



ÉTUDE LOI BARNIER

Secteur du Bel Air

Commune de Saint-Just (35)



JUILLET 2022

PREAMBULE

Objet de l'étude

La présente étude a pour objectif de justifier une dérogation de la loi Barnier sur *le secteur du Bel Air*, zone d'activité située sur la commune de Saint-Just (35), le long de la RD177.

Cadre réglementaire

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du code de l'urbanisme (article L 111-6 du code de l'urbanisme), l'interdiction de construire dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette loi a fait suite au constat de désordres urbains le long des voies routières aux entrées de ville, notamment lié au développement des zones d'activités commerciales ou économiques, avec leur effet « vitrine ».

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 précise les modalités d'application du texte.

Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés. La circulaire renvoie à la notion de parties actuellement urbanisées que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme, que l'on soit ou non en agglomération au sens voirie routière.

Par ailleurs, conformément aux articles L111-8 et L111-9 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger à cette règle dans certains cas :

Lorsque la commune dispose d'un PLU, celui-ci peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 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.

Lorsque la commune est dotée d'une carte communale, la commune ou l'EPCI peut, avec l'accord du Préfet, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 au vu d'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.

Dans tous les cas, l'étude est jointe au document d'urbanisme.

Cette étude comprend :

- l'analyse des spécificités du site
- les nuisances
- la sécurité
- la qualité architecturale
- la qualité de l'urbanisme et des paysages
- les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

Ce secteur est soumis à la réglementation relative à la loi du 2 février 1995, dite Loi Barnier, du fait de sa proximité avec la RD 177. Il se trouve soumis, au PLU en vigueur, à un recul minimum des constructions de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD177.

Les types de voies concernées sont :

- les autoroutes.
- les voies express au sens du code de la voirie routière.
- les déviations au sens du code de la voirie routière.
- les routes classées à grande circulation.

Néanmoins, des exceptions existent pour :

- 1° Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Les réseaux d'intérêt public. »

Enfin, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L111-6 avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Contenu de la présente étude

1. <u>LE CONTEXTE TERRITORIAL</u>	<u>Page 4</u>
1.1 LOCALISATION GENERALE / <i>Un secteur isolé du bourg de Saint-Just</i>	Page 4
1.1.1 <u>Situation dans le territoire</u>	Page 4
1.1.2 <u>Situation dans la commune</u>	Page 4
1.1.3 <u>Emprise de l'étude</u>	Page 5
1.1.4 <u>Les servitudes d'utilité publique</u>	Page 5
2. <u>LECTURE GENERALE DU PAYSAGE</u>	<u>Page 6</u>
2.1 LE RELIEF, L'EAU ET LA FORET / <i>Une urbanisation à la marge du Canut et ses affluents</i>	Page 6
2.1.1 <u>Le relief général de la commune</u>	Page 6
2.1.2 <u>Insertion du site d'étude</u>	Page 7
2.2 OCCUPATION DES SOLS / <i>Une agriculture diversifiée domine</i>	Page 9
2.2.1 <u>Répartition sur la commune et à proximité du site</u>	Page 9
2.2.2 <u>Evolution du site</u>	Page 10
2.3 PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL / <i>Des sites remarquables</i>	Page 11
2.3.1 <u>Les crêtes de Saint-Just</u>	Page 11
2.3.2 <u>Les covisibilités avec le patrimoine remarquable</u>	Page 11
2.4 RECAPITULATIF CONTEXTE GENERAL / <i>Un rapport au grand paysage presque inexistant</i>	Page 12
2.4.1 <u>Etude d'impact</u>	Page 12
3. <u>ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX</u>	<u>Page 13</u>
3.1 LES ENJEUX / <i>Un impact très faible</i>	Page 13
3.1.1 <u>Enjeu principal de l'étude : les covisibilités avec la RD177</u>	Page 13
3.1.2 <u>Enjeux secondaires de l'étude : les covisibilités avec les emprises publiques et privées alentour</u>	Page 14
4. <u>MESURES DE COMPENSATIONS</u>	<u>Page 16</u>
4.1 LES COMPENSATIONS / <i>Des préconisations légères</i>	Page 16
4.1.1 <u>Préconisations au regard du paysage</u>	Page 16
4.1.2 <u>Préconisations au regard de la qualité architecturale</u>	Page 18
4.1.3 <u>Préconisations au regard des nuisances</u>	Page 18
4.1.4 <u>Préconisations au regard de la sécurité</u>	Page 19
4.1.5 <u>Récapitulatif de l'impact</u>	Page 19

1. LE CONTEXTE TERRITORIAL

1.1 LOCALISATION GENERALE / *Un secteur isolé du bourg de Saint-Just*

1.1.1 Situation dans le territoire

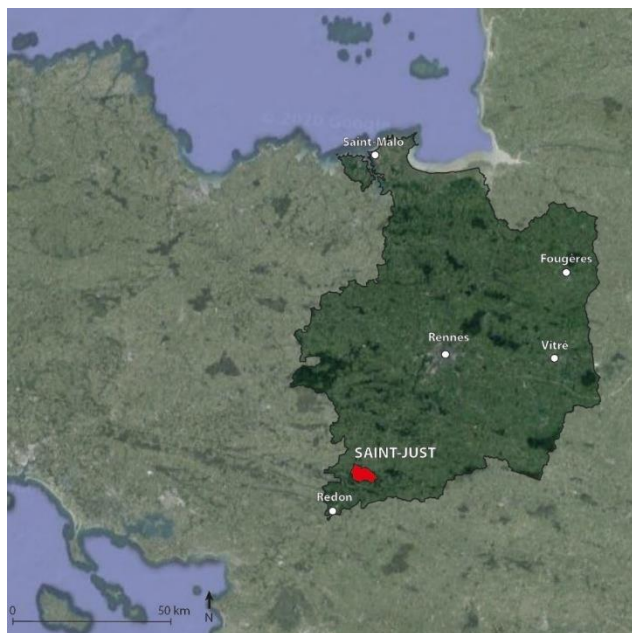
Saint-Just est une commune située au sud du département d'Ille-et-Vilaine, à une dizaine de kilomètres au nord de Redon. Le chef-lieu est fixé à La Guerche-de-Bretagne.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 67 mètres NGF.

Le territoire communal s'étend sur 2 805 hectares. Sa population est de 1 055 habitants en 2019.

