



**Département  
D'ILLE ET VILAINE  
Commune de Guignen**

**Révision du  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
DOSSIER D'APPROBATION**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	26.10.2016	01.07.2019	27.01.2020

**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**Annexe 2 au rapport de  
présentation Etude de dérogation à la loi  
Barnier sur le secteur de la Roche Blanche**

Code affaire : 16-0160  
Resp. étude : PS

 **Ouest am**  
L'intelligence collective au service des territoires

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<i>Contexte.....</i>	<i>3</i>
<i>Cadre juridique .....</i>	<i>3</i>
<b>DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER.....</b>	<b>4</b>
<i>Présentation du secteur d'étude.....</i>	<i>4</i>
<i>Les zones d'activités sur le territoire communal.....</i>	<i>4</i>
<i>Le projet de création de la zone de la roche blanche .....</i>	<i>5</i>
<i>Occupations des sols, desserte et contexte environnemental.....</i>	<i>6</i>
<i>Analyse paysagère et perceptions visuelles.....</i>	<i>8</i>
<i>Éléments forts du diagnostic paysager :.....</i>	<i>14</i>
<b>ENJEUX D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>15</b>
<b>PROPOSITION DE PROJET URBAIN EN LIEN AVEC LES 5 THEMATIQUES.....</b>	<b>17</b>
<b>TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU .....</b>	<b>18</b>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>	<i>18</i>

## PREAMBULE

---

### CONTEXTE

---

Le site de la Roche Blanche quant à lui se situe en entrée de ville Est le long de la nouvelle RD 177 à proximité de l'échangeur donnant accès au bourg. L'objectif de la commune est de développer de nouvelles activités (commerces, services...) via l'aménagement du site de la Roche Blanche.

Cet espace riverain de la RD 177, voie classée à grande circulation, est concerné par une marge de recul minimum des constructions de 75m depuis l'axe de la voie sur un linéaire de près de 300m.

La commune a décidé d'engager une démarche de "projet urbain", visant à réduire les marges d'inconstructibilité résultant de l'application stricte de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme.

### CADRE JURIDIQUE

---

La loi Barnier est encadrée par les articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme.

#### **Article L111-6 du code de l'urbanisme**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*« 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 L111-7 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.*

*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**

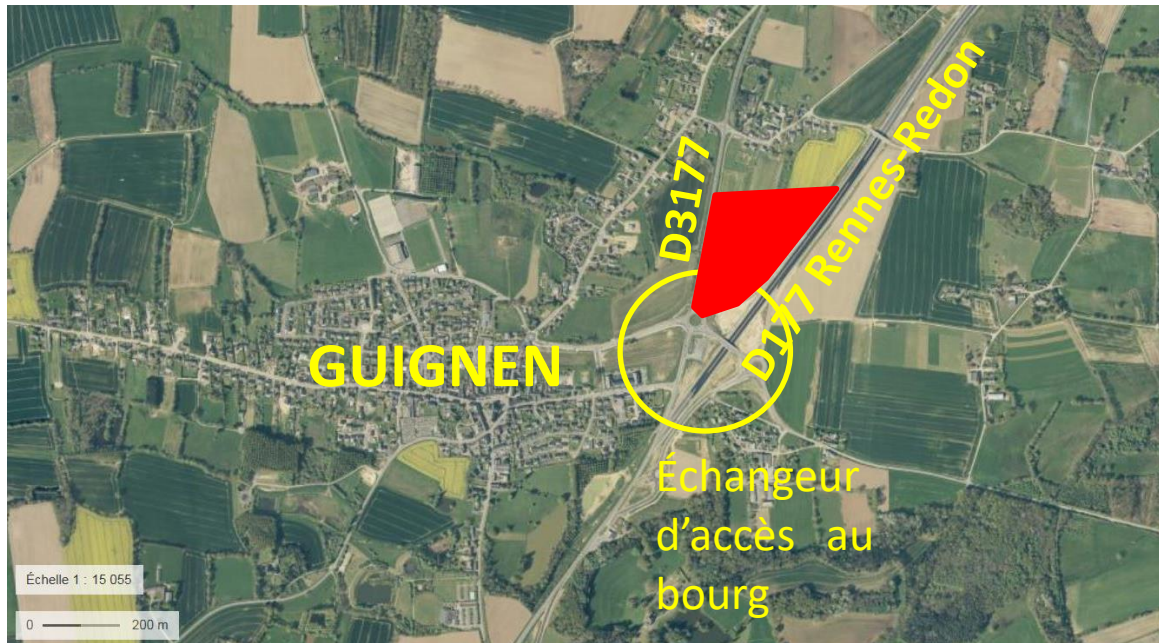
*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances,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

## DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

### PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE

Le site d'étude se situe à l'Est du bourg à proximité de la RD 177 et de l'échangeur donnant accès au centre-bourg de Guignen. Il est relativement proche de la zone artisanale déjà présente sur la commune.

