



---

Projet Urbain  
Parc d'Activités de Kertédevant  
Plouagat

---

## **INTRODUCTION** **p 2**

---

## **1. PRESENTATION DU SITE** **p 4**

---

- **LE CONTEXTE**
- **L'IMPORTANCE DE LA ZONE 1AUU DE KERTEDEVANT**
- **LA LOCALISATION DU SITE, SON ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET BATI**
- **L'ACCESSIBILITE DU SITE**
- **LA TOPOGRAPHIE DU SITE**
- **L'OCCUPATION DU SITE**
- **LES RISQUES ET NUISANCES**
- **SYNTHESE DES SPECIFICITES DU SITE**

## **2. LE PROJET URBAIN** **p 17**

---

- **DESCRIPTION DE LA VOIE ET DE SES FONCTIONS**
- **PRESENTATION DU PROGRAMME**
- **LES OBSTACLES ET CONTRAINTES D'URBANISATION AU REGARD...**
  - a) Des nuisances et des risques
  - b) De la sécurité
  - c) De la qualité des paysages et de l'architecture
  - d) Des contraintes techniques et environnementales
- **LES DISPOSITIONS DU PROJET URBAIN**
  - a) La desserte de la zone
  - b) La capacité de la zone
  - c) Les risques et nuisances
  - d) L'aspect architectural
  - e) Le traitement de la marge de recul et des autres espaces extérieurs

## **CONCLUSION** **p 27**

---

### ▪ **La procédure**

La loi n°95.101, du 2 février 1995, dite « loi Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement et sa circulaire d'application du 13 mai 1996, ont introduit un nouveau texte dans le code de l'urbanisme. Ainsi, la rédaction de l'article L.111.1.4, devenu articles L111-6 à L111-9 depuis la refonte du code de l'urbanisme, vise à maîtriser le développement urbain le long des voies de circulation majeures.

#### **Article L111-6 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015**

*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 L111-8 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015**

*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 mesures ont résulté du constat quasi-systématique d'un espace désordonné le long des axes routiers. Les implantations non agencées des entreprises ont souvent été privilégiées au nom de l'accessibilité mais au détriment de l'esthétique. Lorsque « l'effet vitrine » est évoqué, il s'agit bien d'une préoccupation environnementale. En effet, les entrées de ville subissent une dégradation générale de leur paysage. L'article L.111.8 tente d'y remédier. Il incite les collectivités à engager une réflexion préalable et globale sur leur projet. En conséquence, l'urbanisation éventuelle des abords des grandes infrastructures fait l'objet d'une analyse destinée à promouvoir un urbanisme de qualité.

L'application des textes prévoit qu'en l'absence de projet global il existe un principe de réservation. Celui-ci concerne les secteurs non urbanisés et impose une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de :

- 100 mètres pour les voies autoroutières et express et les déviations,
- 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.

Les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peuvent sous certaines conditions, limiter ces contraintes. Bien entendu, ces secteurs d'aménagement doivent justifier de règles d'urbanisme spécifiques prenant en compte les nuisances, la sécurité et la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

La commune de Plouagat est concernée par ces dispositions le long de la Route Nationale 12. Tout particulièrement à hauteur du site du parc d'activités de Kertédevant où une marge de recul inconstructible de 100 m est instaurée de part et d'autre de l'axe de cette voie existante.

L'objet de la présente étude dite de « Projet Urbain », consiste à définir des règles d'urbanisme adaptées qui répondent aux objectifs législatifs et permettent un aménagement du parc d'activités communautaire dans de bonnes conditions.

La présente étude sera annexée au dossier du PLU de la commune de Plouagat au terme d'une procédure règlementaire adaptée. Les mesures à mettre en œuvre (règles, schéma

d'aménagement...), conformément aux principes exprimés par la loi, permettront de déroger aux règles de recul inconstructible le long de la RN12 en réduisant ce recul à 50m.

## Localisation générale

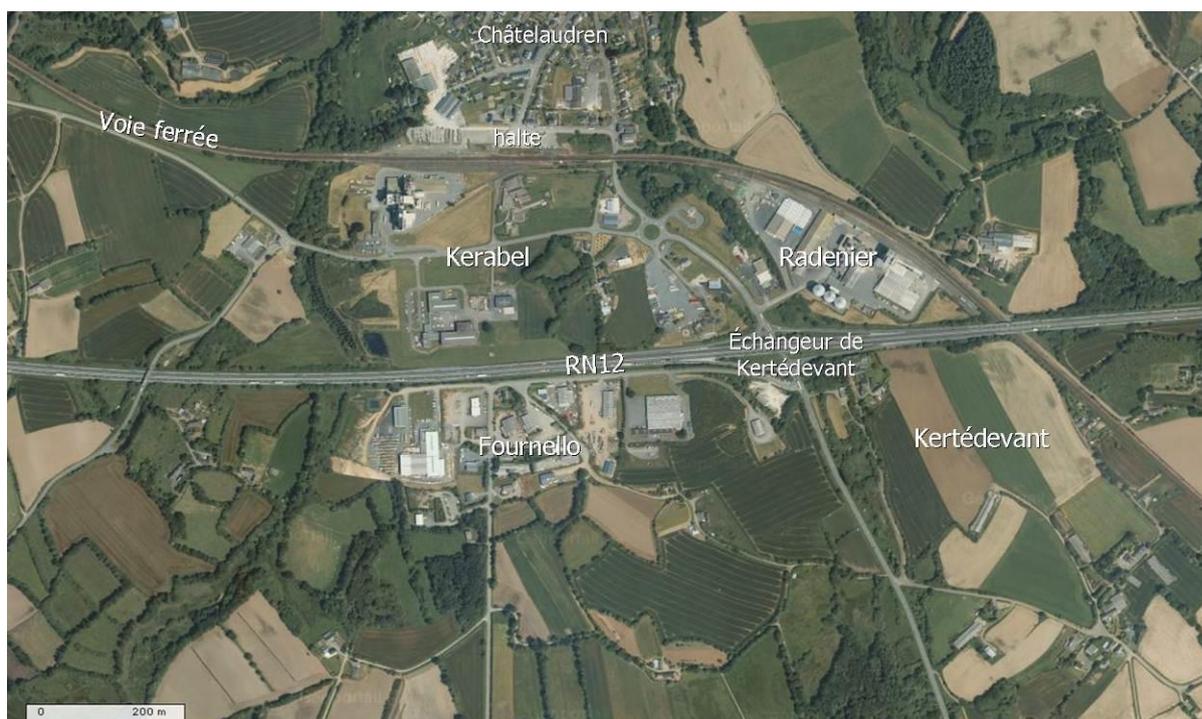


# 1. PRESENTATION DU SITE

## ▪ Le contexte

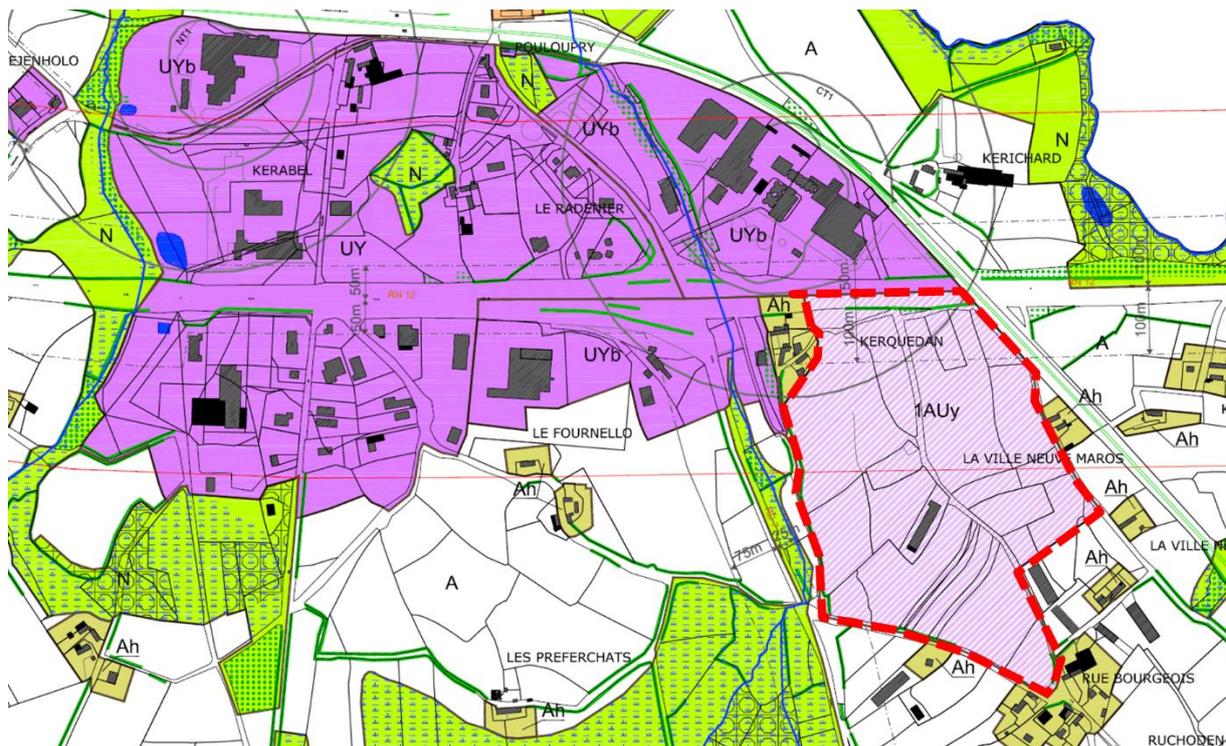
Le projet d'aménagement du parc d'activités de Kertédevant figure au Plan Local d'Urbanisme de Plouagat de 2013. Il fait l'objet d'une zone à urbaniser 1AUy déjà ouverte à l'urbanisation.

