

COMMUNE D'ELVEN



PLAN LOCAL D'URBANISME

Etude paysagère - Loi Barnier

COMMUNE D'ELVEN
PLAN LOCAL D'URBANISME - ETUDE LOI BARNIER



Etude paysagère
(Loi 95.101 Article L 111.1.4)



Patricia Poinas Architecte-paysagiste DPLG
Décembre 2007

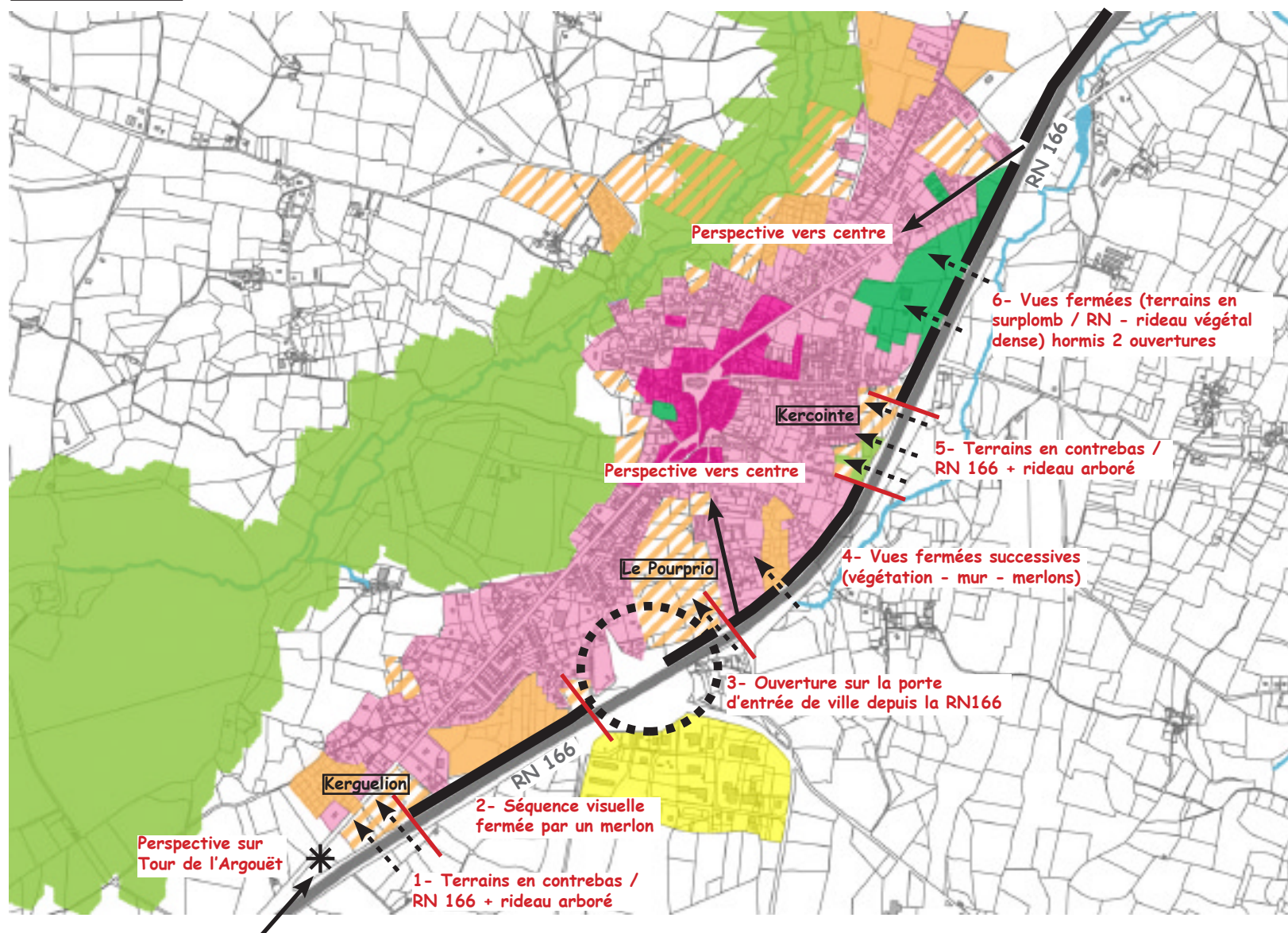
PREAMBULE

La commune d'ELVEN a prévu dans son projet de PLU de fixer le recul constructible à 50m en bordure de RN 166 , ceci dans un objectif de cohérence par rapport à la marge de recul existante dans le POS en vigueur et mise en application dans les opérations d'urbanisation réalisées.

La présente étude a pour objet de définir les prescriptions visant à permettre une diminution du recul Loi Barnier tant sur le plan paysager et urbanistique, que sur le plan de la sécurité et des nuisances sonores.

La première partie de l'étude est consacrée au diagnostic de l'existant. La deuxième présente les prescriptions d'ordre générale pour l'ensemble de la façade sur la RN, puis celles concernant plus précisément les trois secteurs concernés par la future urbanisation : Kerguelion, Le Pourprio et Kercointe.

PAYSAGE GENERAL DE LA FACADE DE L'AGGLOMERATION SUR LA RN166
DIAGNOSTIC :



- Bourg ancien
- Agglomération
- Extensions récente ou en cours d'urbanisation
- Projets d'urbanisation
- Espaces naturels
