

COMMUNE DE GUIDEL (56)



Étude au titre de la loi Barnier

Zone 1AUib des Cinq Chemins

19V933

Septembre 2020

PLU de Guidel Approuvé le 4
juillet 2024

Le Maire,
Joël DANIEL



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le

ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88C-DE

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88C-DE

PREAMBULE

Contexte réglementaire de l'étude	4
Contexte général	5

1. ETAT DES LIEUX

1.1 Situation géographique	7
1.2 Le site et son contexte	8
1.3 Perception du site depuis l'environnement lointain	9
1.4 Vues du site	10
1.5 Topographie et occupation du sol	11

2. PROJETS D'AMENAGEMENT

2.1 Projets en cours	12
2.2 Evolution réglementaire de la marge de recul	13

3. PRESCRIPTIONS

3.1 Préconisations d'aménagement	14
----------------------------------	----

SYNTHESE

Prise en compte des nuisances et de la sécurité	15
Prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère	16

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉTUDE

Rappel des dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme :

Article 111-6 :

« 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 :

« 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 111-8 :

« 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. »

Ces dispositions légales n'ont pas pour but de maintenir systématiquement l'inconstructibilité des espaces situés à proximité des ouvrages à grande circulation, mais d'inciter les communes à engager une réflexion sur l'aménagement de ces espaces.

L'inconstructibilité de ces espaces peut donc être levée si la collectivité élabore des prescriptions et des règles d'urbanisme prenant en compte les nuisances, la sécurité et les qualités architecturales, urbaines et paysagères des projets. L'objectif étant de garantir une bonne insertion des extensions urbaines aux abords des grands axes de circulation.

CONTEXTE GÉNÉRAL

La commune de Guidel souhaite pouvoir autoriser une installation commerciale dans la marge de recul de la RD765 de la zone 1AUib des Cinq Chemins. La partie de la zone, située en dehors du recul inconstructible est déjà bâtie : l'enseigne commerciale du centre-ville y a implanté ses réserves et locaux de location.

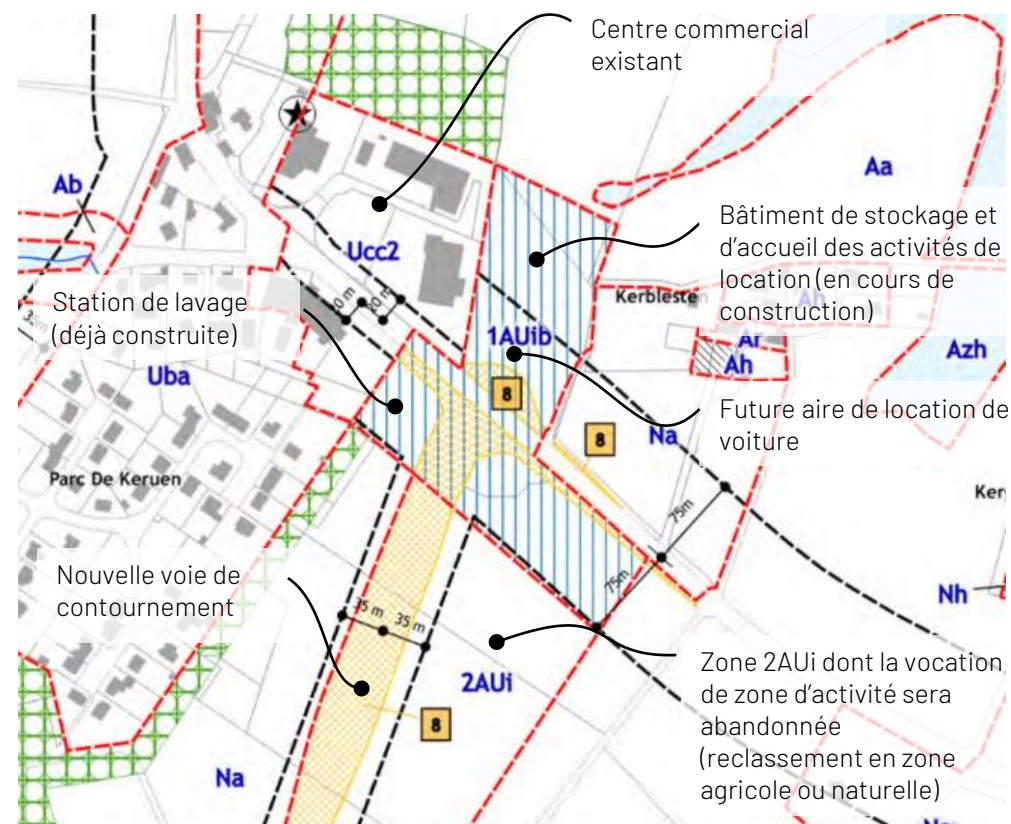
Cette zone 1AUib est bordée, au Nord, par des prairies agricoles (zone agricole au PLU), à l'Est par un boisement (zone naturelle au PLU), au Sud par un boisement actuellement classé en 2AUi mais dont la vocation économique ne sera pas maintenue et à l'Ouest par la zone d'activité des Cinq Chemins (zone Ucc). Elle est partagée en deux secteurs par la RD 765 qui dessert les deux projets :

- En partie Sud, une station de lavage a été implantée
- En partie Nord, le stockage et la location de l'enseigne commerciale et une aire de stationnement paysagée (à aménager dans la partie couverte par le recul Loi Barnier).