La zone de Kertédevant fait partie d'une vaste zone d'activités de 88 ha (Radenier/Fournello/Kerabel/Kertédevant) d'intérêt départemental qui s'est développée de part et d'autre de la RN12 aux abords de l'échangeur de Kertédevant. Les domaines d'activité dominant sont l'agro-alimentaire et le BTP.



*Localisation du parc d'activités communautaires*

Leff Armor Communauté, détentrice de la compétence développement économique, a pour objectif d'offrir aux entreprises tant du domaine industriel, de la logistique, du tertiaire ou encore de l'artisanat, des aménagements et des services de qualité leur permettant de s'implanter ou de se développer sur son territoire. Elle espère générer créations d'emplois et retombées fiscales. La collectivité s'est engagée dans une démarche durable d'aménagement de ses parcs d'activités, en privilégiant la continuité des aménagements plutôt que l'étalement et le mitage.



Extrait du PLU de Plouagat : localisation du site de Kertédévant

La collectivité a acquis les terrains du parc d'activités de Kertédévant en 2002, l'objectif étant d'y réaliser une plateforme logistique en bénéficiant d'un raccordement au rail. Pendant plusieurs années, Leff Communauté a travaillé sur ce projet en partenariat avec RFF et la SNCF jusqu'en 2010, où compte tenu de la multitude de projets le long de la voie ferrée et des nouvelles contraintes imposées par RFF (à savoir l'interdiction de refoulement sur voie principale), la collectivité a décidé de s'orienter vers l'aménagement d'un parc d'activités plus traditionnel pouvant répondre à la demande d'industriels ou d'entreprises de logistique. Le parc d'activités de Kertédévant bénéficie également d'atouts tels que le double échangeur de la RN 12 et le raccordement à l'assainissement collectif avec une station d'épuration intercommunale du Cochedo réhabilitée en 2009 en capacité de recevoir les effluents de la zone.



Le parc d'activités communautaire

- **L'importance de la zone 1AUy de Kertédévant**

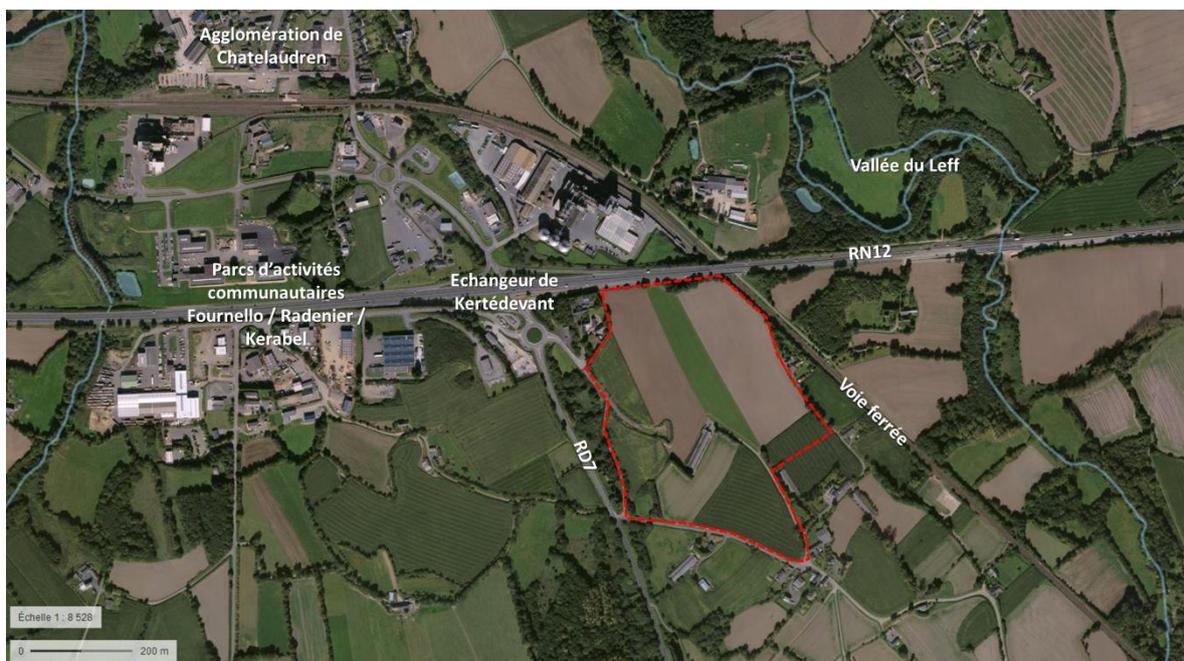
Le tableau ci-dessous évalue les surfaces de chacune des parcelles constituant la zone d'étude, classée au PLU de Plouagat en vigueur en zone 1AUy.

<b>Références cadastrales</b>	<b>Superficie totale</b>
F 1589, 1009, 97, 98, 99, 100, 101, 1674, 74, 91, 1675, 1677, 1679, 1681, 1238, 89, 1237, 94, 95, 96, 1871, 1873, 1875, 1877, 1879, 1881, 1239, et 1882	16,25 ha

Le site représente environ 16,25 ha et doit permettre de répondre aux sollicitations d'installation d'entreprises sur le territoire communautaire qui ne peuvent être satisfaites par les disponibilités existantes. En particulier, il est apte à accueillir une activité qui nécessiterait une très grande emprise d'un seul tenant.

### ▪ **La localisation du site, son environnement paysager et bâti**

La zone d'étude concerne des terrains situés au Sud-Est de l'agglomération de Chatelaudren, en continuité avec les parcs d'activités communautaires du Fournello/Radenier/Kerabel qui se développe vers l'Ouest. Elle se situe ainsi à l'interface entre espaces urbanisés et espace agricole.



*Environnement du site*

Le site est délimité au Nord par la RN12. Au-delà se situe la zone d'activités du Radenier, qui accueille notamment l'entreprise Triskalia, dont les silos de stockage d'engrais et la colonne présentent une très grande hauteur (40m). Au nord-ouest se trouve la zone d'activités du Fournello.