- Zones sport/loisir

- Vues fermées
- Ouverture visuelle
- Vues filtrantes
- Perspectives

SEQUENCES VISUELLES

- 6 séquences visuelles distinctes sur l'agglomération d'Elven depuis le RN 166 qui la contourne
- Les séquences se caractérisent par :
 - . le positionnement des terrains bordant la RN par rapport à la voie (surplomb / niveau / contrebas)
 - . la végétation (ou son absence) (épaisseur de la frange, essences...)

PAYSAGE GENERAL DE LA FACADE DE L'AGGLOMERATION SUR LA RN166

DIAGNOSTIC : SEQUENCES VISUELLES

1- Terrains en contrebas / RN 166 + rideau arboré



2- Séquence visuelle fermée par un merlon



3- Ouverture sur la porte d'entrée de ville depuis la RN166



4- Vues fermées successives (végétation - merlons - mur)



5- Terrains en contrebas / RN 166 + rideau arboré



6- Vues fermées (terrains en surplomb / RN - rideau végétal dense) hormis 2 ouvertures



Quelques vues filtrantes



Perspective sur Tour de l'Argouët



Quelques vues filtrantes



Ouverture visuelle sur la zone sportive



Perspective vers le centre

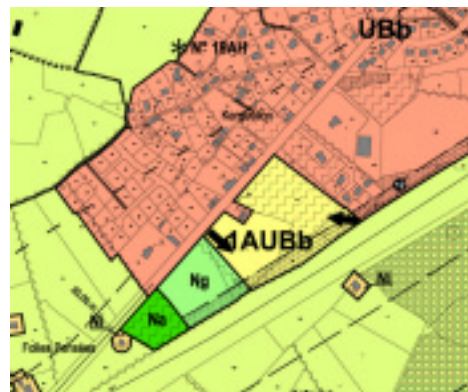


La présente étude concerne plus particulièrement trois futurs secteurs à urbaniser (Kerguelion, Le Pourprio et Kercointe) situés respectivement au niveau des séquences 1 et 3, et à cheval sur les séquences 5 et 6.