Ce projet de réalisation de zone d'activités présente un enjeu important en matière d'image et de paysage pour la commune de Guignen puisqu'il se situe en entrée de ville.



### LES ZONES D'ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

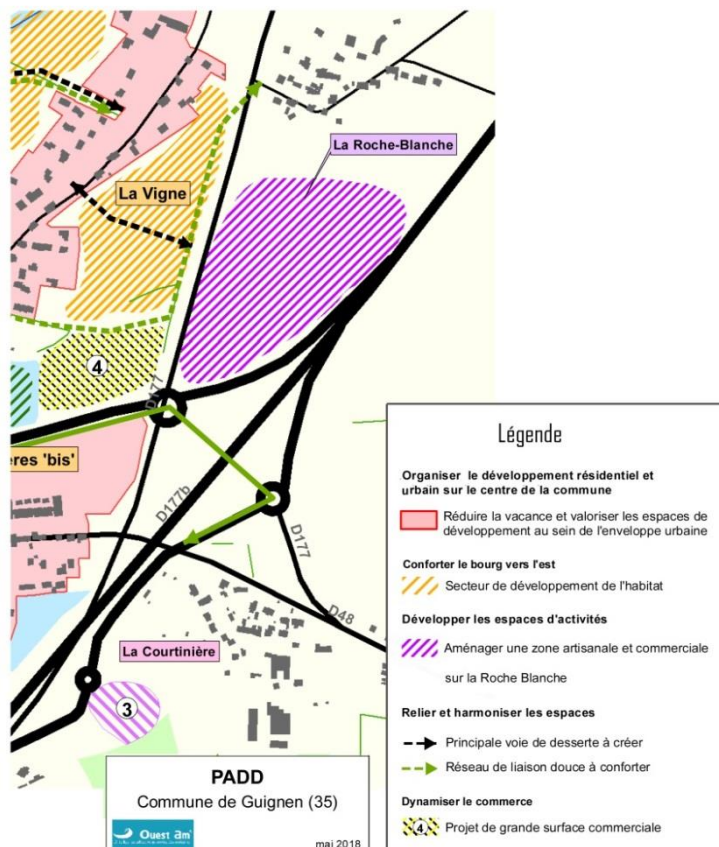
La commune de Guignen présente un autre secteur de développement économique situé aux abords de la RD 177 :

La Zone d'activités des Bignons : A dominante industrielle et artisanale, cette zone est localisée au Nord du bourg à proximité de la RD 177. Elle s'étend sur 11 ha environ et dispose d'une réserve foncière de 2.1 ha qui sera utilisée par le projet communal lors de la révision du PLU.



Source : Géoportail

## LE PROJET DE CREATION DE LA ZONE DE LA ROCHE BLANCHE



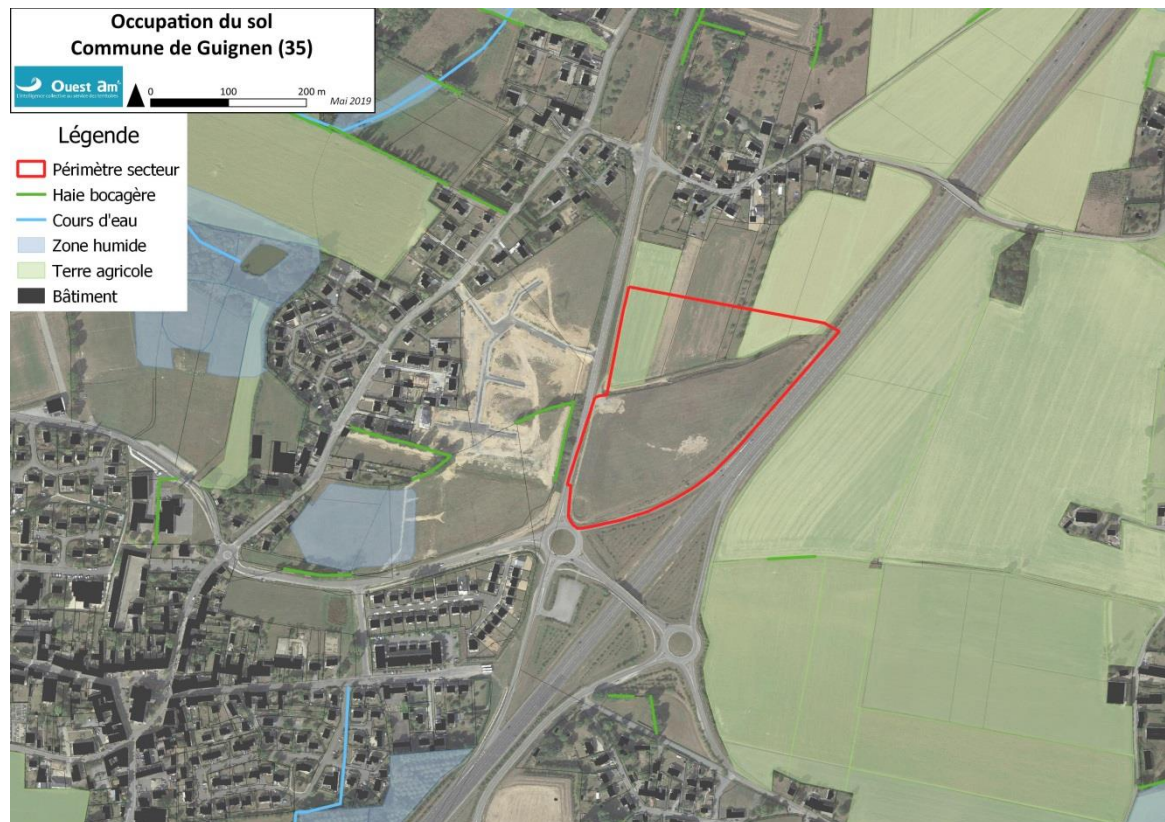
Source : Carte extraite du PADD du PLU en cours de révision