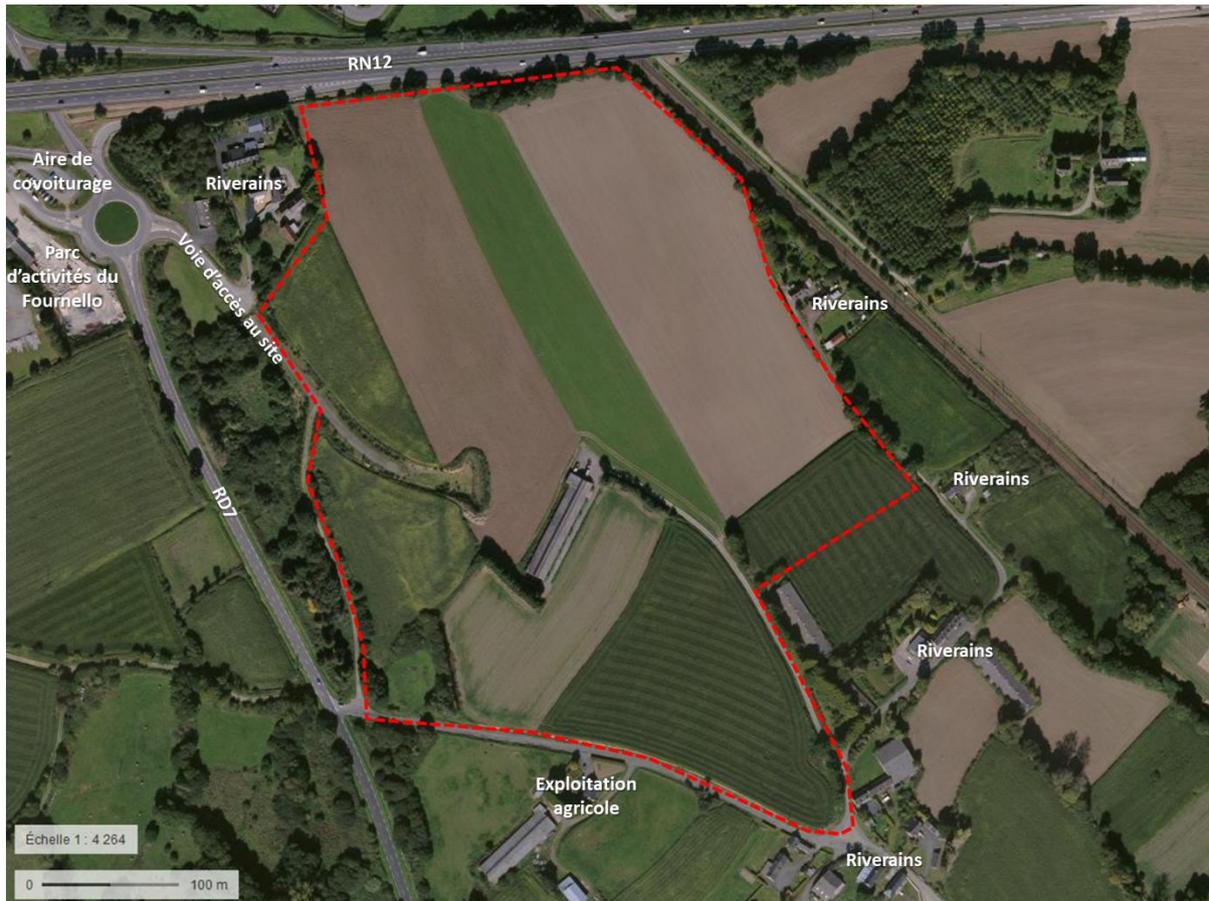
*Triskalia vu du site du projet*

Le site est délimité à l'Est par une voie ferrée. A l'Est de cette dernière, des parcelles agricoles et boisées forment la vallée du Leff. Au Sud et à l'Ouest, l'environnement du site est agricole, avec une maille bocagère de taille variable.

Dans l'environnement immédiat du site se trouvent par ailleurs plusieurs habitations isolées. Une exploitation agricole est également présente au Sud du site.



*Riverains du site au nord-ouest et au sud*



*Environnement immédiat du site*

L'environnement de la zone d'étude est ainsi marqué par un paysage industriel et agricole. Depuis la RN12, le site n'est visible que par fenêtres depuis ses abords immédiats en raison de la trame bocagère qui l'entourne.





*Visibilité du site depuis la RN12 aux abords immédiats du site*

En empruntant la RD7, le site, qui domine cette voie, est visible partiellement depuis le giratoire existant et depuis une fenêtre s'ouvrant dans la végétation bordant la voie plus au Sud. Une zone naturelle de friche située entre la RD7 et le site limite en effet fortement la visibilité du site depuis la RD7.



*Visibilité du site depuis la RD7*



*Visibilité du site depuis la voie communale le bordant au sud*

Le site est en revanche largement visible depuis la voie communale 10 qui le borde sur sa limite sud-ouest en raison de l'absence de végétation le long de cette voie sur une partie du linéaire du site.

La visibilité du site actuel se limite ainsi à quelques fenêtres s'ouvrant depuis l'environnement proche, ce qui confère globalement une bonne intégration paysagère au site, en particulier depuis les axes structurants. Le site est cependant très exposé depuis la voie communale qui le longe au sud-ouest.



*Fenêtres de visibilité sur le site*

### ▪ **L'accessibilité du site**

Le site est accessible par une voie communale se branchant directement sur le giratoire aménagé sur la RD7. Cette voie dessert uniquement le site d'activités, une entreprise de menuiserie et un hameau de 3 habitations. La présence du giratoire sécurise parfaitement cette voie d'accès en imposant une réduction de la vitesse sur la RD7 et en facilitant les entrées et sorties vers le site de Kertédevant.

Le tronçon de voie communale desservant le site présente un linéaire d'environ 100 mètres, une structure et un large gabarit adaptés à la desserte d'une zone d'activités.



*Accès existant au parc d'activités depuis le giratoire sur la RD7*



L'accès au parc d'activités est également possible via la voie communale n°10 qui longe le site en limite sud-ouest. Cette voie présente cependant un gabarit rural. Son intersection avec la RD7 est traitée par un cédez-le-passage.



Accès à la VC10 depuis la RD7



VC10



Accès existant depuis la VC10



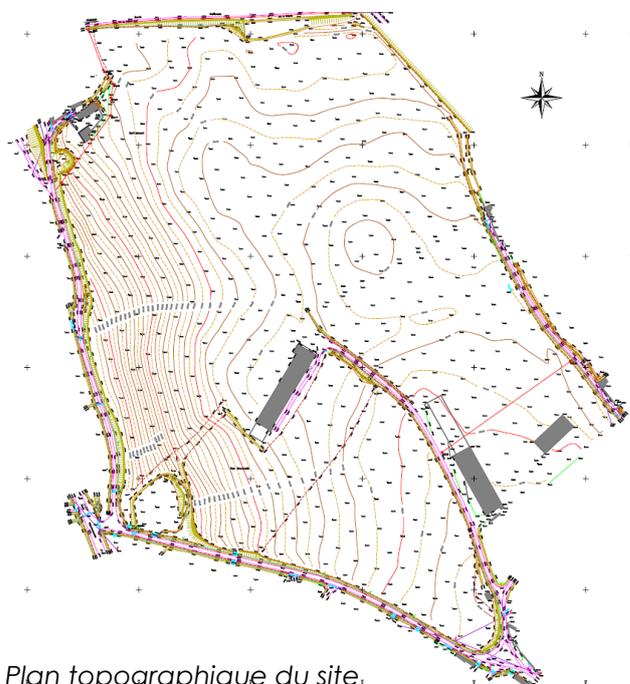
Les accès actuels au site

▪ **La topographie du site**

Le site de Kertédevant englobe un point haut, ce qui génère des pentes multiples, avec toutefois une orientation dominante des pentes et un point bas vers l'ouest. La topographie est relativement plane, à l'exception de la frange ouest du site qui présente une pente marquée. Le site fait partie du bassin versant du Leff, dont le cours d'eau coule à environ 400m à l'Est du site.

Malgré la présence d'un point haut, les vues lointaines sont limitées par la trame bocagère et les bois environnants.

Les terrains se situent sous le niveau de la RN12, qui au droit du site a fait l'objet de remblais et d'ouvrages d'art.