KERGUELION : Terrain des Gens du Voyage (Ng) et secteur à vocation d'habitat (1AUBb)

DIAGNOSTIC :

- Situation : limite Ouest de l'agglomération, terrains contenus entre la RN 166 et l'entrée de ville (RD 1).
- Linéaire façade sur RN : 315 ml.
- Environnement proche : à l'Ouest petit bois classé en zone naturelle (NA), à l'Est secteur urbanisé (maisons individuelles et 1 hangar) dans environnement boisé.
- Etat actuel : champs à l'Ouest et boisements de pins à l'Est (bois à conserver - L.123-1-7), haie bocagère Nord-Sud en limite des deux secteurs Ng et 1AUBb.
- RN en léger surplomb par rapport au terrain.
- Lisière végétale en bordure de RN : reliquat de haie bocagère.
- Perception : vues filtrantes depuis la voie.



NB : principe d'accès prévu pour les terrains 1AUBb depuis la voie longeant la RN à l'arrière des terrains en zone UBb au Nord

Extrait projet PLU arrêté



Vue depuis la RN sur les terrains en zone Ng (en arrière plan, lotissement récent au Nord de la RD 1)



Vue depuis le terrain en zone Ng : frange végétale peu étoffée en limite de RN : larges ouvertures sur la voie

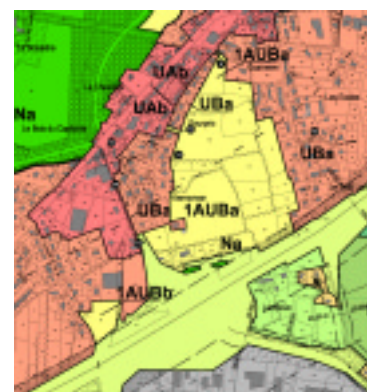


Vue depuis le terrain en zone 1AUBb : terrain plus protégé par rapport à la RN grâce à une lisière végétale plus dense

LE POURPRIO : Petit secteur à vocation d'habitat (1AUBb) à l'Ouest et Secteur à vocation d'habitat plus important (1AUBb) à l'Est

DIAGNOSTIC :

- Situation : au niveau du rond-point d'entrée de ville de l'échangeur de Lamboux.
- Linéaire façade sur RN : 60 ml pour la petite zone Ouest. Grande zone Est du Pourprio : 100 ml en bordure de la RN ; pas de façade constructible sur la bretelle d'accès Ploërmel-Elven.
- Environnement proche : équipements commerciaux (supermarché à l'Ouest du rond-point, centre de lavage automobile, contrôle technique et garage automobile à l'Est. Au-delà, habitat individuel plus ou moins dense en progression vers le centre ville.
- Etat actuel : zone Est, vastes champs cernés d'importantes haies bocagères dont une haie de séparation entre les terrains et le secteur d'activités commerciales situé près du rond-point. Zone Ouest, champs cernés de grandes haies bocagères.
- RN en léger surplomb par rapport aux deux secteurs Est et Ouest.
- Lisière végétale en bordure de RN : sur les 100 ml de façade du secteur Est sur la RN, présence partielle de grandes haies bocagères. Sur les 60 ml de façade du petit secteur Ouest, écran arboré à l'arrière et en contrebas du talus bordant la RN et couvert d'ajoncs.
- Perception : ouverture visuelle sur le rond-point et les installations commerciales. Quelques vues sur le grand secteur Est entre les lignes arborées. Pas de perception du secteur Ouest.



Extrait projet PLU arrêté



Vue depuis la RN : percée visuelle sur secteur Est



Vue depuis les terrains (secteur Est) : importante haie bocagère isolant les terrains 1AUBb des activités d'entrée de ville



Vue depuis la RN : merlon associé à bretelle de l'échangeur occultant le secteur Ouest

