.101 :

Nuisances

Ce site, situé en contre-haut de l'axe de l'A82, qui se situe entre 5 et 8 mètres environ au-dessous, permet l'accueil de constructions à usage d'habitation sans avoir les nuisances sonores liées à la présence de la voie.

La réalisation d'aménagements paysagers, talus et plantations permettront encore de constituer des barrières par rapport aux nuisances sonores.

Le plan des infrastructures bruyantes annexé au PLU impose par ailleurs le respect de normes d'isolation acoustique pour les constructions jusqu'à 300 mètres de la voie, permettant encore de limiter cet impact.

Sécurité

L'aménagement de ce secteur se fait sans aucune connexion directe entre la zone et la voie, l'autoroute constituant en effet un aménagement en site propre.

Les impératifs de sécurité qui pourraient être liés à la présence de cette voie sont donc respectés. Par ailleurs, ce site ne dispose que d'un seul accès sur l'ancienne route de Crach, ces débouchés étant limités par la limitation des constructions du fait de la marge de recul. La voie de desserte actuelle pourra être utilisée : la création d'une voirie traversante pourra permettre d'offrir des itinéraires diversifiés aux résidents du secteur, tant pour rejoindre la route de Crach que pour éviter de l'emprunter pour se rendre dans les quartiers sud.

Qualité architecturale

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les normes architecturales. Le règlement du PLU est garant du respect d'une certaine unité en termes de volumétrie, implantation sur voies...Le règlement de la zone Ue permettra de limiter les hauteurs des constructions, et d'offrir un front bâti moins abrupt que les constructions qui s'offrent aujourd'hui en premier plan en provenance de Crach.

Toutefois, un corps de ferme de caractère est présent sur le site. Il conviendra de mettre en valeur cet élément de patrimoine, en prenant garde à harmoniser les nouveaux projets de construction qui pourraient se situer à proximité immédiate de ces bâtiments.

Urbanisme et Paysage

La zone comporte les caractéristiques d'un site naturel et agricole, jouxtant l'urbanisation, aux fortes composantes paysagères qu'il convient de préserver et de valoriser.

Le bocage préexistant induit une configuration en îlots de taille assez réduite (mis à part la première parcelle), isolés les uns des autres par des haies bocagères de grande qualité.

- La préservation des éléments de bocage préexistants

Le bocage pré-existant, constitutif de la qualité du site, doit être préservé. Les haies, talus, et chemins creux à conserver au sein de la zone sont inscrits au schéma d'organisation de la zone.

- la préservation et la création des boisements écrans

En bordure de l'A82, des boisements sont à préserver et à créer pour limiter l'impact visuel de la zone, et favoriser son intégration dans le grand ensemble paysager que constitue aujourd'hui le contournement sud d'Auray.

Le renforcement de ces écrans, sur la parcelle où il n'existe pas, le long de la route de Crach, doit aussi faire partie des mesures paysagères à mettre en oeuvre sur le secteur, permettant de limiter l'impact de l'urbanisation depuis l'axe de la route de Crach.

Dans ce contexte, il serait aussi souhaitable de supprimer les panneaux publicitaires qui grèvent le paysage de l'entrée de ville à cet endroit.

Conclusion :

La configuration du site et les mesures d'intégration paysagères permettent donc, au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de l'urbanisme et des paysages, d'instaurer des marges de recul réduites à 50 mètres sur l'ensemble de l'extension de la zone. Le chéma d'organisation impose des secteurs d'implantation des constructions sur le nord de la zone, ces constructions étant implantées au plus près à 85 mètres de l'axe de l'A 82.