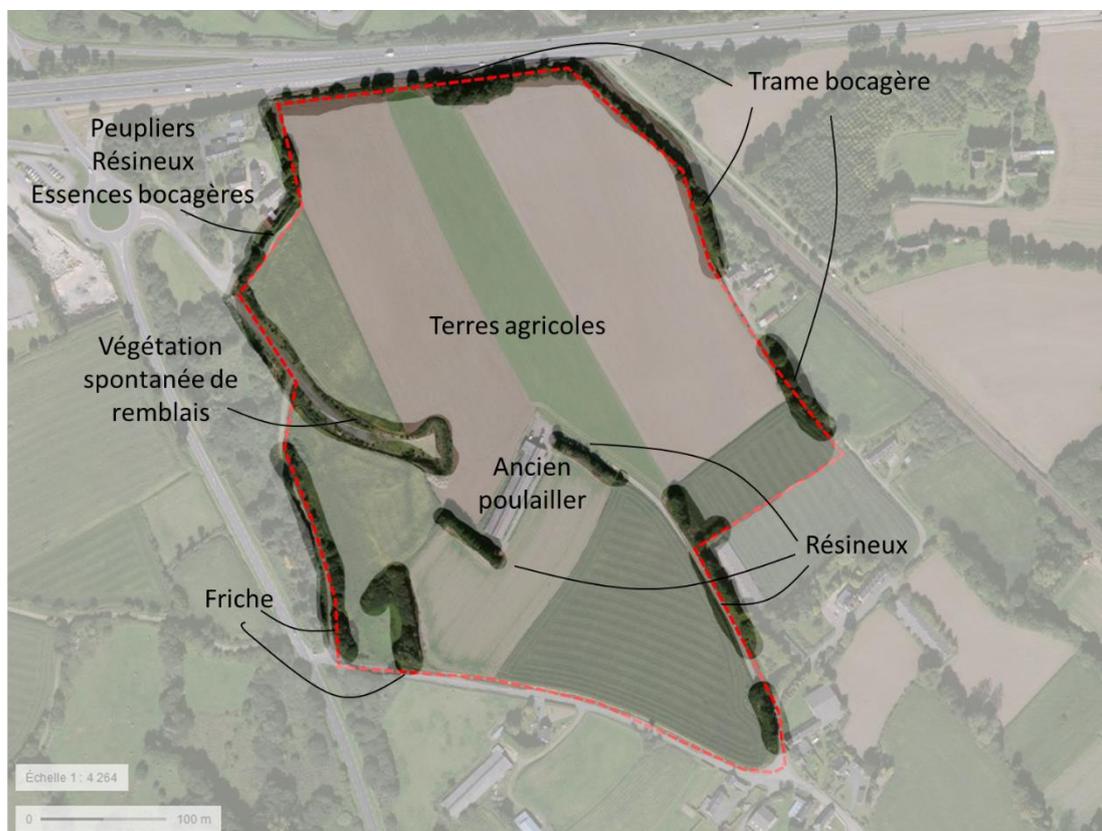
Plan topographique du site



Vue aérienne du site en 3D

▪ **L'occupation du site**

Le site se compose de parcelles agricoles représentant une surface de 16,25 ha. Un bâtiment agricole, ancien poulailler, est implanté au cœur du site. Deux haies de résineux le bordent. Des haies bocagères à la densité variable limitent le site au Nord et à l'Est. La limite Sud du site est nue. La limite Ouest présente une végétation principalement arbustive. Une partie de ces haies est identifiée au PLU de Plouagat comme éléments paysagers à préserver.



Occupation du site

Les terrains appartiennent à Leff Armor Communauté depuis 2002. Ils ont été acquis auprès de 3 agriculteurs propriétaires-exploitants. Dans l'attente de l'urbanisation de la zone, les terrains restent cultivés.

Le site ne présente pas de végétation remarquable. Les haies de résineux mono-espèce jouent un rôle de coupe-vent mais ne présentent ni intérêt paysager ni intérêt écologique. Les seuls éléments intéressants résident au pourtour du site, de manière ponctuelle.



*Vue du site : partie Nord*



*Vue du site : partie Sud-Est*



*Vue du site : partie Sud-Ouest*

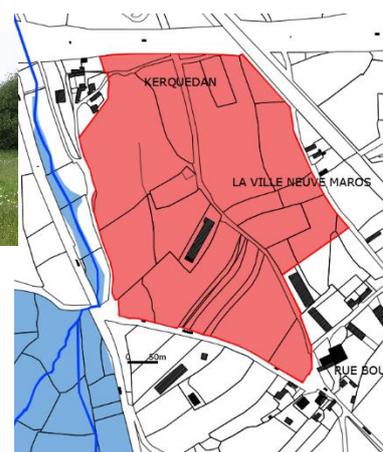
Dans le cadre de la dernière révision du PLU, un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le

site d'étude. La zone humide la plus proche se situe en contrebas par rapport au site, entre la RD7 et une ancienne voie communale fermée à la circulation qui marque la limite Ouest du site d'activités. Elle est liée au ruisseau de Maros qui coule du sud au nord et est séparée du site par une zone de végétation dense.



*Zone humide*

*Localisation du site par rapport à la zone humide et au ruisseau de Maros*



La commune de Plouagat n'est concernée par aucune ZNIEFF ou site Natura 2000. Une mare à Kerdanet fait en revanche l'objet d'un arrêté de biotope. Par ailleurs, une lande humide d'intérêt patrimonial a récemment été restaurée à Boderharf. Après enquête publique, cette restauration a été reconnue d'intérêt général par le Préfet (arrêté du 28 octobre 2010). Ces espaces ne se situent pas à proximité immédiate du site de Kertédevant.

Le site est localisé en dehors de la trame verte et bleue régionale. Il s'insère néanmoins dans un grand ensemble de perméabilité présentant un niveau de connexion des milieux naturels élevé d'après le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui fixe pour ce type d'ensemble l'objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

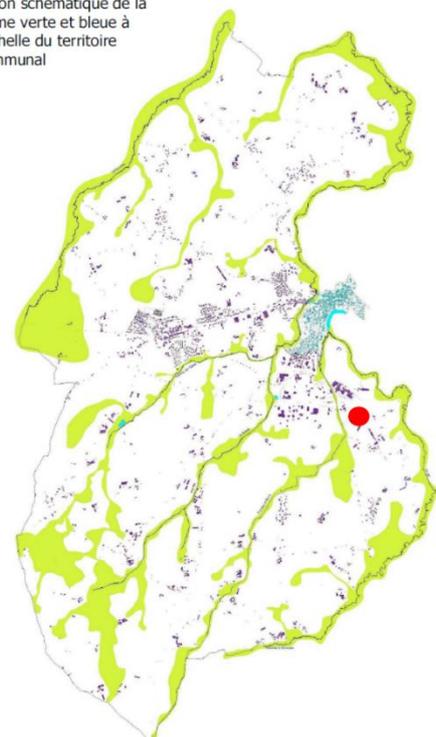
*Extrait du Schéma régional de cohérence écologique (zone du site identifiée par le cercle violet)*



Le site est par ailleurs situé en dehors des continuités écologiques identifiées comme structurantes à l'échelle de la commune de Plouagat par le Plan Local d'Urbanisme, comme l'illustre la carte intégrée au projet d'aménagement et de développement durables de ce PLU.

*Localisation du site vis-à-vis des continuités écologiques considérées comme structurantes à l'échelle communale (extrait du PADD du PLU de Plouagat)*

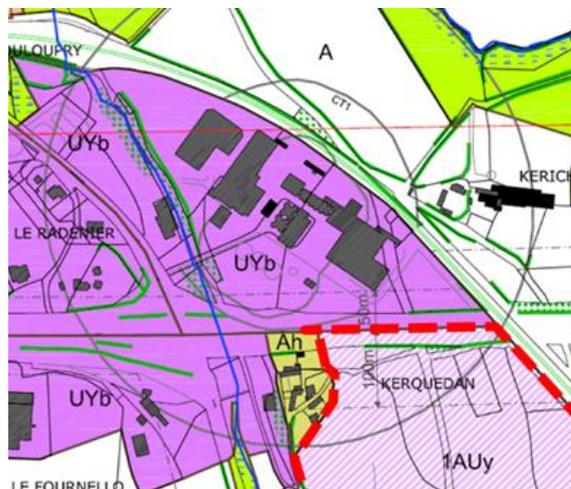
Vision schématique de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal



▪ **Les risques et nuisances**

Le site est concerné par un risque technologique, porté à la connaissance de Plouagat en novembre 2009, et généré par la présence de silos de stockage d'engrais au sein de l'entreprise Triskalia (régime SEVESO seuil bas). Plusieurs zones sont ainsi délimitées:

- la zone d'éloignement forfaitaire, de 50 à 51 m, au sein de laquelle les effets sur l'homme d'une explosion seraient graves à très graves,
- une zone T1 d'effets irréversibles (dangers significatifs), jusqu'à 150 m, au sein de laquelle il reste possible de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée (extension, aménagements, abris de jardin, garage, etc.)
- une zone T2 d'effets indirects (bris de vitres), jusqu'à 306 m, au sein de laquelle il est possible de construire sous réserve d'adapter la construction à l'effet de suppression généré en cas d'explosion. Le site de Kertédevant est partiellement impacté par cette zone T2.