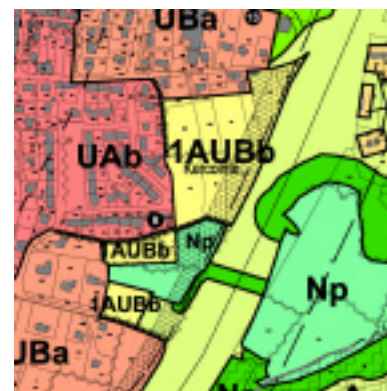
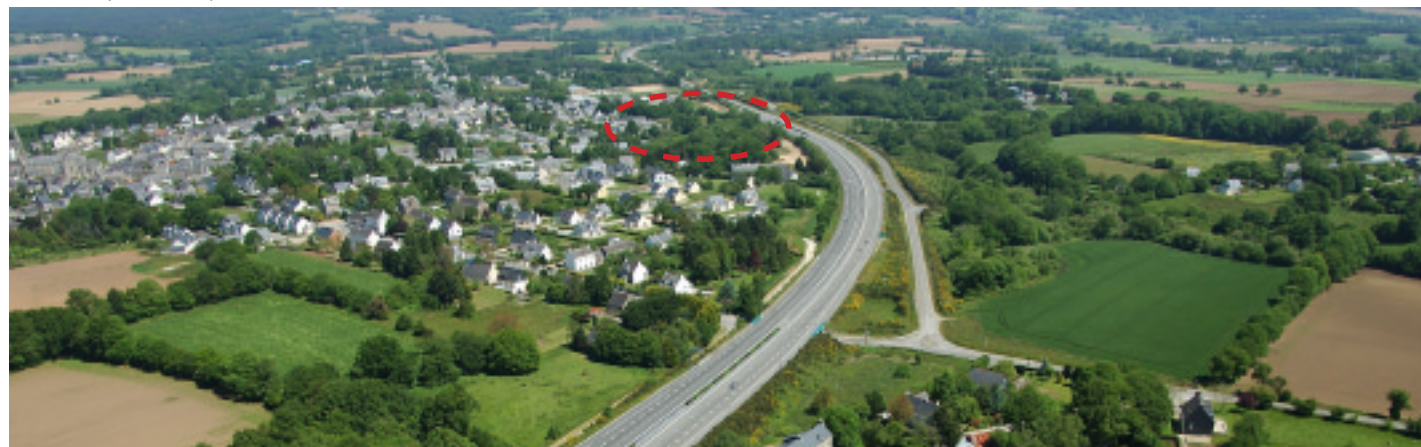


Vue depuis les terrains (secteur Ouest) : pas de vues directes sur la RN mais sur les abords du supermarché et sur les bâtiments de la ZA de Lamboux surplombant la zone

KERCOINTE : trois secteurs à vocation d'habitat (1AUBb)

DIAGNOSTIC :

- Situation : situation à peu près au centre du contournement de l'agglomération par la RN.
- Linéaire façade sur RN : 240 ml concernant le secteur le plus au Nord. Deux fois 45 ml pour les deux petits secteurs situés au Sud.
- Environnement proche : maisons individuelles en entrée de ville au Nord, urbanisation dense d'habitat groupé à l'Ouest, habitat individuel sur grands terrains arborés au Sud. A proximité : Services techniques municipaux.
- Etat actuel : secteur Nord, champs en pente avec présence d'une haie bocagère centrale et perpendiculaire à la RN et d'une autre haie en limite Ouest. Petits secteurs Sud : petites enclaves bordées par une zone humide et arborée classée en Np.
- RN en contrebas des terrains au Nord et en surplomb au Sud.
- Lisière végétale en bordure de RN : au Nord, sur talus, présence de grands pins et d'une végétation basse (ajoncs, fougères...), puis merlon récent non planté en retrait par rapport à la RN, puis au niveau de la zone humide, fine lisière arborée (reliquat haie bocagère et végétation liée à la zone humide)
- Perception : vues occultées au Nord, s'ouvrant progressivement au Sud. Vues filtrantes au niveau de la zone humide.



Extrait projet PLU arrêté



Vue depuis la RN : secteur Nord en surplomb. Pins remarquables sur talus.



Vue depuis les terrains Nord : merlon non planté récemment créé à l'arrière du talus de la RN. RN visible au point bas.



Vue depuis la RN : secteurs Sud en contrebas, visibles au travers de la fine lisière arborée.