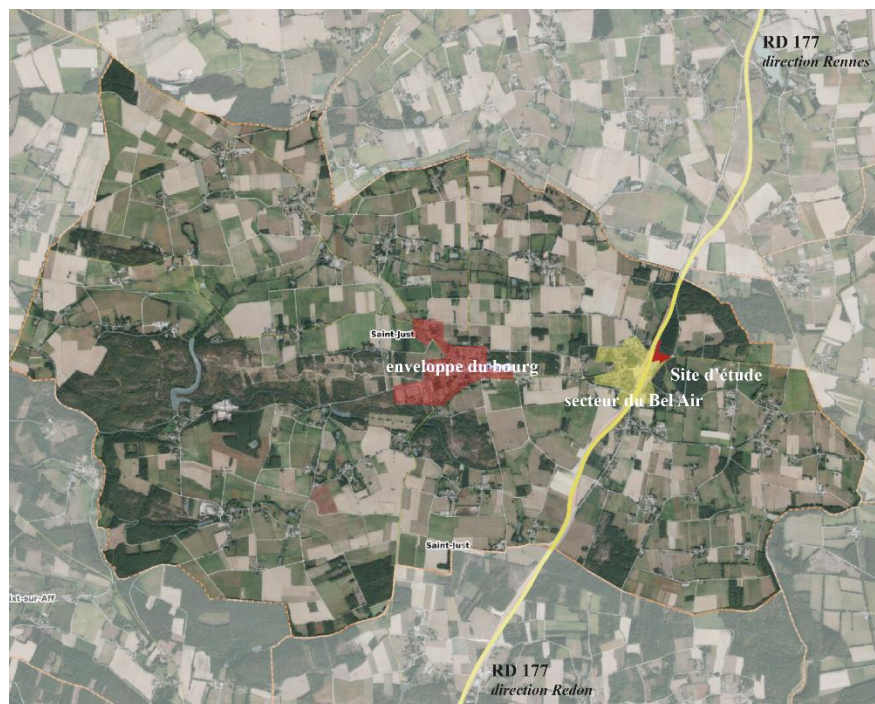
Les communes limitrophes de SAINT-JUST sont :

- Sixt-sur-Aff,
- Bruc-sur-Aff,
- Pipriac,
- Saint-Ganton,
- Langon,
- Renac.



Localisation de SAINT-JUST

1.1.2 Situation dans la commune

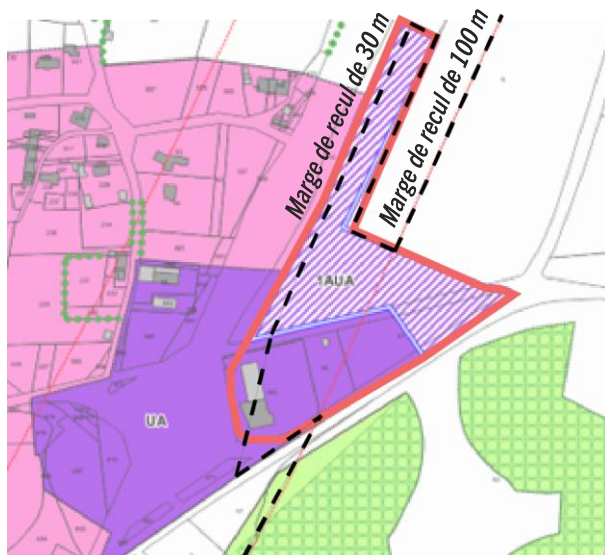


La commune est traversée par la RD 177 sur sa partie EST, au large du bourg.

Cette route sectionne les paysages de la commune de NORD en SUD, la zone étudiée est venue s'appuyer sur cet axe.

Localisation de la zone d'étude

1.1.3 Emprise de l'étude

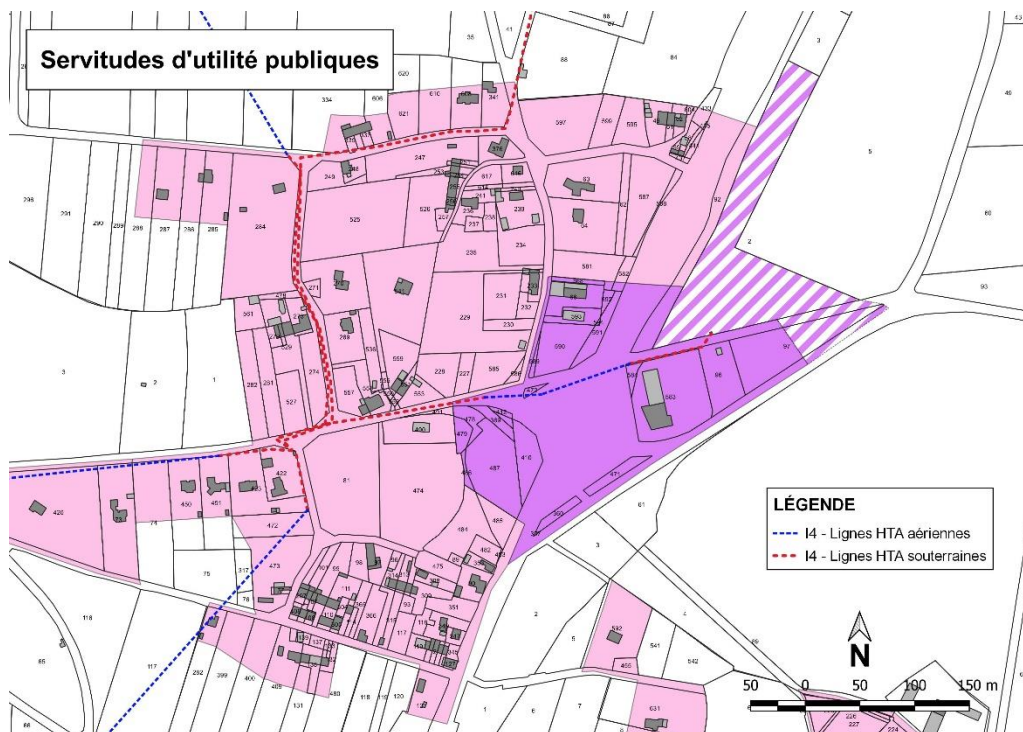


L'étude concerne la zone encadrée en rouge pour la réduction à 30 m de la marge de recul vis-à-vis de la RD177, initialement prévue à 100 m.