*Impact de la zone T2 sur le site*

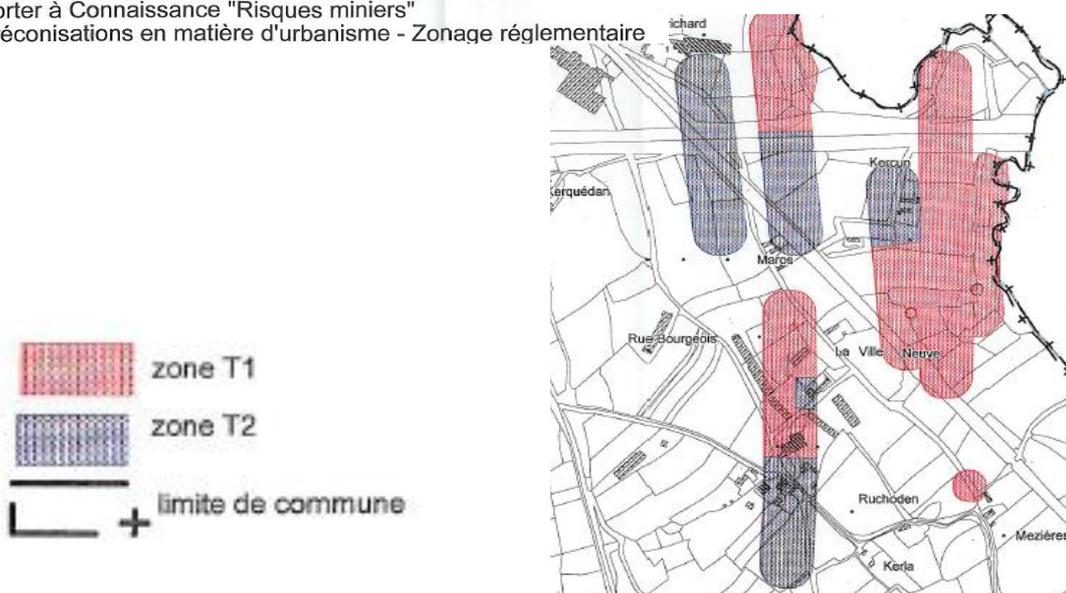
Un risque lié au transport de matières dangereuses sur la voie ferrée et la RN12 est également à mentionner.

La commune est aussi concernée par un risque minier liée à la présence d'anciennes mines de plomb argentifère exploitées entre le XVIIIème siècle et 1931 (concession de Trémuson, mines de la Rue Bourgeois et des Seigneaux). Des affaissements de 60 à 80 cm de profondeur sur 8m de diamètre ont ainsi déjà été observés.

Un Plan de Prévention des Risques Miniers incluant Plouagat a été prescrit par arrêté préfectoral du 11 août 2008. Les secteurs concernés par un risque sont soumis à interdiction de construire (zone T1) ou à des possibilités de construire limitées (zone T2).



Porter à Connaissance "Risques miniers"  
Préconisations en matière d'urbanisme - Zonage réglementaire



*Extrait de la carte de risque au niveau du site de Kertédevant*

La RN 12 est par ailleurs concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit de décembre 1992 et par le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 qui déterminent les critères de classement des voies bruyantes. Ce décret définit la largeur des secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique minimal des façades des bâtiments d'habitation. Le site est ainsi impacté par une bande de bruit de 250m vis-à-vis du bord de la chaussée de la RN12.

Les habitations bordant la RN12 et le site de Kertédevant sont identifiés par l'Etat comme un point noir bruit du fait de leur situation au sein de cette bande.



Extrait du diagnostic des points noirs identifiés le long de la RN12

▪ **Synthèse des spécificités du site**

Opportunités du site	Contraintes à l'urbanisation
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Continuité avec le pôle d'activités d'intérêt départemental du Fournello / Radenier/Kerabel.</li> <li>- Excellente desserte depuis l'échangeur de Kertédevant sur la RN12 et la RD7.</li> <li>- Desserte sécurisée via un giratoire sur la RD7.</li> <li>- Bonne intégration paysagère globale grâce à l'environnement bocager.</li> <li>- Site présentant un faible intérêt paysager ou écologique: parcelles culturales presque nues localisées en dehors des continuités écologiques structurantes.</li> <li>- Terrains déjà constructibles appartenant à Leff Armor Communauté depuis 2002.</li> <li>- Desserte par tous les réseaux, y compris eaux usées, avec une capacité de la STEP du Cochedo adaptée au traitement d'effluents supplémentaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avant projet urbain, marges de recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN12.</li> <li>- Sensibilité visuelle du site depuis la voie communale 10.</li> <li>- Terrains cultivés.</li> <li>- Site partiellement impactés par plusieurs risques.</li> <li>- Présence de riveains à proximité immédiate.</li> </ul>

## 2. Le projet urbain

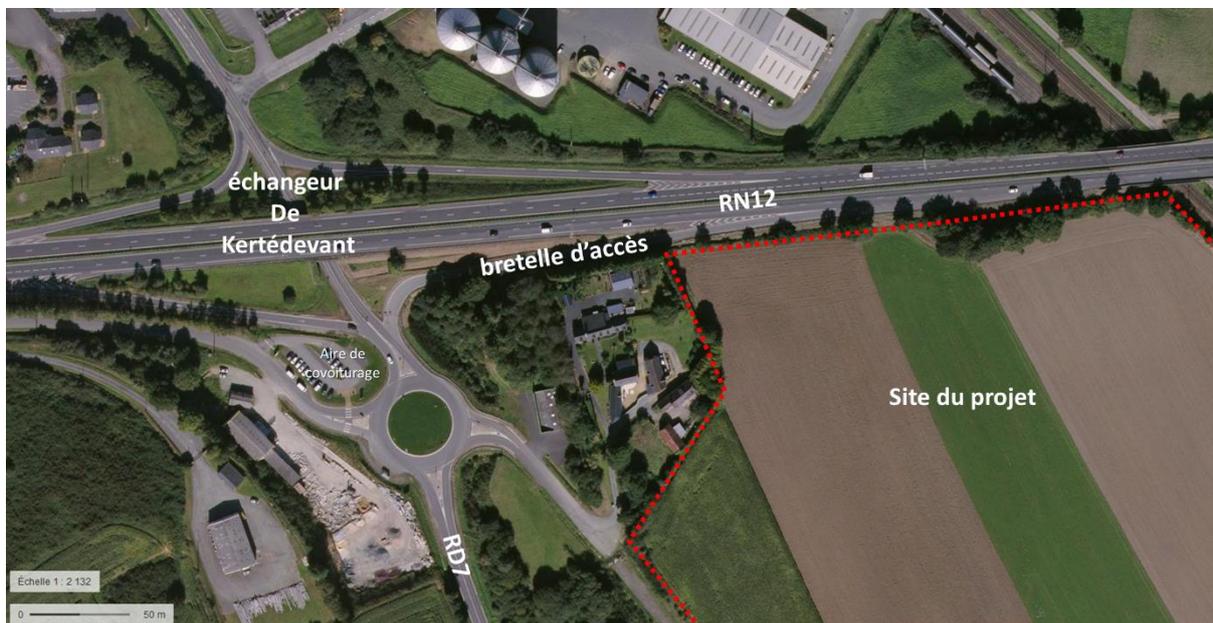
### ▪ Description de la voie et de ses fonctions

La Route Nationale 12 dessert le Nord de la Bretagne de Rennes à Brest. Elle constitue l'axe routier structurant le plus important en circulation de la Bretagne. Il s'agit d'une voie express composée de 2x2 voies. La RN 12, classée à grande circulation, draine des flux de 30 484 véhicules par jour, dont 11,39% de poids lourds, entre Guingamp et Saint-Brieuc, tronçon sur lequel se situe Plouagat (année 2016). Ce trafic est en légère augmentation. En 2005, 29 466 avaient été recensés en moyenne au même endroit.

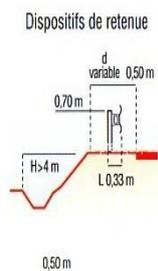
Cet axe est concerné par les dispositions de la loi Barnier qui impose des marges de recul de 100m.

La RN 12 est aussi concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit de décembre 1992 et par le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 qui déterminent les critères de classement des voies bruyantes. Les études réalisées prévoient le classement de la RN 12 en catégorie 2, ce qui implique des bandes d'isolement acoustique de 250 m de part et d'autre de la voie. La largeur est définie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. Concrètement, les nouvelles constructions concernées incluses dans ce périmètre doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Il existe une bretelle de sortie et une bretelle d'entrée au niveau du parc d'activités de Kertédevant (échangeur de Kertédevant). Elles fournissent des accès sécurisés. Les voies de décélération et d'accélération permettent aux véhicules de sortir et de pénétrer avec une bonne visibilité et avec une vitesse adaptée. Un passage sous la RN12 permet de relier les secteurs situés au Nord et au Sud de la RN.

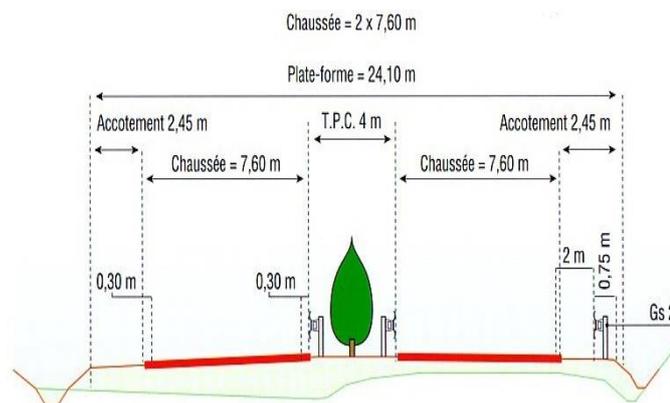


Les chaussées de 7,60 mètres se complètent d'accotements. Il s'agit d'une voirie de bonne qualité, avec peu de défauts (en général moins de 10%) et régulièrement entretenue. En outre, les tronçons les plus anciens ont déjà fait l'objet de travaux.