Vue depuis les terrains Sud : RN très présente visuellement (+ impact phonique).

Sur l'ensemble du linéaire de la RN 166 contournant l'agglomération, **les différentes séquences analysées révèlent une certaine hétérogénéité :**

- Les terrains se situent alternativement en contrebas ou en surplomb par rapport à la voie.
- A certains endroits, des merlons ont été élevés artificiellement entre les terrains et la voie, la plupart du temps non végétalisés et mal intégrés .
- La végétation est hétérogène : au niveau de la séquence 1 par exemple, on trouve les essences utilisées pour le paysagement de l'emprise RN 166 (bouleaux, chênes, pins) , plantées de façon resserrée sur masses de genêts et d'ajoncs spontanés . Pour d'autres séquences , sont présents des reliquats de haies bocagères, des grands pins isolés, une végétation de zone humide, une végétation de type lande et quelques linéaires horticoles.

On peut noter sur le plan des nuisances sonores que les travaux d'aménagement de la RN n'ont pas intégré totalement les mesures de protections nécessaires.

Le chapitre suivant propose d'abord des prescriptions générales pour l'ensemble de la façade sur la RN et les décline plus précisément pour les trois futurs secteurs à urbaniser.

PAYSAGE GENERAL DE LA FACADE DE L'AGGLOMERATION SUR LA RN166

PRESCRIPTIONS :

OBJECTIFS : Améliorer l'image du contournement de l'agglomération selon deux principes :

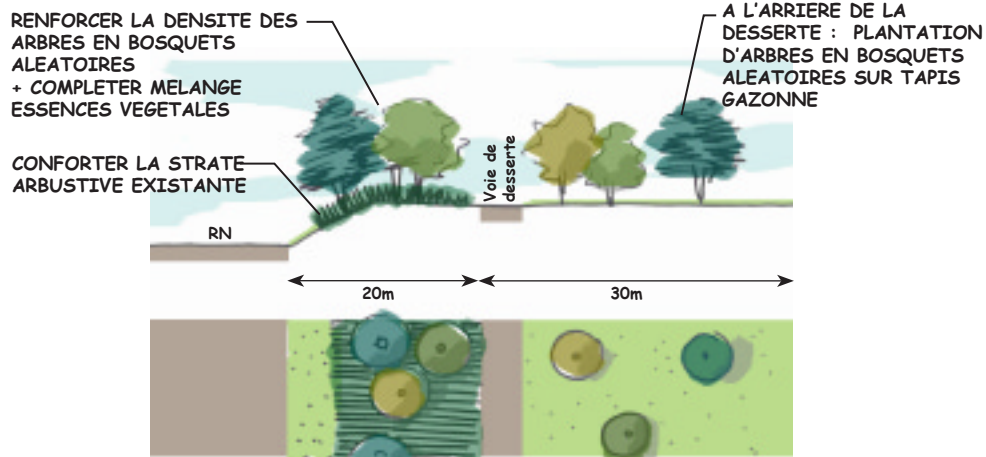
- En section courante : recréer en bord de RN une **cohérence de traitement paysager par la mise en place de tampons plantés** dans les zones vertes prévues aux schémas d'orientation des futurs secteurs à urbaniser, mais aussi dans les secteurs déjà urbanisés.
- Au niveau de l'échangeur de Lamboux : **affirmer et rendre lisible l'entrée de ville** par un traitement spécifique.

PRINCIPES PROPOSES POUR LES RECLS PAYSAGERS :

Trois cas de figure se présentent selon que les terrains bordant la RN 166 sont en surplomb ou en contrebas par rapport à celle-ci, ou qu'ils soient bordés par un merlon créé à l'arrière de l'emprise RN .