Zonage du projet de modification du PLU

1.1.4 Les servitudes d'utilité publique

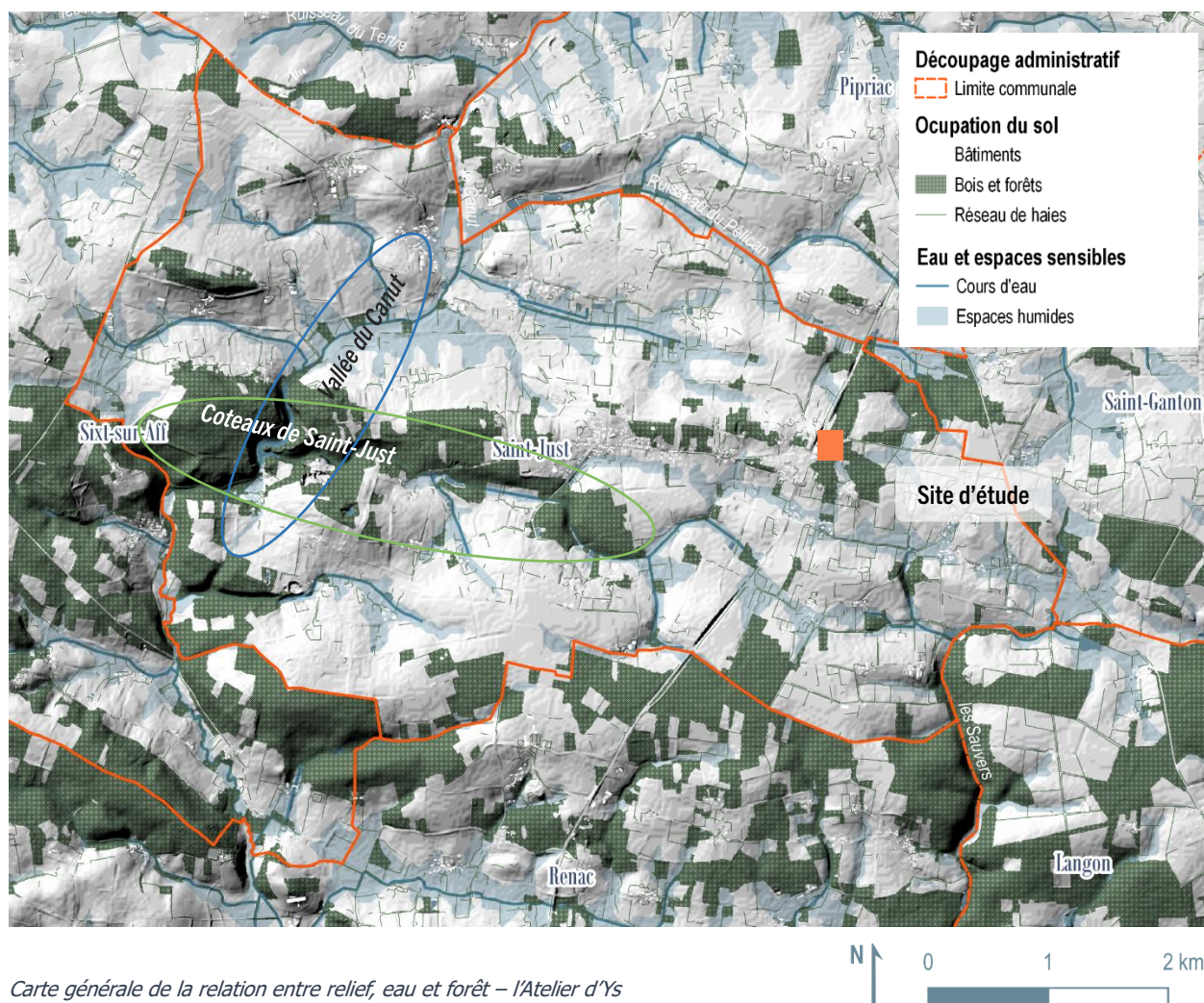
Plusieurs servitudes d'utilité publique couvrent le territoire communal. Cependant seule la servitude suivante impacte le périmètre d'étude :



2. LECTURE GENERALE DU PAYSAGE

2.1 LE RELIEF, L'EAU ET LA FORET / Une urbanisation à la marge du Canut et ses affluents

2.1.1 Le relief général de la commune



Le relief de la commune est induit par le **passage de la vallée du Canut et ses affluents** qui forment des **craquelures au sein des plaines agricoles**. Les masses forestières principales se situent sur les pentes des coteaux reliées aux vallons des cours d'eau. Quelques bois épars sont cependant présents sur l'ensemble de la commune.

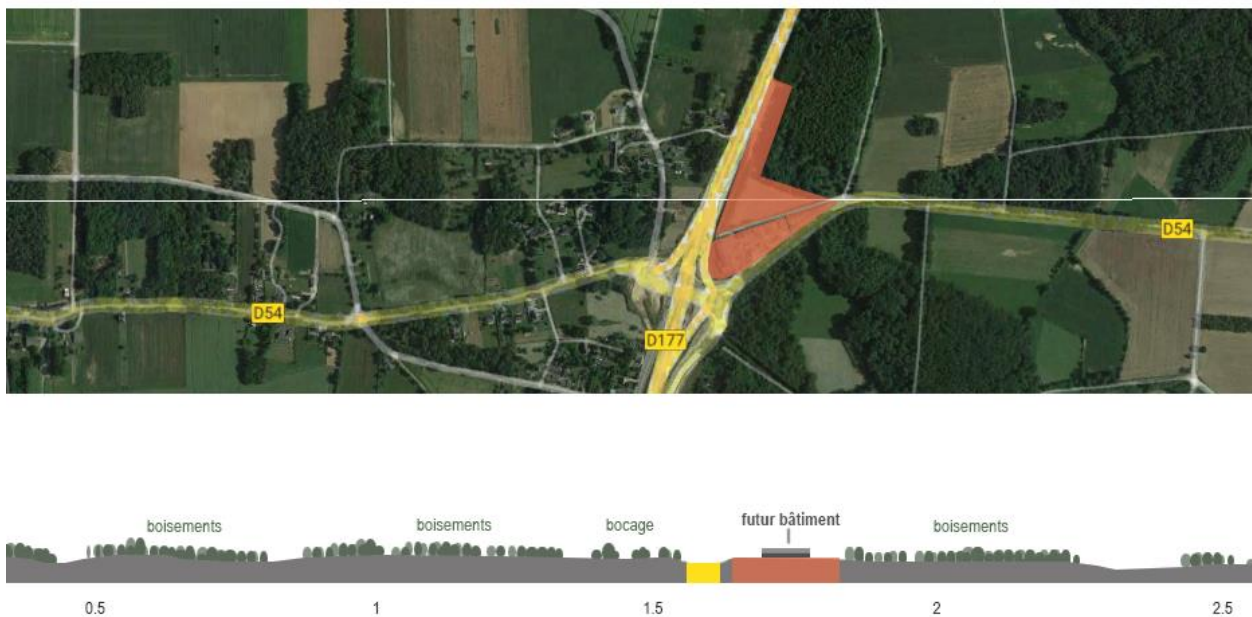
Le site est situé à la marge de ces vallons, dans un renforcement entouré de bois.