Le projet s'inscrit dans une continuité d'urbanisation du bourg avec les hameaux environnants.

Il doit permettre un développement urbain de la partie Est du bourg en lien avec l'axe Rennes-Redon en cohérence avec le quartier nouveau de la Vigne (secteur à vocation d'habitat) et avec un projet commercial (n°4 sur la carte ci-contre).

## OCCUPATIONS DES SOLS, DESERTE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

### Occupation des sols

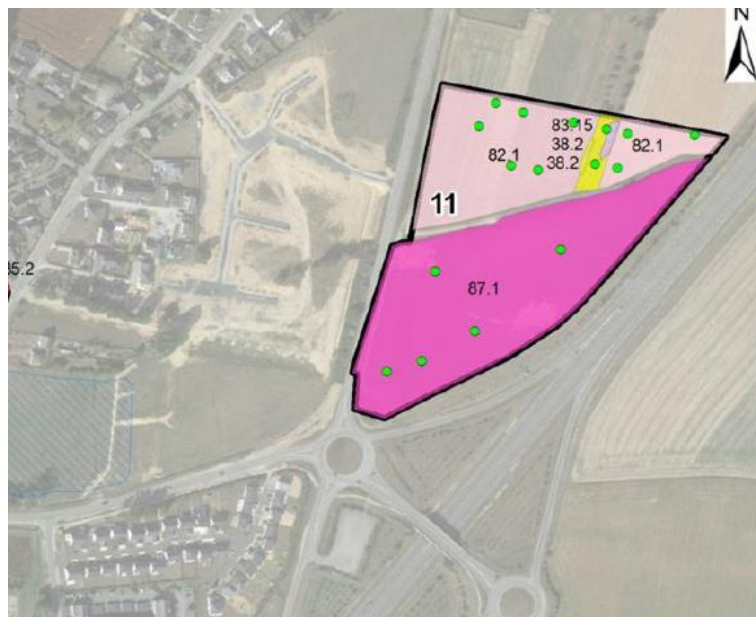


Le secteur de projet est situé sur des terres agricoles exploitées (source : RPG 2016). Il couvre une surface de 6 ha . Sa proximité avec l'échangeur lui confère une position stratégique pour le développement de la commune :

- A l'Ouest se trouve le centre-bourg ;
- Au Nord des habitations et la zone artisanale des Bignons ;
- Au Sud et à l'Est des terres agricoles.

Ces informations permettent de soulever un enjeu paysager pour garantir la bonne insertion du projet dans son environnement.

Environnement



Révision de PLU  
Commune de Guignen (35)