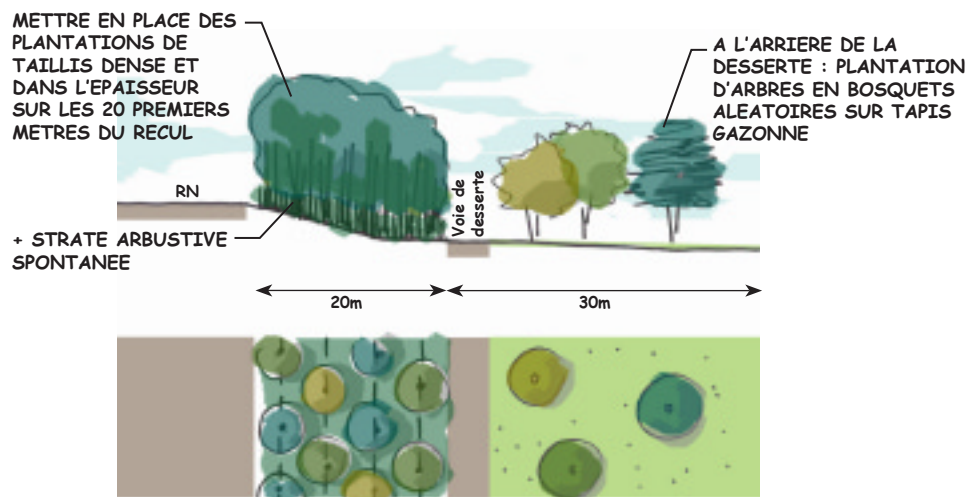
Dans le premier cas (séquences 2, 4 et 6) les talus de déblais de la RN s'accompagnent d'une végétation arbustive en partie haute et d'arbres isolés ou en bosquets :

TERRAINS EN SURPLOMB



Dans le second cas (séquences 1, 5 et 6) une simple lisière végétale borde la RN. Les terrains situés à l'arrière sont pourtant les plus exposés visuellement et aux nuisances sonores.

TERRAINS EN CONTREBAS



CAS DES MERLONS dressés soit entre la RN et la voie de desserte parallèle existante ou projetée dans les schémas d'orientation, soit à l'arrière de celle-ci, soit directement contre le talus de la RN :

Le principe est d'intégrer ces modelés peu esthétiques. Pour cela ils seront plantés de bosquets d'arbres aléatoires et de masses arbustives.



ESSENCES VEGETALES :

Les essences déjà présentes dans les différentes séquences seront reprises : bouleaux, pins, chênes, châtaigniers. Elles seront mélangées aux arbres existants, afin de diversifier les associations existantes et de créer une cohérence sur le linéaire.

KERGUELION : Terrain des Gens du Voyage (Ng) et secteur à vocation d'habitat (1AUBb)

PRESCRIPTIONS :

PARTI GENERAL :

- intégrer visuellement ce nouveau secteur par rapport à la RN conformément au principe général présenté précédemment.
- conserver et conforter les haies bocagères existantes , planter les voies .
- marquer l'entrée d'agglomération sur la RD 776A par la présence de petits collectifs prévus au schéma d'orientation . Ces collectifs devront s'inscrire avec précaution dans le secteur boisé.
- adopter pour l'Aire des Gens du Voyage un parti paysager fort reprenant le motif des boisements existants sur la zone Na et l'Est du terrain 1AUBb.

TRAITEMENT DE LA FACADE SUR RN :

- les terrains étant en contrebas par rapport à la RN, le principe de plantations denses sur une première frange de 20m puis de plantations en bosquets aléatoires sur 30m sera appliqué. La voie de desserte du secteur 1 AUBb sera intégrée selon la coupe paysagère présentée précédemment .
- à l'avant du terrain prévu pour l'Aire des gens du voyage (zone Ng), la lisière végétale existante réduite sera densifiée à l'identique du secteur 1 AUBb .
- devant les deux secteurs , ce tampon boisé favorisera l'atténuation des nuisances sonores et permettra d'éviter la création de merlon artificiel et disgracieux.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Légende