2.1.2 Insertion du site d'étude

Sur les coupes, on peut voir que le site d'étude se situe au sein d'une petite ouverture au milieu de boisements. Très forestier, le secteur est isolé des vues lointaines.



Coupe NORD-SUD – l'Atelier d'Ys



Coupe OUEST-EST – l'Atelier d'Ys

L'insertion du site dans le relief ainsi que la formation forestière alentour déterminent la distance des horizons depuis le site.

La figure ci-contre fait état des covisibilités maximales du site. Les espaces covisibles avec le site sont situés dans un périmètre de 300 m autour du site.

Limite des covisibilités du projet – l'Atelier d'Ys



L'horizon est obstrué sur la frange NORD et la frange EST du site, ces dernières sont bordées de boisements composés de hauts sujets (châtaigniers, chênes, conifères...) et d'une strates arbustives occultante (charmes, hêtres, jeunes sujets de chênes et châtaigniers...). **Ces boisements, anciennement classés en zone constructible sont désormais passés en zone agricole, la construction sur la parcelle connexe n'aura pas d'impact sur les boisements.**



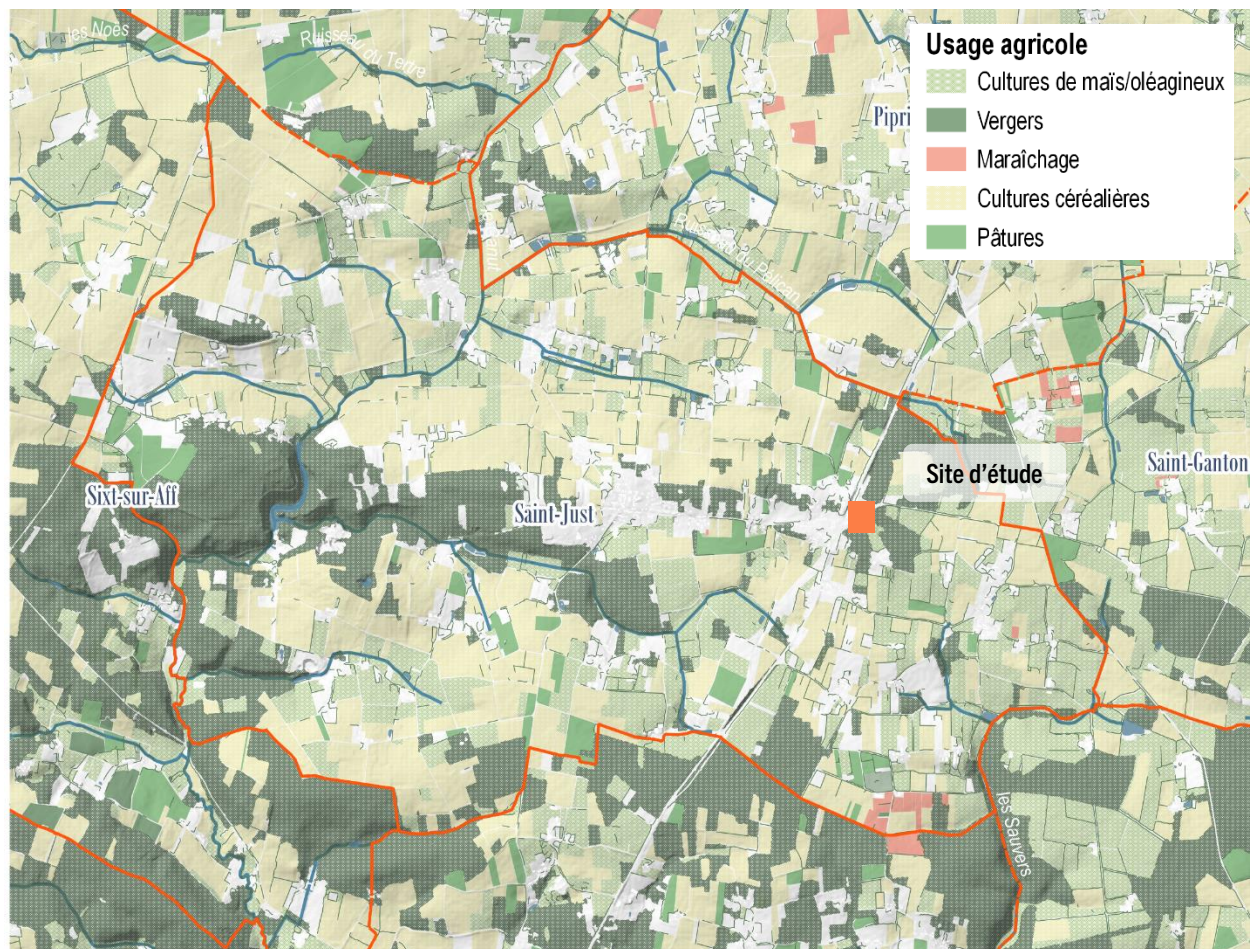
Vue depuis le site vers le NORD (à gauche) et l'EST (à droite) – l'Atelier d'Ys

Sur les franges SUD et OUEST, l'horizon est légèrement plus loin. En effet, la parcelle concernée par l'étude se situe dans une poche ouverte au milieu des boisements. Au SUD de la parcelle se situent une petite zone d'activité puis une bretelle de la départementale concernée par l'étude avant la fermeture boisée. A l'OUEST de la parcelle se situent la départementale puis une zone habitée de quelques maisons avant la fermeture de l'horizon par des haies bocagères.