1 Profil de type voie-express à 2 X 2 voies destiné aux grands axes structurants avec chaussée de 7,60 m.

Dans la mesure du possible il serait souhaitable que le terre-plein central soit planté d'arbustes.



Profil type d'une voie express  
Source : CD22

Une route départementale passe à proximité immédiate de la zone : la RD7, à l'Ouest, relie Quintin à Lanvollon via Châtelaudren et fait partie du réseau structurant du département. Elle supporte un flux important de poids lourds, notamment en raison de sa desserte des zones d'activités du Radenier/Fournello/Kerabel. 5858 véhicules par jour en moyenne étaient comptabilisés en 2015, dont 12,5% de poids lourds. Le trafic est en légère augmentation (5445 v/j en 2007).

Un giratoire aménagé en 2011 permet d'accéder au parc d'activités à partir de la RD7 tout en sécurisant la circulation et notamment l'accès à la zone d'activités voisine du Fournello.

## ▪ Présentation du programme

Le site du parc d'activités de Kertédevant doit permettre l'accueil d'une à plusieurs entreprises. Leff Armor Communauté a notamment été sollicitée pour l'accueil d'une entreprise unique. Le site, actuellement non urbanisé, est en effet en capacité de répondre au besoin d'une activité qui nécessiterait une emprise foncière importante d'un seul tenant, ce qui est difficile à proposer dans des zones d'activités déjà partiellement urbanisées. Leff Armor Communauté souhaite ainsi privilégier l'accueil d'une entreprise unique, tout en restant ouverte à l'implantation de plusieurs activités si le projet d'une seule entreprise ne pouvait se concrétiser.

## ▪ Les obstacles et contraintes d'urbanisation au regard...

### a) des nuisances et des risques

Les nuisances générées par l'actuelle RN12 concernent surtout des perturbations acoustiques. Leurs incidences varient selon l'importance et la nature du trafic. Les poids lourds provoquent plus de bruits que les véhicules légers. En revanche, il passe moins de camions que de voitures (ils représentent 11% du trafic) ; et le trafic se concentre sur des plages horaires. Par exemple, les camions circulent essentiellement la semaine. Comme pour les véhicules légers, l'activité professionnelle conditionne les flux et crée des pics de fréquentation liés aux déplacements pendulaires. La période estivale génère par ailleurs une circulation accrue. Ces nuisances sonores constituent de moindres contraintes vis-à-vis des activités industrielles ou artisanales que de l'habitat. Malgré tout, la protection contre le bruit oblige à suivre des dispositions d'isolation acoustique en fonction de leur utilisation (habitat, enseignement, santé -voir le chapitre de « description de la voie et de ses fonctions »), conformément aux prescriptions du PLU.

Les risques décrits p15 et 16 impactent par ailleurs directement la constructibilité du site. Leur prise en compte est impérative.

### b) de la sécurité

Le site de Kertédevant dispose d'un accès sécurisé et parfaitement adapté à la circulation de véhicules légers et poids lourds à partir du giratoire réalisé sur la route départementale 7. Celui-ci dessert également une entreprise de menuiserie par un accès direct et un hameau de 3 habitations par une voie spécifique. Cette desserte commune ne présente pas d'incompatibilité en raison de la bonne visibilité dont dispose l'accès direct comme l'intersection entre l'accès à la zone et l'accès à la voie desservant le hameau.

Tout accès sur la RN12 est interdit. De plus, pour des raisons de sécurité et d'optimisation du réseau routier, tout nouvel accès sur la RD7 est à éviter.

L'utilisation de la voie communale 10 pour créer d'autres accès à la zone est envisageable pour améliorer la desserte de la zone. Toutefois, elle impliquera en fonction du transit induit une adaptation de la chaussée de la voie communale. De plus, compte-tenu de ses caractéristiques de desserte rurale et de la gestion de l'intersection entre la VC10 et la RD7, la circulation de poids lourds en lien avec le site d'activités de Kertédevant n'apparaît pas opportune sur cette voie communale. L'intersection entre la VC10 et la RD7 est actuellement traitée en cédez-le passage. La visibilité à l'intersection est bonne mais il n'y a pas de tourne-à-gauche aménagé sur la RD7 et la vitesse n'est pas limitée sur ce tronçon.

### c) de la qualité des paysages et de l'architecture

Le site s'insère à l'interface entre zones urbanisées à vocation industrielle ou artisanale et espace agricole bocager. Le paysage est en particulier impacté par les bâtiments industriels de grande hauteur situés au nord de la RN12. Plusieurs éléments de paysage existants sont repérés au P.L.U. de Plouagat au titre de la loi paysage en limite et à proximité du site d'étude. Ces éléments assurent une bonne intégration paysagère du site depuis les axes structurants que sont la RN12 et la RD7. Depuis ces voies, le site n'est en effet visible que par fenêtres limitées. Aucune visibilité lointaine du site n'a été relevée. En outre, aucun bâtiment à proximité ne fait l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire des monuments historiques.

Toutefois, la proximité immédiate de riverains, la présence d'une façade nue sur la VC10 au sud et l'opportunité d'accueillir sur le site des bâtiments d'un gabarit proche des constructions industrielles voisines impliquent de prévoir des dispositions architecturales spécifiques et une gestion paysagère des interfaces sensibles.

### d) des contraintes techniques et environnementales

Leff Armor Communauté, qui possède la compétence économie, assurera la viabilisation de la zone.

Le parc d'activités de Kertédevant est desservi par le réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration intercommunale du Cochédo, calibrée à 8 830 EH, est largement en mesure d'absorber les effluents supplémentaires qui seront générés par la ou les futures entreprises. Au 31 décembre 2017, la charge hydraulique arrivant à la station était évaluée à près de 40 % du débit autorisé. La charge organique (pollution collectée) varie suivant l'activité des industriels mais on note depuis 2014 une valeur moyenne estimée entre 30 et 35 % de la capacité de la station.

D'après l'étude de faisabilité de raccordement de la zone de Kertédevant (réalisée par Cycleau ingénierie en Juin 2016) et les ratios présentés dans cette étude, on peut en déduire une charge hydraulique supplémentaire de 45m<sup>3</sup> par jour soit une augmentation d'à peine 3% de la charge entrante à la station. La station de traitement pourra donc accepter cette charge supplémentaire.

Le site sera par ailleurs desservi par les autres réseaux (eau potable, éclairage public, électricité, télécom, fibre optique, gaz). Un poteau incendie est implanté à l'entrée de la zone de Kertédevant.

Aucune servitude n'affecte le site d'après le plan des servitudes du PLU de Plouagat.

Concernant la gestion des eaux pluviales, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain seront à prévoir pour tenir compte des imperméabilisations futures. Le plan local d'urbanisme de Plouagat recommande une gestion des eaux pluviales à la parcelle. L'urbanisation du site impliquera la réalisation d'un dossier dit loi sur l'eau ou dossier d'autorisation environnemental.

Pour palier éventuellement à une faible perméabilité des sols, un réseau d'eau pluviale public sera laissé en attente en limite de propriété permettant un rejet conforme au SDAGE/SAGE égal à 3l/s/ha.

### ▪ Les dispositions du projet urbain du site du parc d'activités de Kertédevant

Le projet urbain s'appuie sur un schéma de composition simple et des règles architecturales et paysagères garanties d'une identité et d'une harmonie d'ensemble. Elles se traduisent au règlement écrit du PLU de Plouagat (zone 1AUy) et à travers les orientations d'aménagement et de programmation de ce PLU.