- Limite du secteur d'étude
- Occupation du sol à dominante habitat ayant principalement :
 - I - du logement individuel dense ou diffu
 - C - du logement collectif ou de l'individuel dense
- Occupation du sol à dominante équipement
- Occupation du sol à dominante activité
- Occupation mixte habitat / activité
- Haie et espace vert
- Espace public
- Aménagement paysager
- Voie principale
- Voie secondaire
- Voie tertiaire
- Liaison douce
- Aire de stationnement
- Ouvrage d'art
- Ligne à haute tension
- Retrait d'alignement
- Positionnement du bâti
- Vue à préserver

LE POURPRIO : Petit secteur à vocation d'habitat (1AUBb) à l'Ouest et Secteur à vocation d'habitat plus important (1AUBb) à l'Est

PRESCRIPTIONS :

PARTI GÉNÉRAL :

- affirmer cette entrée de ville principale par un traitement différencié du reste de la façade sur la voie express : large premier plan paysager en bord de RN s'étendant au-delà du retrait d'alignement de 50m, et marquage de la porte de ville par un traitement urbain de l'accès au futur quartier, au niveau du rond-point. Ce traitement s'appuie sur un principe d'esplanade autour d'un bâtiment recevant logements et activités compatibles.
- créer un cadre de vie accueillant par la mise en oeuvre d'une trame verte sur l'ensemble du futur quartier : conservation et confortement des haies bocagères et boisements existants intégrés dans la création de coulées vertes et piétonnes et comme «compartiments» paysagers recevant les différentes unités de programme, plantation des voies.
- conforter sur cet important secteur, enclavé dans un tissu plus dense et pointant vers le centre ville, le pôle urbain par la présence envisagée de petits collectifs.

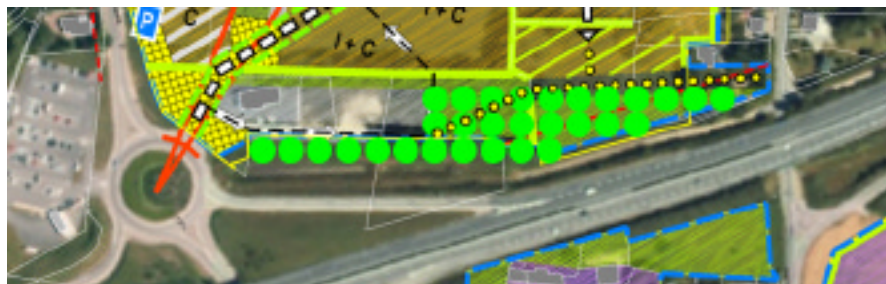
TRAITEMENT DE LA FAÇADE SUR RN :

- le traitement du premier plan paysager à l'avant du grand secteur Est et des installations d'activités existantes sera considéré différemment de l'ensemble du linéaire comme indiqué plus haut. Une «mise en scène» végétale particulière sera créée : essences différentes et lignes de plantations plus ordonnancées traduiront cette situation de porte principale d'agglomération depuis la voie express. Ces plantations nouvelles associées au talus bocager existant et conservé en parallèle de la voie ainsi que l'importance du recul constructible effectif supérieur aux 50m figurant sur le schéma d'orientation contribueront à limiter les nuisances sonores.
- à l'avant du petit secteur Ouest, l'importante haie bocagère sera maintenue.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



- Légende**
- Limite du secteur d'étude
 - Occupation du sol à dominante habitat ayant principalement :
 - I - du logement individuel dense ou diffu
 - C - du logement collectif ou de l'individuel dense
 - Occupation du sol à dominante équipement
 - Occupation du sol à dominante activité
 - Occupation mixte habitat / activité
 - Haie et espace vert
 - Espace public
 - Aménagement paysager
 - Voie principale
 - Voie secondaire
 - Voie tertiaire
 - Liaison douce
 - Aire de stationnement
 - Ouvrage d'art
 - Ligne à haute tension
 - Retrait d'alignement
 - Positionnement du bâti
 - Vue à préserver



KERCOINTE : trois secteurs à vocation d'habitat (1AUBb)

PRESCRIPTIONS :

PARTI GENERAL :

- intégrer visuellement ce nouveau secteur par rapport à la RN conformément au principe général présenté en début des prescriptions.
- conserver et conforter les haies bocagères existantes dans la composition du futur quartier.
- prévoir une cohérence entre les typologies bâti du schéma d'orientation et le bâti environnant : petits collectifs et individuel dans le secteur Nord, individuel dans les deux petits secteurs Sud.