---

**DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL**

Ouest am

Carte réalisée en  
Janvier 2019

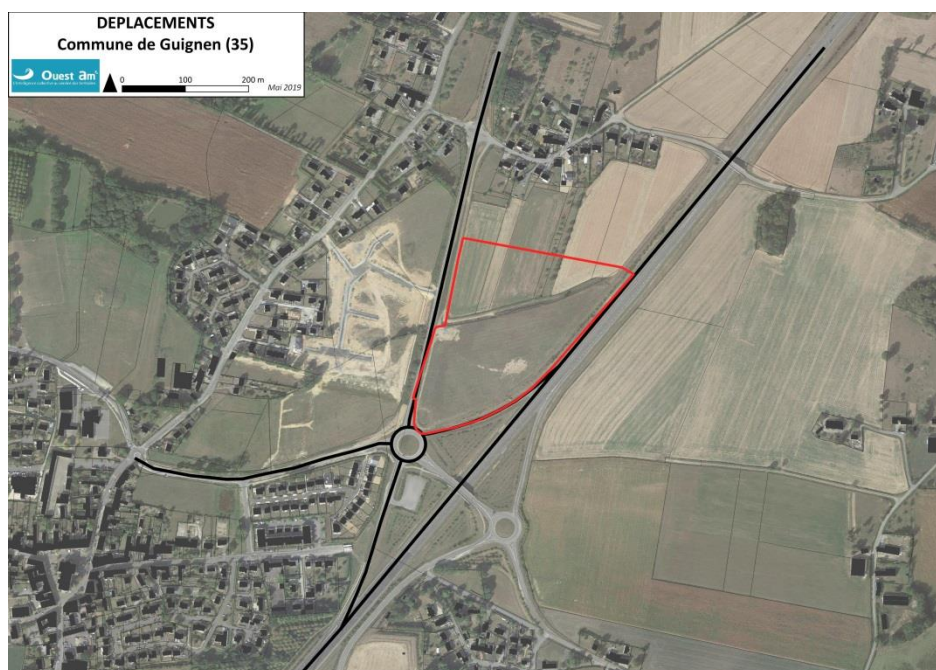
Aire d'étude	<b>Habitats non humide (flore)</b>
Zones humides pédologiques	38.2 - Prairie de fauche
Zones humides inventaire communal	82.1 - Culture
Arbre remarquable	83.15 - Verger de fruitiers
<b>Sondages pédologiques</b>	83.3 - Merlon végétalisé
non humide	85.2 - Petit parc
humide	85.3 - Jardin
<b>Haies</b>	87.1 - Friche
Catégorie 1	
Catégorie 2	
Catégorie 3	

Ce secteur se compose d'une vaste friche envahie par des Vergerettes au Sud, constituée de remblais provenant de la construction de la 2x2 voie adjacente. La partie Nord se compose de cultures ainsi qu'une bande herbacée où se trouvent 2 rangées discontinues de fruitiers.

D'ailleurs, l'analyse de photographies aériennes montre que ces terres agricoles étaient bien labourées.

Les analyses pédologiques ne relèvent pas la présence de zones humides. Les seuls éléments d'intérêt dans ce secteur sont les alignements d'arbres fruitiers. Il est souhaitable de les conserver dans le cadre d'un futur aménagement.

## Desserte du secteur



Comme indiqué précédemment, le site d'aménagement est localisé près de l'échangeur reliant la RD 177 au centre-bourg.

De plus, la présence de la RD 3177 remontant vers la zone d'activités des Bignons permet de relier ces deux zones d'activités communales.

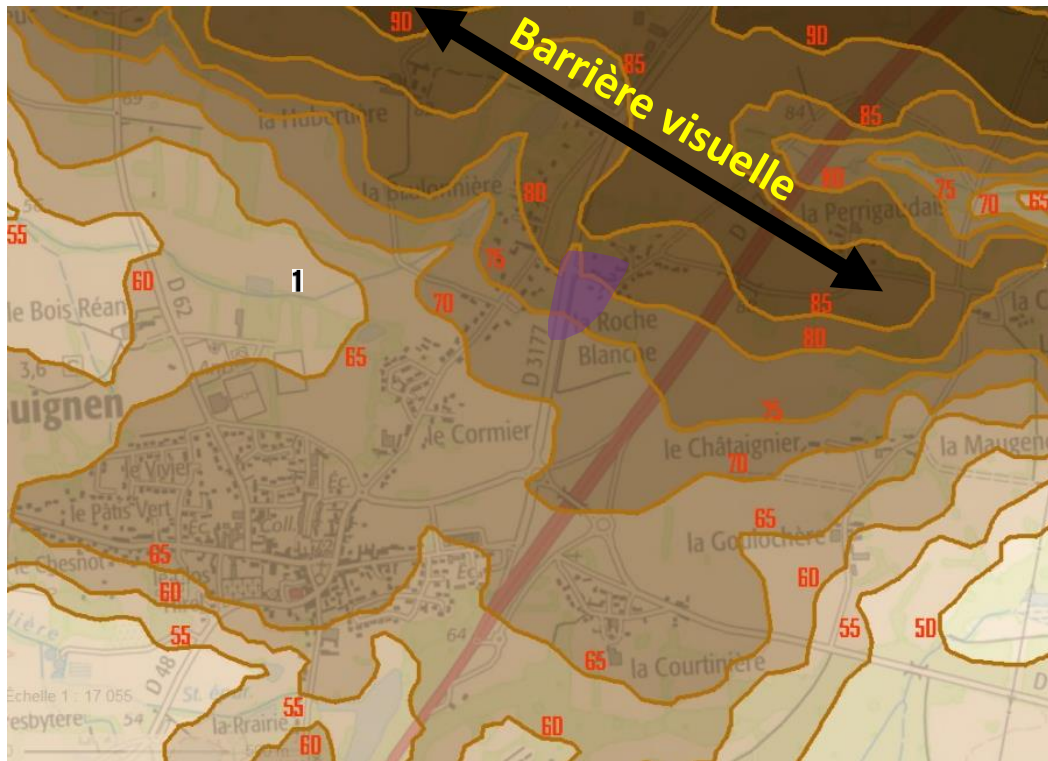
Par ailleurs, aucune liaison douce n'est présente à proximité du site de projet.