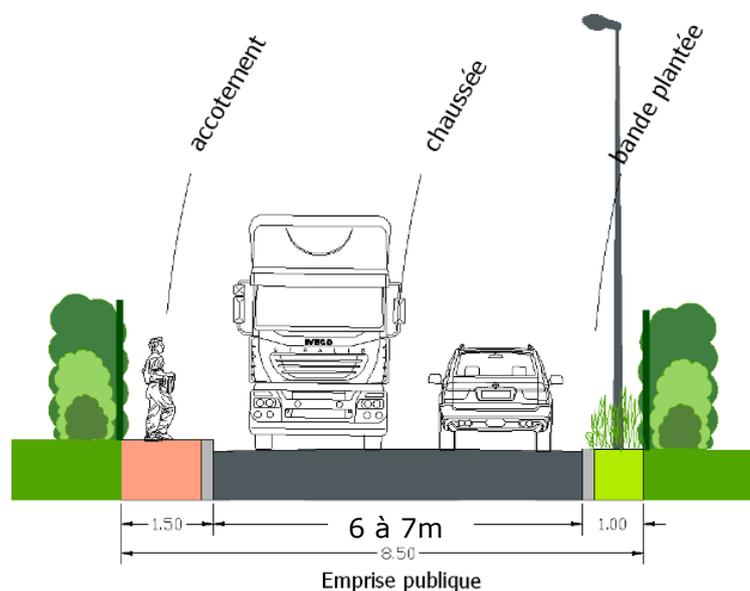
#### a) La desserte de la zone

Aucun nouvel accès sur la RN12 ou la RD7 n'est autorisé.

La desserte de la zone sera assurée par l'accès aménagé sur le giratoire de la RD7 (accès principal). D'autres accès sont envisageables sur la VC10, après aménagement de la voie, sous réserve de ne permettre que l'accès des véhicules légers et véhicules de secours. L'Agence Technique Départementale, gestionnaire de la RD7 sera associée à la conception des aménagements permettant de sécuriser ces autres accès éventuels.

L'urbanisation du site de Kertédevant pour une seule entreprise implique que la desserte interne de la zone sera privée et adaptée dans son tracé et son dimensionnement au besoin de l'entreprise.

Toutefois, en cas de découpage du site en plusieurs lots à destination de différentes activités, le gabarit de la voie publique réalisée à partir des deux accès identifiés sera à adapter à une circulation de poids lourds et à une circulation piétonne très limitée compte-tenu de la vocation industrielle et artisanale de la zone et de sa localisation vis-à-vis des quartiers résidentiels de Chatelaudren et Plouagat. L'opportunité de prévoir une voie cyclable sera à étudier compte-tenu de la proximité de ces agglomérations.



*Exemple de coupe de principe pouvant être mise en œuvre pour l'extension de la voie de desserte publique en cas d'implantation de plusieurs entreprises*

#### b) La capacité de la zone

Le projet d'urbanisation de la zone prévoit l'installation d'une seule entreprise nécessitant une grande emprise. Si ce projet n'était pas réalisable, le site peut accueillir jusqu'à 26 activités environ.

### c) Les risques et nuisances

Le site du projet est concerné par un risque minier porté à la connaissance de la commune de Plouagat en juin 2010.

Ce risque est lié à la présence d'anciennes mines de plomb argentifère exploitées entre le XVIIIème siècle et 1931 (concession de Trémuson, mines de la Rue Bourgeois et des Seigneaux).

Des affaissements de 60 à 80 cm de profondeur sur 8m de diamètre ont ainsi déjà été observés.

Dans ce cadre, le porté à connaissance indique qu'un Plan de Prévention des Risques Miniers incluant Plouagat a été prescrit par arrêté préfectoral du 11 août 2008. Plusieurs secteurs concernés par le risque minier (aléa mouvement de terrain) sont identifiés et réglementés en attendant l'approbation du PPRM par les services de l'Etat:

- zone T1: interdiction de construire
- zone T2: possibilités limitées de construire.

A noter q'un projet de Plan de Prévention des Risques Minier en date du 26/07/2018 est en cours d'instruction.

La localisation du site d'extension le long de la RN12, empruntée par plus de 30 000 véhicules/jour, l'expose à des nuisances sonores. Ces nuisances seront limitées par une localisation des constructions en retrait par rapport à cette voie (50m minimum après entrée en vigueur du présent projet urbain) et, conformément à l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la mise en œuvre de dispositifs d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformes aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, ceci dans une bande de 250m de part et d'autre des limites extérieures de la voie.

Le trafic motorisé engendré par l'urbanisation du parc d'activités de Kertédevant est évalué à 250 véhicules légers par jour et 300 poids lourds par jour se rendant sur le site. Sur la VC10, le trafic généré devrait donc représenter un trafic moyen journalier supplémentaire maximum de 500 véhicules légers.

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. En raison de la présence d'habitations à proximité immédiate du parc d'activités, le règlement de la zone 1AUy au PLU de Plouagat limite le type d'installations classées acceptables. Ainsi, les installations classées sont admises, à double condition que leur implantation ne présente pas de dangers graves pour la vie humaine au droit des habitations et qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances au-delà de limites réglementaires, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur réduction. En outre, des dispositions paysagères à l'interface entre habitations et zone d'activités sont proposées par le projet urbain (cf §e).

### d) L'aspect architectural

Des volumes simples s'imposent afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. Les matériaux et les couleurs préconisés, y compris en toiture, ont également pour but de contribuer à l'intégration des futurs bâtiments. Des prescriptions particulières s'appliqueront par ailleurs pour les enseignes et panneaux publicitaires pour éviter leur multiplication et favoriser des dispositifs qualitatifs valorisant pour les entreprises et l'image du parc d'activités. L'application de ces mesures participera à la création d'une image cohérente et une perception positive du site. Le règlement architectural de la zone, traduit au règlement du PLU de Plouagat, va en ce sens :

**- Implantation :**

L'implantation des constructions ou ouvrages devra être traitée en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent qu'il soit naturel ou urbain.

**- Volumétrie :**

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, un caractère contemporain et de conception architecturale affirmant la vocation du secteur.

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

**- Couleurs :**

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, etc.) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées avec possibilité de quelques touches de couleur claire hors blanc pur pour une meilleure insertion dans le site. Les couleurs vives seront admises par touche suivant la qualité et la recherche du projet architectural.

Les angles des bâtiments ainsi que les rives de toiture seront de même couleur que celle du matériau de façade.

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

**- Matériaux :**

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (pas plus de trois matériaux : 1 principal et 2 accents d'autres matériaux). Bien qu'aucun matériau ne soit imposé, le métal, le verre, le bois et la pierre locale seront privilégiés.

**- Toitures :**

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente dissimulée de préférence par l'acrotère (pente de 20% maximum) et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades. Les toitures seront traitées avec soin dans des coloris sobres, en rapport avec l'environnement.

**- Enseignes :**

Les enseignes sur façades ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment. Elles ne pourront couvrir plus de 15% de la façade considérée, sous réserve de la qualité architecturale du bâtiment.

Elles pourront être fixées sur une structure indépendante de type totem.

Ce totem devra respecter les dispositions suivantes :

- . un seul totem par activité et par propriété,
- . hauteur : 5m,
- . largeur 1,50 m,
- . couleur : rappel de la couleur du bâtiment d'activité (en pied de totem, sur la tranche...),
- . éclairage : 1 ou 2 projecteurs encastrés positionnés à 1 m maximum du totem.

Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totem pourront être éclairés.

**Murets techniques :**

Les coffrets gaz, électrique, les interphones, boîte aux lettres, ainsi que les enseignes d'entrée seront obligatoirement intégrés à des murets techniques suivant les prescriptions suivantes : le muret sera réalisé soit en béton armé lasuré, soit en pierre locale et traité en harmonie avec la construction et les espaces publics.

Concernant la hauteur des constructions, la présence de l'activité voisine de Trsikalía, dont les bâtiments présentent une hauteur jusqu'à 40m, permet d'envisager l'accueil de constructions présentant une hauteur importante sur le site de Kertédevant. En effet, la hauteur admise pour les constructions en zone d'activités est souvent limitée. Or, une hauteur plus conséquente est parfois nécessaire pour certains types d'activité. L'impact paysager dû à la présence de constructions hautes étant déjà existant, il est opportun de permettre une hauteur sur le site de Kertédevant plus élevée afin de pouvoir accueillir des activités dont le choix d'implantation est limité. Il est ainsi proposé de fixer à 30m maximum la hauteur des constructions admises à partir du terrain naturel.

## e) Le traitement de la marge de recul et des autres espaces extérieurs

### → *La marge de recul de la RN12*

La marge de recul constitue une interface sensible entre la RN12 et la zone d'activités elle-même. Son traitement constitue un moyen simple et efficace d'améliorer la perception paysagère et la transition avec la future zone.