La RD 765 a été classé par l'Etat « voie à grande circulation ». Elle est donc soumise à l'article 111-6 du Code de l'environnement. En l'état actuel, les marges de recul imposées de part et d'autre de son axe, à hauteur du projet, sont donc de 75 mètres.

Afin de permettre la réalisation de l'aire de stationnement nécessaire au bon fonctionnement des activités implantées dans les bâtiments situés dans la moitié Nord de la zone 1AUib, la commune de GUIDEL souhaite à travers la présente étude réduire cette marge de recul à 20m, en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce document, après une phase de diagnostic détaillé, présentera le projet d'aménagement et les mesures mises en œuvre pour garantir une qualité architecturale, urbaine, paysagère tout en prenant en compte les nuisances et les problématiques de sécurité.



RÈGLES RELATIVES À L'ENVIRONNEMENT OU À LA CONSTRUCTION

- Limite de zonage
- Marge de recul aux voisines
- Zones humides
- Zone de préemption du Conseil Général
- ×××××××× Secteur commercial à protéger
- Aléa centennal HMC +60cm - Donnée DDTM, Octobre 2011 (trace schématique, se référer aux cartes officielles)
- Frange de hameau

SERVITUDES PARTICULIÈRES

- Emplacement réservé

SITES ARCHÉOLOGIQUES

- ★ Site archéologique avec protection de type 1

ESPACES VERTS

- Espaces boisés classés

HYDROGRAPHIE

- Cours d'eau

AMÉNAGEMENT

- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Extrait du PLU en vigueur depuis le 6 mars 2020

CONTEXTE GÉNÉRAL

L'enseigne commerciale implantée dans le centre-ville de Guidel est aujourd'hui à l'étroit sur son site.

Afin de maintenir ce commerce en proximité (et éviter son implantation en périphérie de l'agglomération), il a été convenu que l'entreprise délocalise une partie de ses activités dans la zone des Cinq Chemins et maintienne la partie marchande dans le centre-ville.

Sur le site actuel, l'aménagement d'un parking en silo permettra de répondre aux besoins en stationnements, associés à l'extension de la partie marchande sur l'emprise des bâtiments actuels.

Afin de permettre cette extension de la partie marchande, une partie des réserves ainsi que le service de location de véhicule et un service de stockage sont en cours de transfert dans la zone des Cinq Chemins.

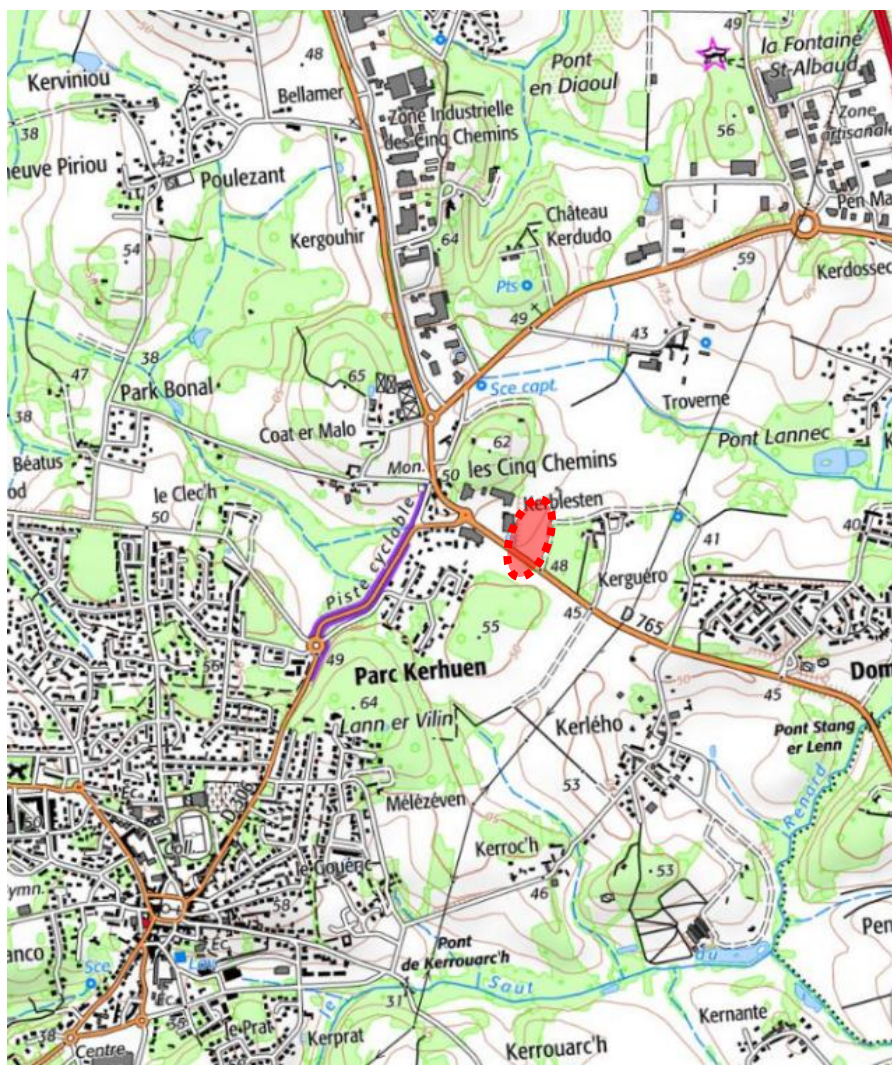
Une aire de stationnement doit y être aménagée, afin de répondre aux besoins liés à ces activités (notamment service de location).