## ANALYSE PAYSAGERE ET PERCEPTIONS VISUELLES

### Paysage

La topographie locale est celle d'un versant dont la pente générale est orientée nord-ouest / sud-est. La succession des reliefs limite la vue au vallon dans lequel le bourg s'insère.





Les zones boisées sont nombreuses : elles occupent à la fois les fonds de vallées et les sommets de versants. Le bocage, bien que moins dense qu'autrefois, vient compléter le filtrage visuel.



## Les perceptions du site depuis la RD 177

### Perception du site depuis le Sud (en provenance de Redon)



En provenance du sud, la vue en direction du site ne s'ouvre que très tardivement. Le caractère encaissé de la D177 et la présence de boisements (conifères) ferment les perceptions.

### Perception du site depuis le Nord (en provenance de Rennes)



Le caractère vallonné du paysage évite toute perception lointaine du site.

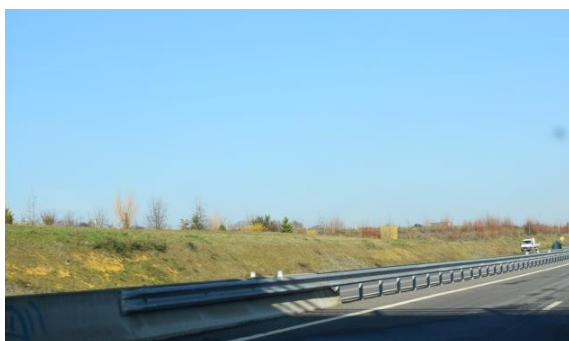


Au niveau de l'échangeur, les aménagements paysagers d'accompagnement de l'ouvrage routier viennent conforter le caractère boisé et bocager du secteur du projet.



Au niveau du passage supérieur situé à la hauteur du hameau de la Roche-Blanche les habitations du hameau préfigurent l'urbanisation du bourg de Guignen dont on perçoit le clocher. Le bourg s'insère dans un vallon, ce qui empêche les vues lointaines vers le projet de zone d'activité et commerciale.

**Perception du site depuis le Sud (en provenance de Redon)**

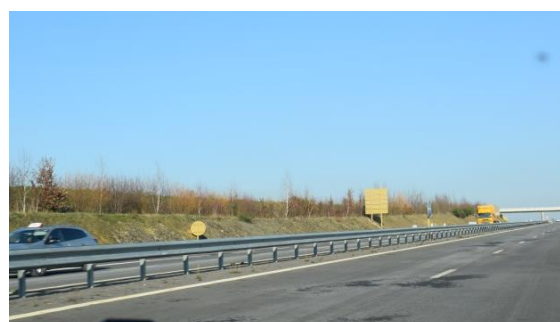


Les aménagements paysagers d'accompagnement de la route et de l'échangeur forment un écran végétal autour du site de la Roche Blanche. Les bandes boisées encore relativement jeunes sont encore assez peu filtrantes mais amenées à se développer dans les prochaines années. Le talus de déblai rend le site peu perceptible.

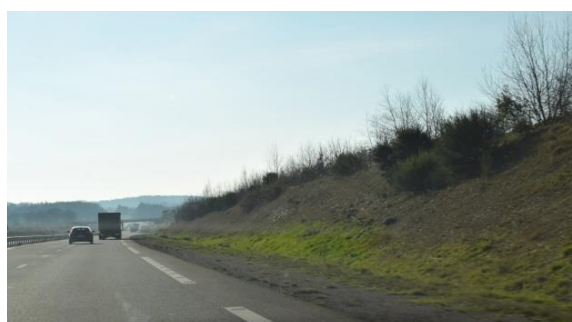
**Perception du site depuis le Nord (en provenance de Rennes)**



Les haies d'accompagnement paysager de la route interviennent dans le filtrage des vues vers le bourg et vers le secteur du projet. Les haies qui sont encore jeunes formeront ç terme un filtre visuel nettement plus important.