Vue depuis le site vers le SUD (à gauche) et l'OUEST (à droite) – l'Atelier d'Ys

2.2 OCCUPATION DES SOLS / Une agriculture diversifiée domine



Carte générale de l'occupation des sols – l'Atelier d'Ys

2.2.1 Répartition sur la commune et à proximité du site

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (82,9 % en 2018). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : terres arables (33,2 %), zones agricoles hétérogènes (26,3 %), prairies (23,4 %), forêts (11,5 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (4,5 %), zones urbanisées (1,1 %).

A proximité du site, l'agriculture est partagée entre culture céréalière, culture de maïs ou oléagineux et pâtures. Par ailleurs, la trame bocagère y est plus dense que sur l'ensemble de la commune.

Le site n'est pas connecté visuellement à des espaces agricoles car le maillage bocager dense et l'enveloppe boisée autour du site occultent les vues lointaines.

2.2.2 Evolution du site



Sur ces photos aériennes, on peut observer que le secteur du Bel Air s'est formé à la suite de la construction de la RD en 1978.

La vocation d'exploitation forestière s'est affirmée au contour du secteur depuis les années 1990. La proximité de l'échangeur a également été une opportunité pour des entreprises de s'installer sur le site. **L'implantation de futures entreprises s'inscrit dans une continuité logique d'évolution du site.**

2.3 PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL / *Des sites remarquables*

2.3.1 Les crêtes de Saint-Just

Les crêtes de Saint-Just se situent à quelques kilomètres du site, elles sont caractérisées par :

- *Un paysage rythmé par une succession de crêtes et de vallées*
- *La confluence de l'Aff et de l'Oust : un paysage remarquable doublé d'une grande richesse environnementale*
- *De nombreux sites d'intérêt paysager et touristique : La Gacilly, les Landes de Cojoux, le Marais de la Grognée...*

Ces éléments ne sont pas covisibles avec le site.

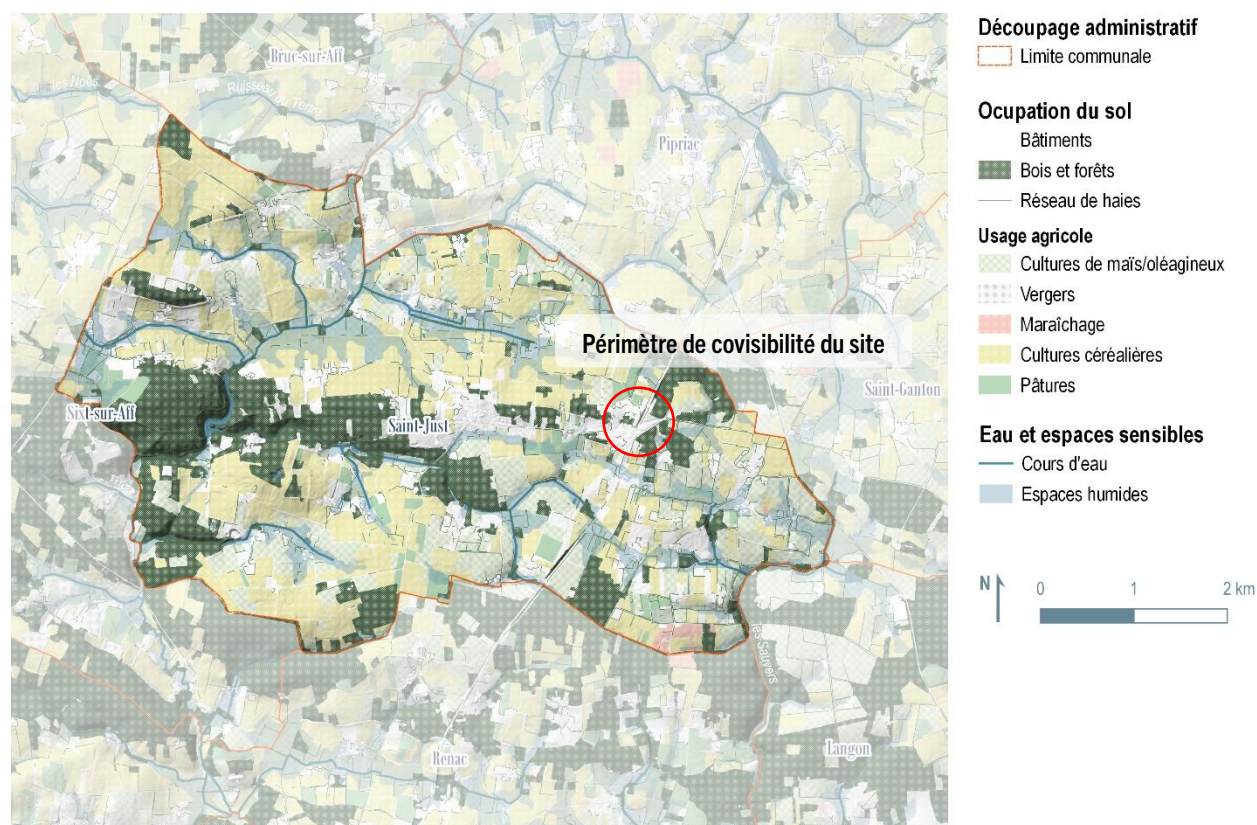
2.3.2 Les covisibilités avec le patrimoine remarquable



Carte des covisibilités entre le patrimoine remarquable et le site d'étude - l'Atelier d'Ys

Sur cette cartographie, on peut constater que le site et les éléments remarquables ne sont pas covisibles.