Cette aire doit être réalisée dans l'emprise actuelle de la marge de recul de la RD 765. Il est donc nécessaire de réduire ce recul.

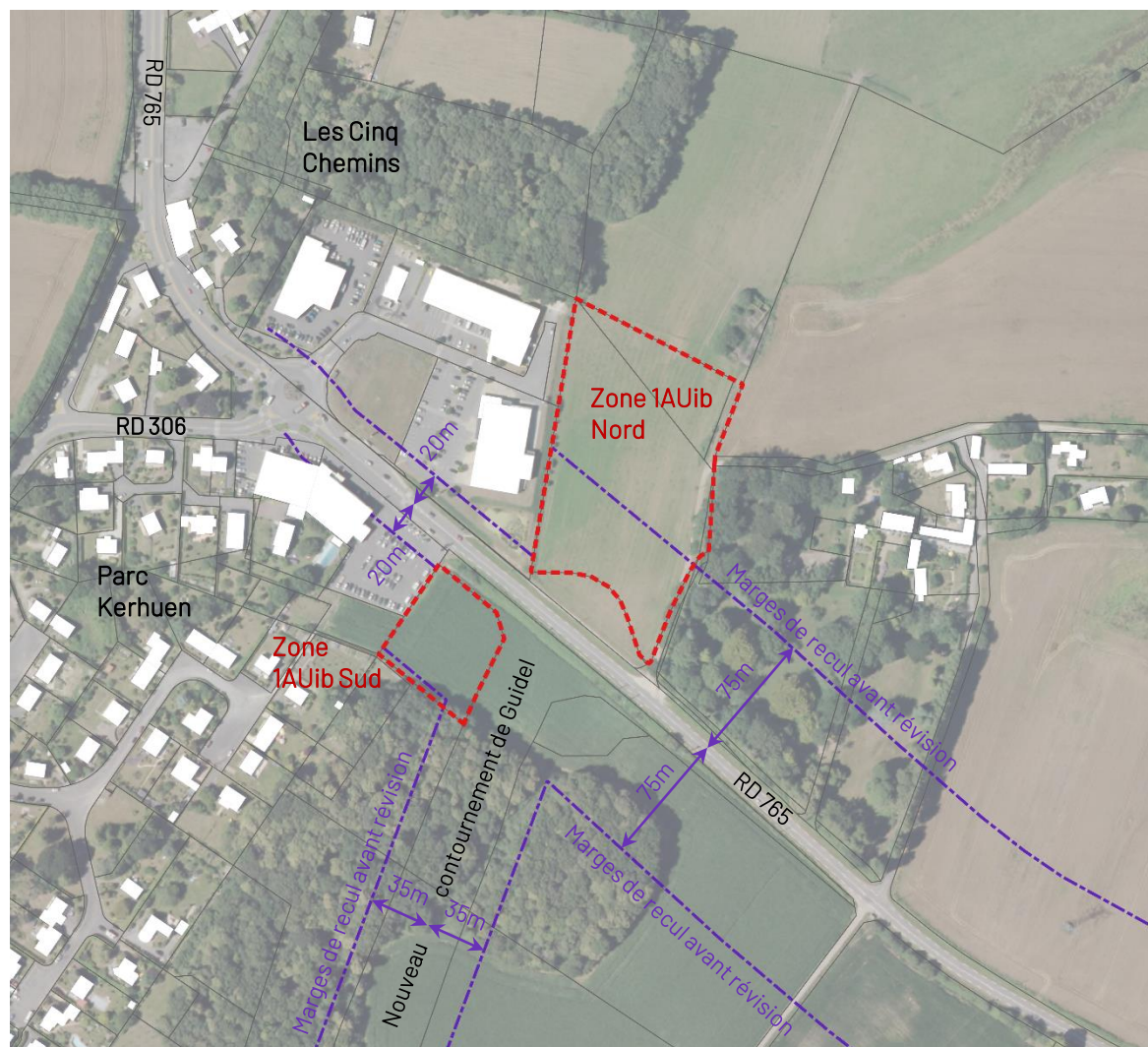


1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le secteur des Cinq Chemins se situe au Nord-est du bourg de Guidel, à environ 1,5km du centre bourg.