Le projet urbain propose :

- Le maintien de la haie bocagère existante en bordure de la RN12 dans le domaine public, afin de garantir sa pérennité sur le long terme. Elle fera par ailleurs l'objet d'un renforcement, en particulier sur les linéaires de faible densité, grâce à des plantations d'essences bocagères dont la liste figure en annexe du règlement du PLU de Plouagat. L'objectif de maintien de cette haie est traduit au règlement graphique ainsi que dans les orientations d'aménagement du PLU de Plouagat.
- Un traitement paysager de la marge de recul située à l'arrière de la haie bocagère par rapport à la RN12, sous forme d'un espace enherbé de type prairie, planté de bosquets constitués d'arbres et arbustes en mélange. Le nombre de bosquets à créer, la taille des arbres et arbustes et le choix des essences seront règlementés par le PLU. Le principe de bosquets permet de faciliter l'entretien par fauchage des espaces enherbés. Le règlement suivant est proposé : « *La marge de recul de la RN12 sera aménagée en espace vert planté. Conformément aux orientations d'aménagement du projet urbain, cet aménagement sera constitué d'une haie bocagère en limite de la RN12 et de surfaces engazonnées ponctuées de bosquets (4 au minimum) comprenant des arbres tige (au minimum 7 par bosquet) et des arbustes (en nombre impair). Les bosquets seront positionnés de façon aléatoire. Les arbres tige auront une taille minimum de 14/16. Les arbustes auront une taille minimum de 80/100. Les essences sont choisies dans la liste de végétaux jointe en annexe 1 du présent règlement.* »
- Une interdiction des dépôts, des expositions de matériaux, véhicules, ou marchandises, des enseignes publicitaires et aires de stationnement en marge de recul inscrite au règlement de la zone 1AUy de Kertédevant au PLU.

### → *Les espaces de transition entre parc d'activités et riverains*

Le projet urbain prévoit une plantation des espaces situés à proximité des riverains afin de limiter l'impact visuel des futures constructions. Ces plantations prendront la forme de talus

#### LISTE DES ESSENCES VEGETALES A METTRE EN ŒUVRE

*Essences principales (70 % des plants utilisés dans les projets de plantation) :*

- Châtaignier (*Castanea sativa*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Hêtre commun (*Fagus sylvatica*), Noisetier commun (*Corylus avellana*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Saule roux (*Salix atrocinerea*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)

*Essences secondaires :*

- Châtaignier (*Castanea sativa*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne sessile (*Quercus petraea*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Hêtre commun (*Fagus sylvatica*), Charme commun (*Carpinus betulus*), Noisetier commun (*Corylus avellana*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Saule roux (*Salix atrocinerea*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Ajonc d'Europe, Alisier torminal (*Sorbus torminalis*), Genêt à balais (*Cytisus scoparius*), Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Églantier (*Rosa canina*), Houx commun (*Ilex aquifolium*), Viorne obier (*Viburnum opulus*), Érable champêtre (*Acer campestre*), Pommier sauvage (*Malus sylvestris*), Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*), Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Merisier (*Prunus avium*), Orme champêtre (*Ulmus campestris*) (non résistant à la graphiose), Bourdaine (*Rhamnus frangula*), Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*), Bouleau pubescent (*Betula pubescens*), Cormier (*Sorbus domestica*)

plantés ou de bosquets constitués d'arbres et arbustes en mélange. Comme en marge de

recul, le nombre de talus ou bosquets à créer, la taille des arbres et arbustes et le choix des essences seront règlementés par le PLU. Le principe des talus ou des bosquets permet de disposer d'une épaisseur plantée conséquente entre les habitations et les constructions du parc d'activités à même de constituer un véritable écran paysagé. Le règlement suivant est proposé : « Conformément aux orientations d'aménagement du projet urbain, des talus ou bosquets comprenant des arbres tige (au minimum 7 par bosquet) et des arbustes (en nombre impair). Les talus ou bosquets seront positionnés de façon à créer un écran entre les habitations riveraines et le parc d'activités tout en limitant les ombres portées sur les façades et jardins. Les arbres tige auront une taille minimum de 14/16. Les arbustes auront une taille minimum de 80/100. Les essences sont choisies dans la liste de végétaux jointe en annexe 1 du présent règlement. »

Le choix des essences proposé s'inspire des essences traditionnelles observées dans le bocage breton pour favoriser l'intégration du parc d'activités dans le paysage rural qui l'entourne au sud et rester cohérent avec les haies bocagères constatées au pourtour du site ponctuellement.

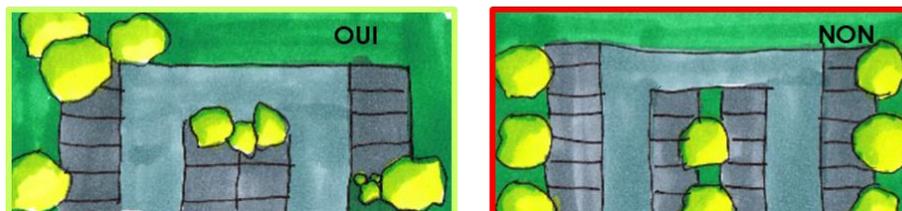
→ *Le traitement des espaces libres*

L'imperméabilisation des surfaces non bâties doit être limitée, afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales. C'est pourquoi 20% au moins de la surface parcellaire devra rester être engazonnée.

→ *Les aires de stationnement*

Dans le but de limiter l'effet de masse des aires de stationnement extérieures et l'impact des véhicules depuis les voies publiques, les espaces de stationnement seront plantés d'arbres-tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Ces arbres, de haute tige, seront plantés de manière à limiter l'impact visuel des véhicules depuis les voies publiques (cf. schéma ci-après). Les essences d'arbre seront choisies dans la liste de végétaux jointe en annexe 1 du règlement du PLU de Plouagat.

**Principe d'implantation des arbres sur les aires de stationnement**



→ *Les aires de stockage :*

Les aires de stockage extérieures impactent souvent de façon négative sur l'aspect des zones d'activités. Les aires de stockage de matériaux ou de déchets seront donc localisées de façon à minimiser leur visibilité depuis les voies publiques. Elles seront limitées en hauteur :

- La hauteur maximale n'excèdera pas 4 mètres pour les matériaux ;
- La hauteur maximale n'excèdera pas 3 mètres pour les déchets ;

Elles devront obligatoirement être masquées de la vue des usagers depuis les voiries publiques, les écrans pouvant être végétaux, ou construits (palissages bois, maçonnerie, etc.).

→ *Les clôtures*

Le projet urbain propose le règlement suivant concernant les clôtures:

### **« Clôtures :**

Les haies bocagères et/ou talus existants en limite de la zone 1AUy de Kertédevant devront être conservés ou replantés.

La création d'un talus bocager en limite de la VC10 est imposée.

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage à mailles rigides plastifiées de couleur verte



Types de clôtures et portail demandés

foncée monté sur poteaux métalliques de même couleur et d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m. Les portails et portillons, dont la mise en place est facultative ne pourront excéder 2 m de hauteur. Ils seront de même teinte que la clôture. »

La préservation et la création de haies ou talus bocagers sur l'essentiel du pourtour de la zone permettra d'assurer son intégration paysagère depuis son environnement proche et lointain.

#### → La gestion des eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée avec possibilité d'un débit de fuite vers un exutoire public. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Le projet urbain prévoit qu'une partie de ces prescriptions se traduise dans des orientations d'aménagement intégrée au PLU de Plouagat. Ces orientations d'aménagement figurent page suivante.

## Parc d'activités de Kertédevant- 1AUy

### Schéma de principes

#### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Accès principal par la voie de desserte connectée au giratoire de la RD7.
- En cas de découpage en lots, localisation préférentielle des grands lots en marge de recul de la RN 12 pour favoriser la qualité de cet espace.
- Marge de recul de la RN 12 à traiter en espace libre paysagé (engazonnement et végétation arborée sous forme de bosquets).
- Création de bosquets ou talus bocagers aux abords des habitations riveraines afin de former un écran visuel qualitatif.
- Préservation des éléments arborés de qualité au pourtour de la zone.
- Mise en place d'un talus bocager en bordure de la VC10 et le long de la limite sud-est.
- Raccordement à l'assainissement collectif.

- ➡ Accès principal
- ➡ Accès secondaires par la VC10 pour véhicules légers uniquement (localisation indicative)
- Espace enherbé
- Bosquets ou talus composés d'essences bocagères à créer aux abords des habitations riveraines et en marge de recul
- Haies ou talus bocagers à préserver, renforcer ou créer



Orientations d'aménagement et de programmation

2

## CONCLUSION

---

Les dispositions du projet urbain sont reprises dans le règlement d'urbanisme de la zone (1AUy) et traduites par des orientations d'aménagement de cette même zone au sein du PLU de Plouagat. Elles ont pour objectif de favoriser une bonne insertion du parc d'activités dans son environnement, tout en gardant une simplicité et une sobriété dans les moyens proposés pour y parvenir.