2.4 RECAPITULATIF CONTEXTE GENERAL / Un rapport au grand paysage presque inexistant



2.4.1 Etude d'impact

Objet de la protection	Co-visibilité du projet	Impact du projet
à l'échelle de la commune		
Crêtes de Saint-Just	NON	NUL
Vallée du Canut et ses affluents	NON	NUL
Châteaux	NON	NUL
Sites géologiques et monuments associés	NON	NUL
ZNIEFF	NON	NUL
à proximité du site		
RD 177	OUI	FAIBLE
Emprise publique alentour (échangeurs, routes)	OUI	FAIBLE/MOYEN
Emprises privées alentour (habitations, entreprises)	OUI	FAIBLE/MOYEN

3. ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

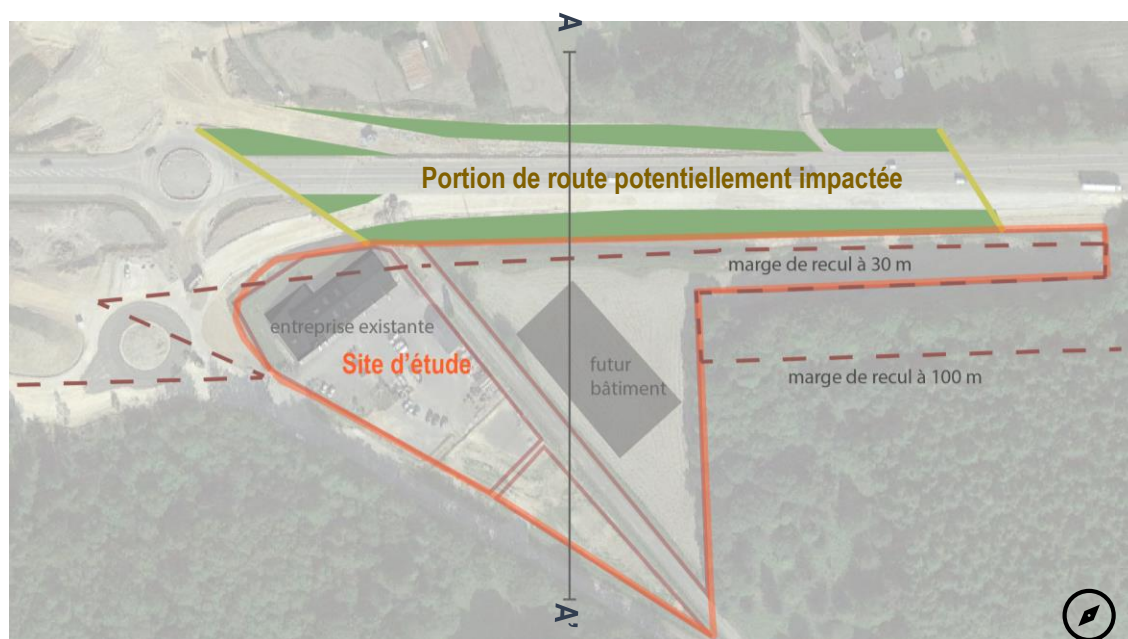
3.1 LES ENJEUX / *Un impact très faible*

Les enjeux de covisibilité du projet se situent dans un périmètre très restreint autour du site.

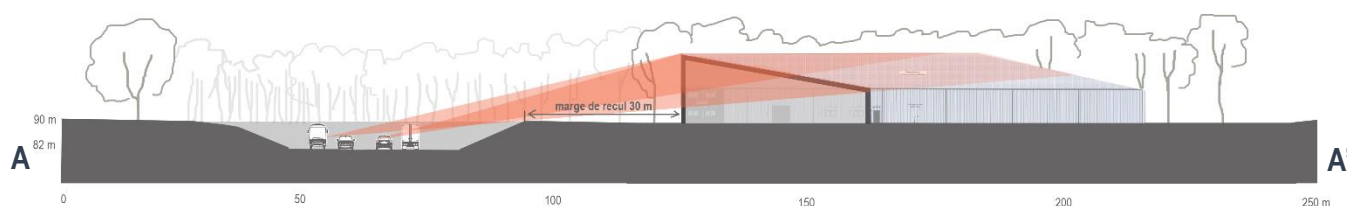
Cette partie de l'étude aura pour but d'analyser plus finement l'impact du site d'étude sur les éléments covisibles identifiés dans la partie précédente, à savoir :

- La route départementale D177
- Les emprises publiques situés dans un périmètre restreint et covisibles
- L'entreprise voisine

3.1.1 Enjeu principal de l'étude : les covisibilités avec la RD177



La portion de la RD177 potentiellement impactée par des covisibilités demande à être étudiée plus en détail. La coupe ci-dessous a été choisie de manière à mesurer la covisibilité maximale (toit du bâtiment le plus haute et le plus proche de la RD).