Les deux secteurs de la zone 1AUib sont desservis par la RD 765 et par le nouveau giratoire entre la RD 765 et le nouveau contournement Ouest de Guidel.



1.2 LE SITE ET SON CONTEXTE

Le secteur des Cinq Chemins se situe au Nord-est du bourg de Guidel. Il est desservi par la RD 765 (Lorient - Quimperlé) qui permet de rejoindre rapidement (via la RD 306) la voie express RN 165 Lorient-Quimperlé.

Le paysage environnant est compartimenté. Des espaces verts arborés viennent s'insérer dans la trame bâtie au Nord du bourg.

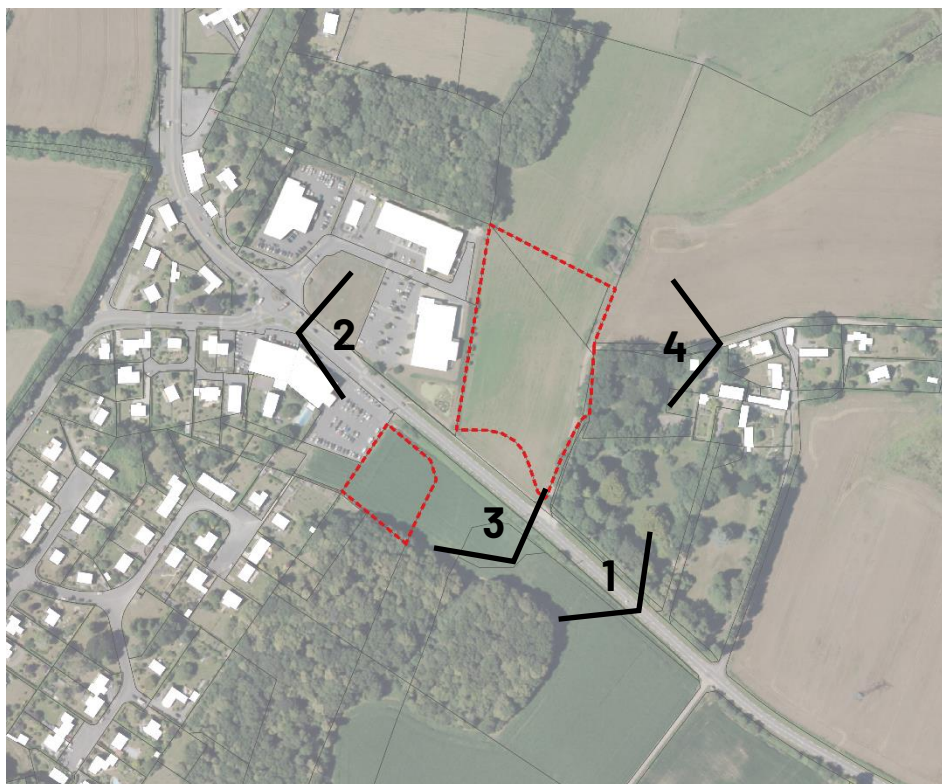
Un boisement assure une transition paysagère entre le bourg de Guidel et le lieu dit Les Cinq Chemins.

La zone industrielle des Cinq Chemins s'étend quant à elle au Nord de la zone d'étude, le long de la RD 765.



- ▭ Périmètre d'étude
- ▬ Route Départementale (RD)
- ▬ Route Nationale (RN)
- ▭ Bâtiments à vocation commerciale, artisanale ou industrielle
- ▭ Tissus résidentiel
- ▬ Cours d'eau
- ▭ Forêts et boisements

1.3 PERCEPTION DU SITE DEPUIS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



1 : RD 765 depuis Lorient, en arrivant sur le nouveau giratoire du contournement de Guidel



2 : RD765 depuis Guidel, vue sur la Zone d'activités existante (enseigne Lidl)