TRAITEMENT DE LA FACADE SUR RN : secteur Nord

- le recul paysager porté sur le schéma d'orientation s'étend au-delà du retrait d'alignement de 50m.
- à l'avant des terrains en surplomb ainsi qu'au niveau du merlon édifié à l'arrière (bien visible lorsque le terrain rejoint le niveau de la RN), le paysagement accompagnant la voie de desserte du futur quartier prévue en parallèle à la RN sera mis en oeuvre conformément au principe général présenté en début des prescriptions.

TRAITEMENT DE LA FACADE SUR RN : secteurs Sud

- le recul paysager correspond ici à la zone humide (secteur Np). Il est beaucoup plus généreux que le retrait d'alignement et rentre en profondeur entre les deux petits secteurs.
- ce secteur étant très exposé à la RN, le principe de taillis dense sur une première frange par rapport à la RN sera ici épaissi. A l'arrière, la zone humide ne sera pas touchée et conservera ses caractéristiques naturelles.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Légende

- Limite du secteur d'étude
- Occupation du sol à dominante habitat ayant principalement :
 - I - du logement individuel dense ou diffu
 - C - du logement collectif ou de l'individuel dense
- Occupation du sol à dominante équipement
- Occupation du sol à dominante activité
- Occupation mixte habitat / activité
- Haie et espace vert
- Espace public
- Aménagement paysager
- Voie principale
- Voie secondaire
- Voie tertiaire
- Liaison douce
- Aire de stationnement
- Ouvrage d'art
- Ligne à haute tension
- Retrait d'alignement
- Positionnement du bâti
- Vue à préserver

SYNTHESE

■ NUISANCES :

D'une part les reculs constructibles des différents secteurs définis dans les schémas d'orientation ayant valeur de compatibilité sont en fait supérieurs à la marge de 50m et d'autre part ces reculs sont prévus en plantations denses conformément aux coupes paysagères prescrites. Associés aux dénivelés existants entre la RN et les terrains concernés, ces deux dispositions atténueront les nuisances sonores engendrées par le trafic de la voie express .

Par ailleurs, les constructions pourront intégrer les isolations phoniques complémentaires .

■ SECURITE :

Les accès aux futurs secteurs se feront à partir des voies publiques existantes adaptées à ce surcroît de circulation (pour lequel aucune observation n'a été faite par les gestionnaires concernés) ou de leur prolongement, notamment dans le cas de la voie de desserte parallèle à la RN.

■ QUALITE ARCHITECTURALE :

Le règlement de chaque zone fixe les obligations nécessaires pour garantir la cohérence et la qualité architecturale des futures constructions.

■ QUALITE URBANISTIQUE ET PAYSAGERE :

les schémas d'orientation mis au point dans le dossier de PLU et les prescriptions complémentaires contenues dans le présent rapport montrent la prise en compte de ce critère pour l'urbanisation future des secteurs concernés :

- création de trame paysagère :lisières et reculs paysagers en limites, coulées vertes et piétonnes au cœur des secteurs.

- préservation du patrimoine naturel existant : conservation et confortement des haies et boisements, protection de zone humide.

- qualification urbaine des entrées de ville, notamment l'entrée principale au rond-point de Lamboux, par le traitement de l'espace public et l'insertion d'un bâti structurant.

- cohérence de trame urbaine et de typologie bâtie par rapport à l'environnement rapproché des secteurs et à leur situation dans le tissu de ville.