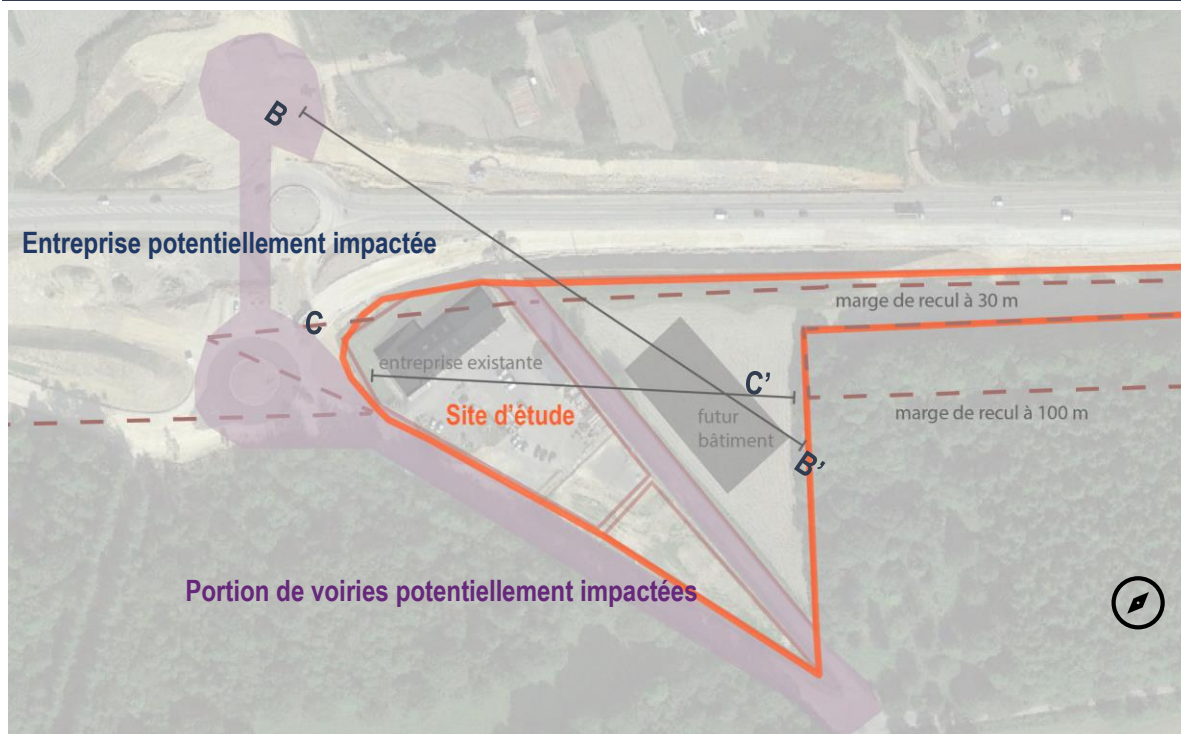


Carte de situation, coupe et photomontages de l'impact depuis la D177 - l'Atelier d'Ys

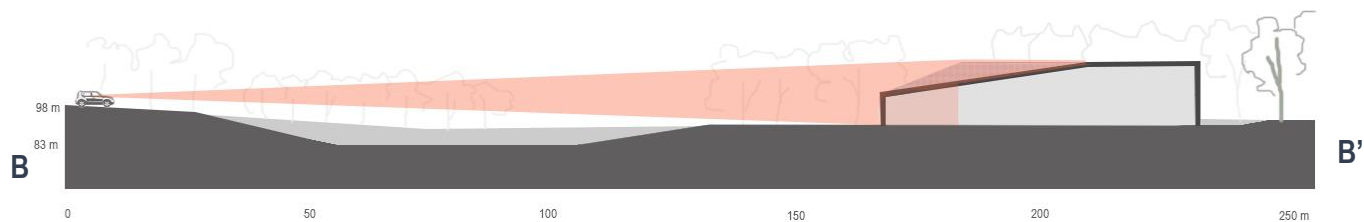
L'**impact du projet** sur les paysages vus depuis la route est **moindre**. La/les façades visibles sont sombres, le recul de 30 m est suffisant pour atténuer l'effet « massif » du bâtiment depuis ces angles de vue.

Une mesure de compensation **pourra être envisagée** pour diminuer encore les covisibilités, des **prescriptions et suggestions** seront faites à la suite de cette étude d'impact.

3.1.2 Enjeux secondaires de l'étude : les covisibilités avec les emprises publiques et privées alentour

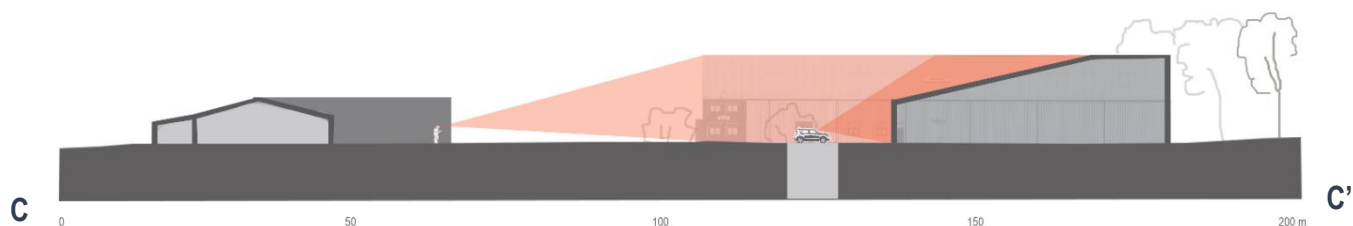


Les portions d'emprises publiques et privées potentiellement impactées par des covisibilités demandent à être étudiée plus en détail. Les coupes ci-dessous ont été choisies de manière à mesurer la covisibilité maximale. La coupe BB' illustre la covisibilité depuis le point le plus saillant de l'échangeur.



Depuis l'échangeur, le projet est visible d'avantage que depuis la RD177. Cependant, grâce à la marge de recul de 30m, **le bâtiment s'intègre correctement dans le site**, sa hauteur s'aligne avec celle du bâtiment voisin.

La coupe CC' illustre les covisibilités depuis l'entreprise avoisinante et la route de desserte de l'entreprise.



Depuis l'entreprise voisine et la voirie de desserte du futur projet, le bâtiment est bien visible.

4. MESURES DE COMPENSATIONS

4.1 LES COMPENSATIONS / Des préconisations légères

4.1.1 Préconisations au regard du paysage

Le parti d'aménagement est le suivant :

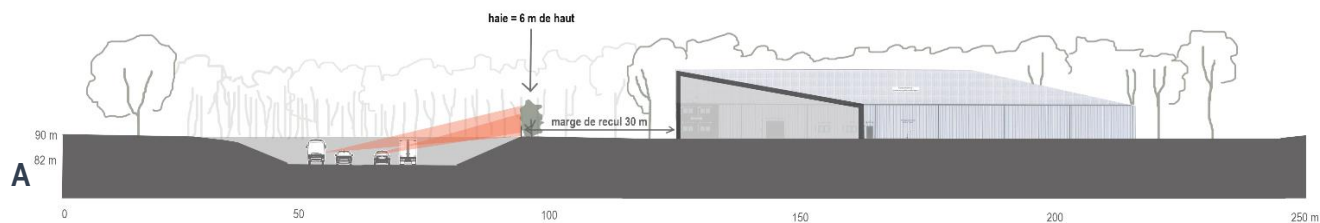
- Les haies existantes dans le périmètre seront intégrées au projet d'aménagement.
- Des filtres bocagers seront réalisés sur les limites sud et ouest du site : **une haie composée de sujets arborés et arbustifs à l'OUEST** pour allier hauteur et opacité, **une haie composée d'arbustes au SUD** pour créer une frange basse opaque.
- Les voies de desserte principales seront accompagnées de végétaux de strate basse et/ou arbustive évoquant le bocage.