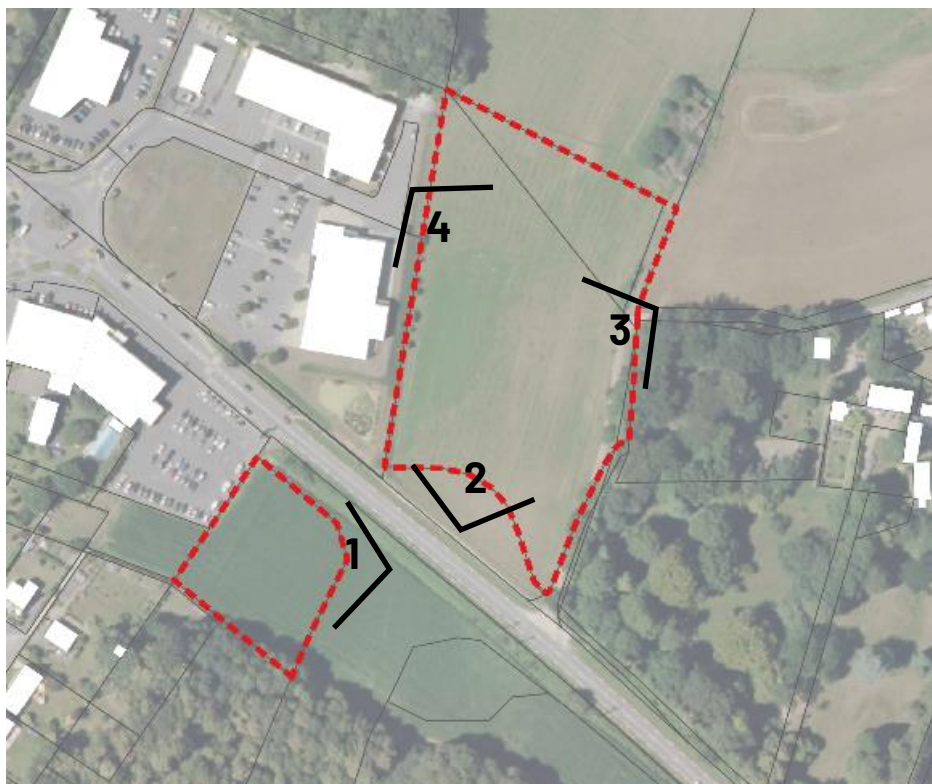


3 : Depuis le nouveau contournement, vue sur le giratoire et la zone 1AUib en construction



4 : Depuis le chemin d'exploitation n°70, vue sur la zone d'activité Nord en cours de travaux

1.4 VUES DU SITE



1 : La station de lavage au Sud de la RD 765



2 : Zone 1AUib Nord, en travaux



3 : Vue du site (zone Nord) depuis le chemin d'exploitation n°70



4 : Depuis le centre commercial existant, vue sur la zone d'activités Nord en cours de construction

1.5 TOPOGRAPHIE ET OCCUPATION DU SOL

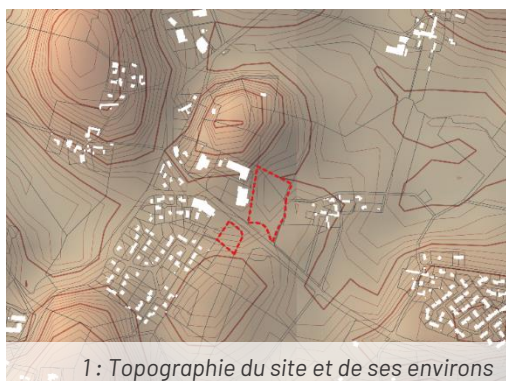
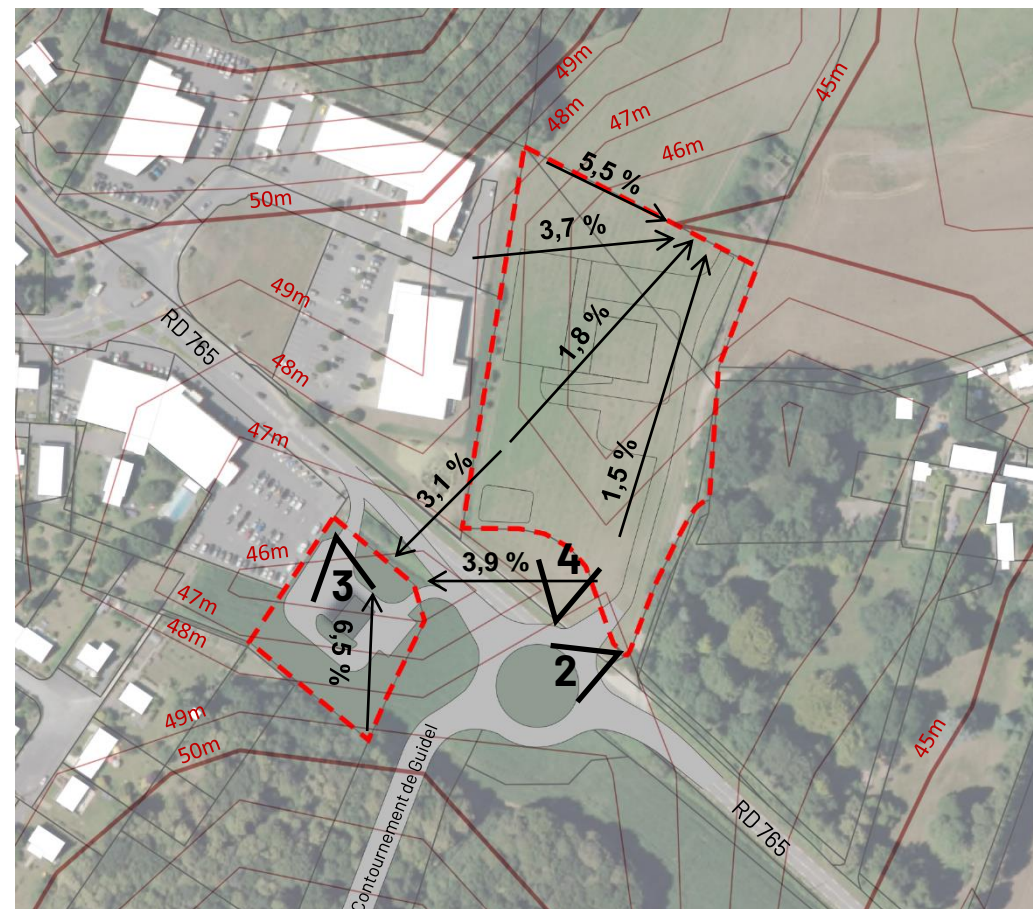
Le paysage environnant est constitué de petites collines, généralement boisées (c.f. figure 1).