La partie nord du site de la Roche Blanche montre une situation en fort remblai vis-à-vis de la route (remblai visible en arrière de la haie). Cette configuration rend le site assez peu perceptible pour les automobilistes.



En amont de l'échangeur, un fort dénivelé sépare le site et la D177. Les plantations viennent renforcer l'effet « mur » par leur position sur le haut du remblai. La perception du site est rendue impossible par cette situation encaissée de la route.

- Pas de vues lointaines sur le site compte-tenu de la situation topographique de Guignen: vallon entouré de crêtes boisées.
- Des vues très fortement limitées par les plantations d'accompagnement de la D177 et surtout par une situation en fort déblai de cet axe routier.

## Les perceptions du site depuis le RD 3177



Au nord, en amont de la Roche-Blanche, ligne de crête et végétation se conjuguent pour limiter la perception du site qui ne se découvre qu'à partir du carrefour de desserte du hameau.



Au carrefour de la Roche-Blanche, la vue est dominante en direction du site qui s'implante sur le versant nord du vallon. La perception d'une succession de reliefs boisés sur l'arrière-plan est caractéristique du paysage local.



Le versant nord du vallon qui accueille le site de la Roche-Blanche est caractérisé par la présence d'un fort remblai.

On remarque la présence sur le secteur d'ancien verger.

La vue sur le site est très ouverte depuis cet axe (D3177).



Ci-contre : Au droit du site, la vue s'ouvre également en direction du bourg et de la zone de la Vigne qui est en cours d'urbanisation.

Il est à noter la position en remblai de la D3177 qui domine le vallon, contrairement à la D177 qui s'établit en déblai.



Ci-contre : À l'approche du giratoire d'entrée de ville, le site qui a été remblayé montre une topographie plane, en lien direct avec la route.

Vers l'ouest, les vues en direction du bourg et du projet de grande surface commerciale sont fortement filtrées par une haie bocagère implantée sur le remblai de la route.

## Autres perceptions du site

Un secteur boisé s'établit à moins d'un kilomètre du site et vient empêcher toute vision lointaine.



Après le boisement, la vue s'ouvre latéralement en direction du site qui est masqué par la topographie, tout comme la D 177 qui s'établit en déblai. Seuls les faîtes des maisons de la Roche-Blanche apparaissent visibles pour le moment, laissant supposer que les bâtiments de la future zone urbaine s'inscriront également sur l'horizon, en vision tronquée (perception du sommet des bâtiments).



À hauteur du hameau de la Courtinière, le site apparaît en surplomb de la D777 et en avant-plan des habitations de la Roche-Blanche et de la Brulonnière. Une ligne de crête boisée s'impose sur l'arrière-plan. L'échangeur qui s'établit en remblai et qui s'accompagne de plantations filtre la vue sur l'extrémité sud de la zone du projet.



Sur le giratoire Ouest de l'échangeur qui marque l'entrée de ville de Guignen, le site apparaît en léger surplomb au-devant des hameaux de la Brulonnière et de la Roche-Blanche. Le projet urbain et paysager du projet devra donner une image qualitative sur ce secteur d'entrée de ville.



Sur la sortie du giratoire Est, en direction de Rennes, la vue vers le site est filtrée par les plantations d'accompagnement de l'ouvrage routier. Les plantations sont encore jeunes mais formeront à terme un filtre visuel nettement plus efficace.

### ÉLÉMENTS FORTS DU DIAGNOSTIC PAYSAGER :

- Topographie vallonnée et végétation bocagère ou boisée sont des éléments identitaires.
- La D177 est isolée visuellement par sa situation en déblai et ne constitue pas un enjeu majeur de perception de la future zone. Il n'y aura pas possibilité de travailler un effet vitrine sur ce côté de la zone.
- Les covisibilités sont importantes vis-à-vis de la zone urbaine et du giratoire d'entrée de ville où l'effet vitrine devra être particulièrement soigné
- Le traitement de l'interface avec l'axe D3177 (ancien axe Rennes-Redon) est particulièrement important.

## ENJEUX D'AMENAGEMENT



**1** = Un filtrage visuel à conforter à l'est vis-à-vis des hameaux (la Courtinière, la Perrigaudais, le châtaignier...)