Exemple de plantations « brise-vue » :



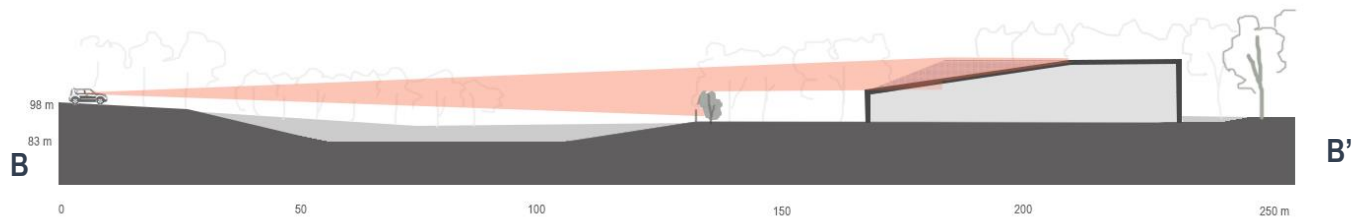
Cette liste exhaustive servira à vous aiguiller vers des essences locales pour la végétalisation du projet :

- ***Quercus robur***
- ***Acer campestre***
- ***Castanea sativa***
- ***Ulex europaeus***
- ***Cornus mas***
- ***Sambucus nigra...***

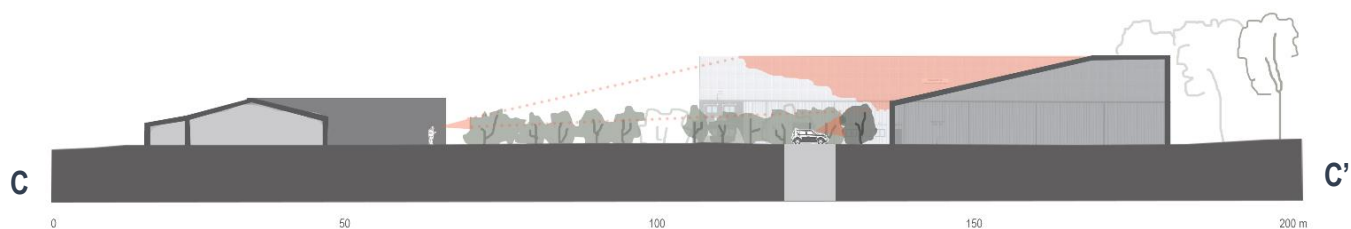
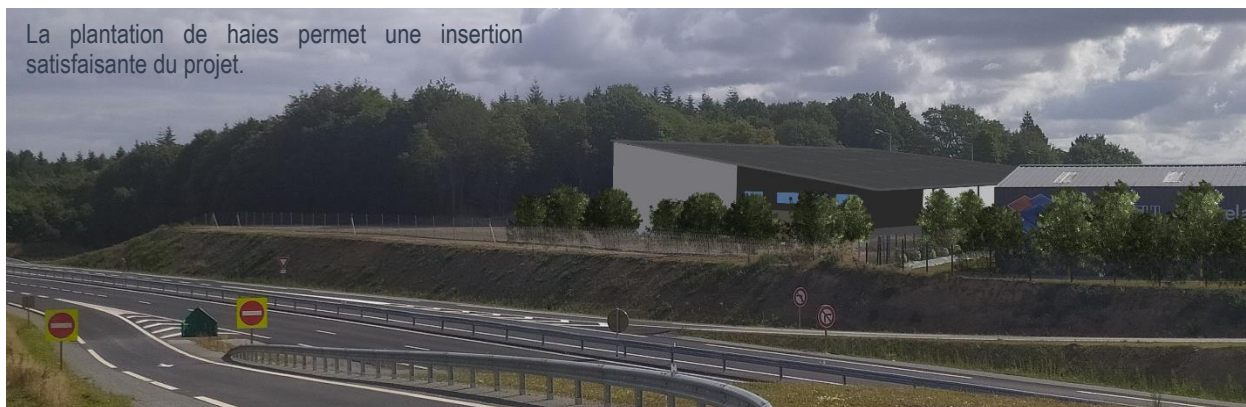


Après plantation, l'impact du projet sur les paysages depuis la RD 177 est moindre voire nul.





La plantation de haies permet une insertion satisfaisante du projet.



La plantation limite l'impact du projet sur les espaces covisibles situés dans un rayon de 300 m.

4.1.2 Préconisations au regard de la qualité architecturale

Le parti d'aménagement est le suivant :

- Les volumes des constructions seront simples. Le but étant d'homogénéiser le bâti sur le site.
- Les constructions situées dans une bande entre 30 m et 100 m par rapport à l'axe de la D177 ne devront pas dépasser 15 mètres au point le plus haut.
- Il conviendra de choisir des couleurs s'intégrant au paysage naturel, mais aussi au bâti existant. Outre le noir qui est autorisé, le choix des couleurs s'effectuera dans les teintes de gris. Le bâtiment (murs, menuiseries, toiture, enseignes...) devra éviter de créer un contraste fort avec les sous-bois alentours (blanc à proscrire, couleur claires ou criardes à éviter). Privilégier les nuances de gris/terre sombres à moyennes.

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012
RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023
RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046
RAL 7047	RAL 7048				

4.1.3 Préconisations au regard des nuisances

Actuellement, il n'y a pas de protection sonore sur le site même. **La présence d'un talus le long de la D177 et son tracé encaissé créent cependant un tampon naturel.**

Le site est propice à l'implantation d'entreprises pouvant provoquer des nuisances sonores sur des riverains (ce qui est le cas du porteur de projet actuel, dont l'entreprise est située en campagne et nuit d'avantage à son voisinage). Sa proximité avec la départementale permet une évacuation brève de véhicules lourds sur des voies adaptées.

La proximité de l'autoroute implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur.

Les différents bâtiments répondront aux exigences d'isolation acoustique.

4.1.4 Préconisations au regard de la sécurité

Le haut talus qui borde la départementale sécurise le site. **Aucune sortie de route accidentelle vers la parcelle n'est possible aux vues de la configuration du site.**

Les accès au site seront redimensionnés pour accueillir des poids-lourds.

Aucun accès direct sur La D177 ne sera possible.



4.1.5 Récapitulatif de l'impact

Objet de la protection	Impact sans compensation	Impact avec compensation
<i>à proximité du site</i>		
<i>RD 177</i>	FAIBLE	NUL
<i>Emprise publique alentour (échangeurs, routes)</i>	FAIBLE/MOYEN	MOINDRE
<i>Emprises privées alentour (habitations, entreprises)</i>	FAIBLE/MOYEN	MOINDRE