Concernant la topographie du terrain naturel (avant travaux), la zone 1AUib Sud vient s'insérer au pied d'un de ces reliefs. La pente est assez marquée (6,5%) sur la moitié Sud-est puis se poursuit par un plateau propice aux aménagements.

La partie Nord présente une légère pente vers la RD765, au Sud de la parcelle ainsi qu'un autre point bas au Nord-est qui place cette parcelle en contrebas par rapport à la RD 765.

Les deux sites sont d'anciennes prairies à vocation agricole. Aujourd'hui, la partie Sud est déjà aménagée (c.f. partie 2.1 Projets en cours) avec une station de lavage, deux bassins de rétention clôturés, des espaces de circulation et des espaces verts.

La zone Nord est actuellement en travaux (terrassement) pour réaliser des bâtiments de stockage et d'accueil des clients pour les véhicules de location (pour l'enseigne commerciale). Le permis de construire accepté tient compte de la marge de recul initiale de 75m.



1 : Topographie du site et de ses environs



2 : Giratoire



3 : Station de lavage



4 : Zone Nord en travaux

2.1 PROJETS EN COURS

Le plan ci-contre présente les projets en cours ou déjà réalisés. La partie Nord est en cours de travaux (terrassement) et la partie au Sud de la RD en cours de finalisation (la station de lavage était opérationnelle début Aout 2020).

Le giratoire et le contournement sont ouverts à la circulation depuis le 21 juillet 2020. A noter qu'aucune sortie n'a été réalisée au Sud (initialement prévu pour desservir l'actuelle zone 2AUi).

Au Sud de la zone 1AUib Nord (dans la marge de recul de 75m) un projet de réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules de location est en attente, il ne peut être réalisé dans les conditions réglementaires actuelles.