**2** = Un travail de qualité paysagère à faire en lien avec l'entrée de ville.

**3** = Un effet vitrine à soigner sur la façade urbaine du projet

**4** = Une interface visuelle à gérer avec l'habitat riverain.

**5** = Un traitement paysager du talus central à imaginer.

*Travailler sur le paysage identitaire en jouant avec la micro-topographie et la végétation (permettant notamment d'intégrer le dénivelé situé en cœur de zone)*



*Gérer la transition visuelle avec le paysage rural en préservant des espaces de recul suffisants qui permettent un dialogue visuel harmonieux avec les bâtiments d'activités (sur le secteur Est qui est en lien visuel avec les hameaux ruraux).*



*Gérer qualitativement la transition visuelle entre les espaces privés et l'espace public : recul des façades et clôtures, haies vives, noues paysagères...*





## PROPOSITION DE PROJET URBAIN EN LIEN AVEC LES 5 THEMATIQUES

---

L'établissement d'un projet urbain sur ce secteur avec une réflexion quant à l'organisation des voiries, du bâti, des masses végétales, et des ouvertures visuelles, **permettrait effectivement de réduire cette marge de recul**, notamment au regard des voies de circulations, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### PAYSAGE

- Mise en œuvre d'un espace tampon situé entre l'espace en herbe et la surface constructible, espace d'environ 35 m de profondeur, susceptible d'accueillir des espaces plantés.
- Réalisation d'un espace vert en herbe, d'environ 15 m de profondeur en façade sur la chaussée, comme un glacis homogène à l'avant des façades des constructions sur l'ex RD177

### URBANISME

- Effet vitrine fugace depuis la RD 177
- Front bâti de qualité et structuré depuis l'ex RD177
- Occupation très limitée de l'espace de recul de 35 m ;
- Intégration de la continuité de la liaison douce au cœur de la zone d'activités.

### ARCHITECTURE

- Limite d'implantation des constructions à 35 mètres de l'axe de la RD 177
- (respect du règlement routier départemental et continuité vis-à-vis des bâtiments existants)
- Harmonisation des clôtures imposées en grillage peint ou galvanisé
- Traitement de qualité des façades en vitrine sur l'ex RD177

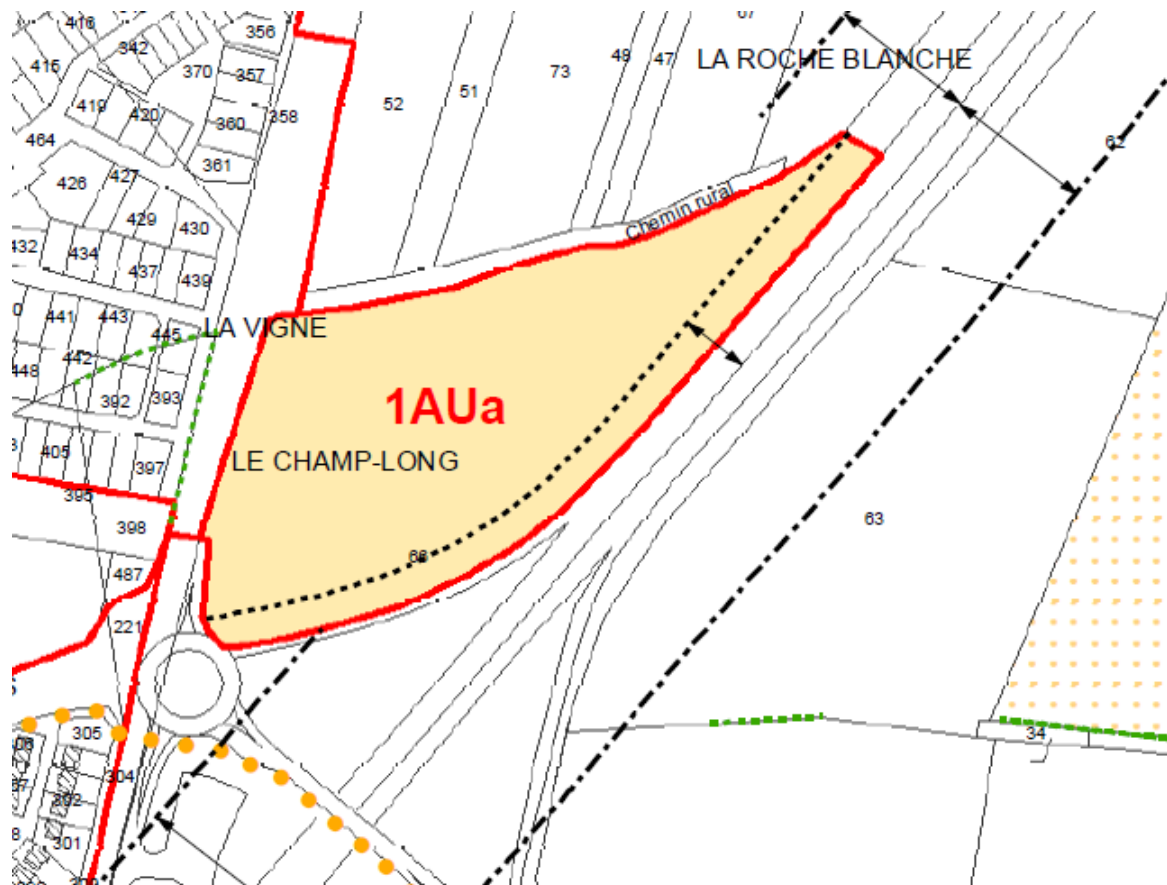
### NUISANCE ET SECURITE

- Interdiction d'accès sur la RD 177, accès limité depuis l'ex RD177.

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU

La marge de recul\* applicable, au regard du Plan Local de l'Urbanisme de la commune par rapport à la RD 177 au droit du site de la Roche Blanche est actuellement de **75 mètres**.

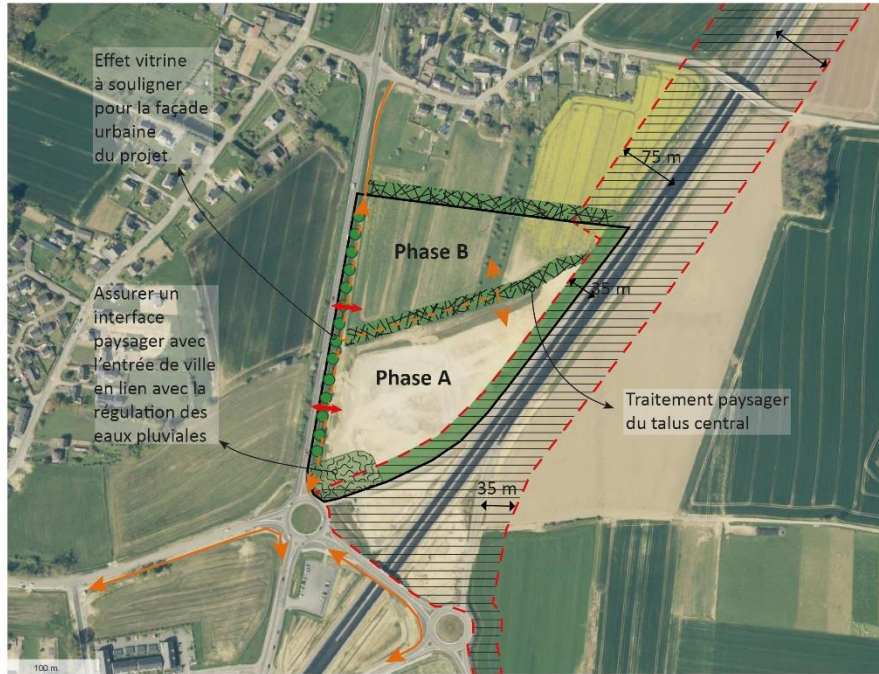
Sur la base d'un projet urbain adéquat, il est proposé de ramener la marge de recul mesurée depuis l'axe de cette RD à une **distance de 35 m**



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

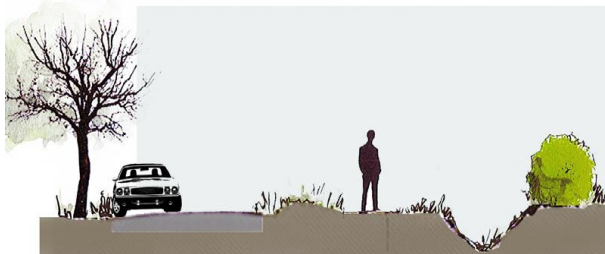
Orientation graphique

ZONE À VOCATION D'ACTIVITÉS



LÉGENDE

- Emprise de l'OAP
- Liaisons douces existantes
- Principe de liaisons douces
- Accès unique et sécurisé (emplacement indicatif)
- Espace de recul Loi Barnier
- Marge de recul 35 m
- Marge de recul 75 m
- Ecran végétal à créer (Haie bocagère)
- Espace paysager pour les eaux pluviales
- Allée paysagère (mail planté et haie bocagère)



Coupe de principe d'une limite traitée avec un fossé (Source CAUE 41)



Coupe de principe d'une limite traitée avec un talus (Source CAUE 41)

## Orientations littérales

Cf. annotations sur schéma.

### **Etudes de dérogation à la loi Barnier**

Le secteur par fait l'objet d'une étude de dérogation à la loi Barnier. De ce fait le projet urbain traduit dans cette orientation permet un recul de la marge inconstructible depuis l'axe de la route départementale de 75m à 35m (cf. annexe au rapport de présentation.)

### **Programmation**

Le secteur pourra être aménagé en 2 phases cohérentes. La phase A à court terme et une phase B à long terme (La phase B n'est pas prévue dans le présent PLU, les terrains sont classés en zone A)