2.2 EVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DE LA MARGE DE REcul



3.1 PRÉCONISATIONS D'AMÉNAGEMENT

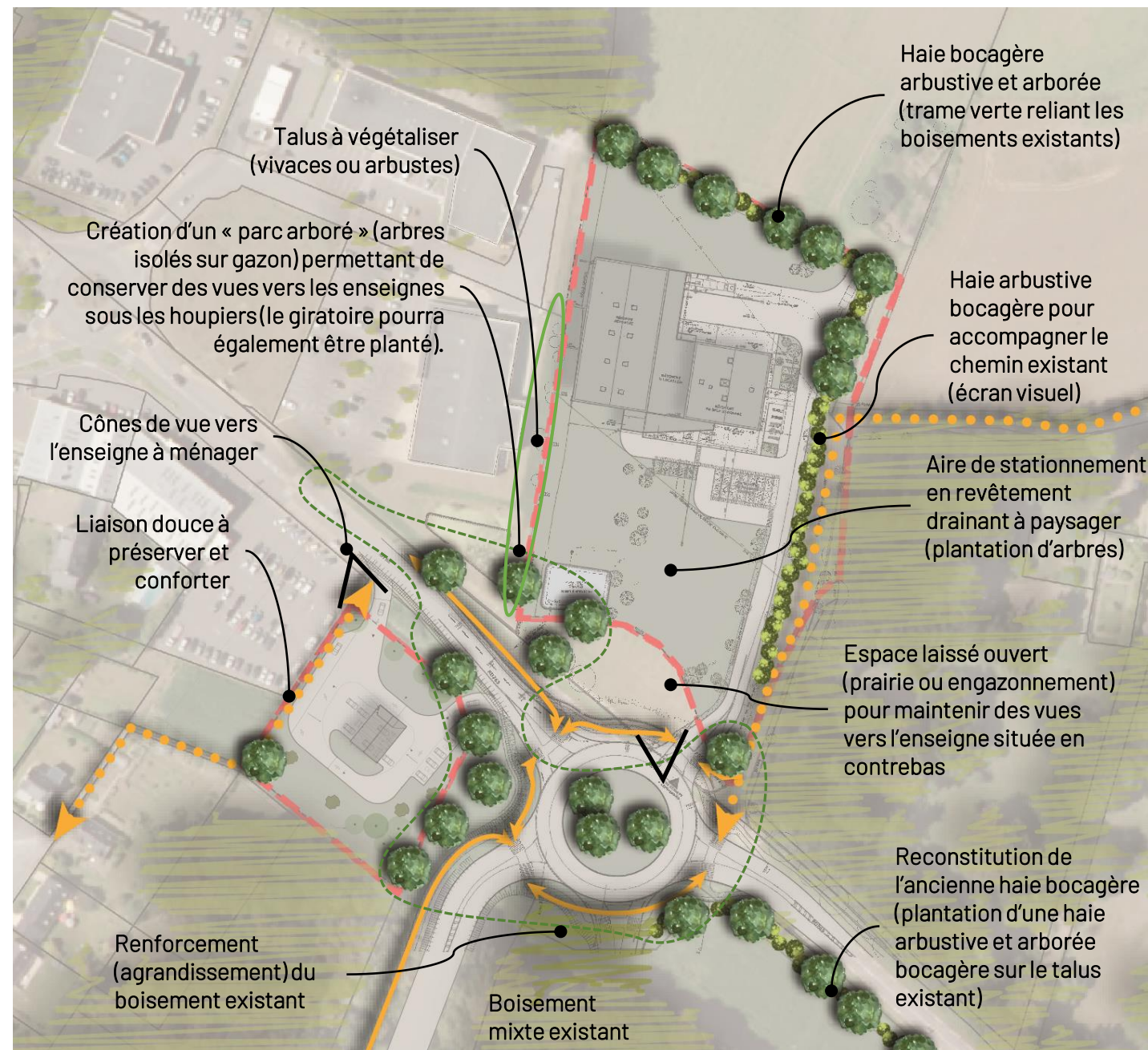
Pour la constitution du « **parc arboré** » on évitera l'effet « arboretum ». Un faible nombre d'essences différentes (*Quercus*, *Acer*, *Liquidambar*, *Liriodendron* par exemple) seront choisies. On évitera les conifères. On peut également imaginer la mise en place de massifs d'arbustes et de vivaces (tout en ménageant les vues vers l'enseigne) pour agrémenter ce qui constituera la future entrée d'agglomération

Les **haies arbustives bocagères** seront constitués d'un panachage d'arbustes indigènes reprenant notamment les essences suivantes:

- *Crataegus monogyna*
- *Euonymus europaeus*
- *Cornus sanguinea*
- *Sambucus nigra*
- *Ligustrum vulgare*
- *Prunus spinosa*
- *Rhamnus frangula*
- *Viburnum opulus*
- *Sorbus aucuparia*

La **haie bocagère arborée et arbustive** au Nord sera constitué des même essences que pour la haie arbustive bocagère mais intégrera en plus quelques chênes (*Quercus robur* ou *Quercus petraea*)

Le **boisement** sera complété par des essences identiques à celles déjà présentes.



PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Afin de limiter les pollutions lumineuses, les mesures suivantes devront être observées : l'éclairage ne devra surtout pas intégrer de dispositif d'éclairage vers le haut mais privilégier un éclairage vers le bas. Le niveau d'éclairage et le type d'éclairage choisi devra permettre de préserver la sécurité des usagers, sans apporter de gêne pour la route départementale et avec un impact le plus limité possible sur l'environnement.

La zone d'activité se situe en agglomération (vitesse limitée à 50km/h) et le site d'étude se trouve entre deux giratoires distants de 250m. La prise de vitesse est donc fortement limitée. **Par conséquent la circulation ne génère pas de nuisance excessive vis-à-vis des commerces en place ou futurs.** Le contournement Ouest de Guidel (limité à 80km/h) intègre quant à lui des merlons de terre anti-bruit.

Les activités qui s'installent sur cette nouvelle zone d'activité (station de lavage, véhicules de location, dépôt pour l'enseigne commerciale) **ne génèrent pas de nuisance sonore excessives pour le voisinage.**

Le site d'étude n'est pas concerné par des protections environnementales (Natura 2000, ZNIEFF, Parc Naturel...) **il n'engendrera donc pas de nuisance sur des milieux identifiées comme fragiles et/ou à préserver.** En revanche le choix des matériaux et des méthodes de construction employés s'efforceront d'être le plus éco-responsable possible. Les stationnements seront semi-perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols.

L'éclairage sera raisonné, la nature des activités ne sera pas de nature à occasionner de gêne sonore excessive et n'occasionnera pas non plus de pollution olfactive. L'empreinte environnementale sera également maîtrisée. Par ces aspects le projet prend bien compte des nuisances qu'il pourrait générer.

PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

L'extension au Nord est desservie par le nouveau giratoire qui vient articuler la RD 765 et le contournement Ouest de Guidel. Son gabarit est adapté à la circulation usuelle que supporte les voies (VL et PL). Il permet donc une desserte sécurisée de la zone Nord.

La zone Sud (station de lavage) prend accès sur la RD 765 (tout comme le garage Renault voisin). Un principe d'entrée sortie à été aménagé et ces accès sont situés à proximité immédiate de deux giratoires, il est donc possible de se rendre à la station de lavage sans avoir à couper la voie, en faisant simplement demi-tour à l'un des giratoires.

Le nouveau contournement est accompagné d'une voie vélo et l'on peut effectuer un tour complet du giratoire via un anneau en liaison douce et passages piétons. La continuité vélo n'est cependant pas assurée sur la RD765. En direction de Lorient, les cyclistes doivent se réinsérer dans la circulation à la sortie du rond-point (un projet de piste/voie vélo est en cours). De même en direction de Guidel où le trottoir d'une faible largeur ne permet pas une circulation mixte vélo/piétons.

La réalisation d'un giratoire entre la RD765 et le contournement Sud de Guidel vient sécuriser les dessertes automobiles des deux zones 1AUib. Ce giratoire et la nouvelle voie cyclable donne une place de choix aux cyclistes. Cependant la sécurisation des circulations vélo le long de la RD765 pourra être renforcée : marquage au sol pour distinguer circulation piéton et vélo, aménagement de bandes cyclables (si la largeur de la voie le permet) ou de voies vélo.

Les infrastructures en place garantissent la sécurité des usagers, notamment automobiles. Des aménagements légers permettront de renforcer la sécurité des modes de déplacement doux (piéton et vélo).

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

L'implantation des bâtiments et stationnements se fera en dehors de la nouvelle marge de recul (20m de l'axe de la voie).

Le nombre et le type d'enseigne (lumineuses ou non) devra être limité.

Le parti pris des bâtiments se fera conformément au PLU :

- La hauteur des constructions sera limitée à 12m au point le plus haut et seules les toitures terrasses ou à faible pente seront autorisées.
- La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant. Les nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinant ni faire fortement référence à des architectures d'autres régions, ni constituer des pastiches d'architecture.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne seront pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

La qualité architecturale de l'ensemble de la zone est garantie par les prescriptions du PLU. Les bâtiments de type industriel/artisanal seront en harmonie avec le reste de la zone, d'un gabarit limité et sans porter atteinte aux paysages environnants. Leur intégration dans l'environnement proche sera assuré par des prescriptions paysagères (voir paragraphe suivant *prise en compte de la qualité urbaine et paysagère*)

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Lorsque l'on vient **depuis Lorient via la RD 725**, le projet d'extension de la zone d'activité ne sera pas visible. Au Nord-ouest, le parc arboré vient couper la vue. Au Sud, la station de lavage est située en contrebas et n'est donc pas visible. Une amélioration de la qualité environnemental et paysagère du site est toutefois recommandée : reconstitution de la haie bocagère le long de la RD 765 (au Sud) et extension du boisement au Sud-ouest.

Depuis Guidel, cette extension vient terminer la zone d'activité existante. Celle-ci sera bordée à l'ouest et au Sud par des boisements (parc arboré existant et boisement renforcé au Sud).

Lorsque l'on arrive aux Cinq Chemins **via le nouveau contournement**, la zone d'activité sera visible au niveau du nouveau giratoire via un espace volontairement laissé ouvert. Des plantations arborées préconisées viendront paysager les abords de la voie (RD 765) et assurer la transition entre espace arboré et zone commerciale/d'activités.

Au Nord, la plantation d'une haie bocagère arbustive et arborée sera nécessaire afin de refermer visuellement la zone d'activité. Celle-ci serait sinon beaucoup trop visible depuis la ferme située un peu plus au Nord (SCEA Du Marais). Cette haie permettra de reconstituer le maillage bocager que l'on retrouve dans les champs environnants et constituera une trame verte écologique reliant deux boisements existant.

Enfin, **le long du chemin d'exploitation n°70**, une haie bocagère arbustive sera plantée. Celle-ci accompagnera le cheminement doux existant et atténuera la présence des locaux commerciaux dans le paysage agro-naturel. Le chemin étant relativement étroit (pas de vue dégagée depuis l'environnement lointain), une simple haie arbustive haute (2 à 5m) suffira à intégrer le projet.

Ce projet de réduction de la marge de recul garantie bien une qualité urbaine et paysagère satisfaisante. Les abords de la voie (nouveau recul inconstructible de 20m) seront plantés d'arbres de haut-jet de manière à intégrer les nouveaux aménagements depuis l'environnement lointain tout en favorisant des vues vers les enseignes à proximité immédiate. Le site sera intégré à son environnement, connecté à la zone commerciale existante à l'Ouest et bordé par des boisements (au Sud et à l'Est) et par une haie bocagère (au Nord).