

## **SOMMAIRE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>SOMMAIRE</b>   | <b>1</b>  |
| <b>1- INTRODUCTION</b>  | <b>2</b>  |
| <b>2- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES A VOCATION D'HABITAT</b>   | <b>3</b>  |
| <b>3- PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS</b>     | <b>13</b> |
| <b>4- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES A VOCATION D'ACTIVITES</b> | <b>19</b> |
| <b>5- PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES</b>       | <b>23</b> |
| <b>6- PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES LIAISONS DOUCES</b>                      | <b>28</b> |

# 1- INTRODUCTION

---

**Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être COMPATIBLES, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.**

**Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

**Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le volet « aménagement » est obligatoire.**

**En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur la grande majorité des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AU).**

## 2- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES A VOCATION D'HABITAT

### 2.1. LEZARDRIEUX, UN BOURG RURAL SURPLOMBANT LE TRIEUX

*L'un des principaux atouts de Lézardrieux réside dans le caractère concentré de son centre-bourg, organisé autour de la place de l'église présentant de belle dimension, et animée par les commerces et le marché hebdomadaire. Les rues peu larges, l'alignement des immeubles sur celles-ci, le caractère continu du front bâti, dessinent une forme urbaine caractéristique d'un centre bourg.*

*Un tissu bâti plus hétéroclite a pris place autour du port naturel, et des voies principales, avec l'implantation de maisons de pêcheurs, de villas balnéaires, du centre des Phares et Balises et plus récemment encore des infrastructures portuaires. L'agglomération s'est ensuite étendue sous forme d'un tissu urbain pavillonnaire plus lâche, sur le plateau situé au nord du vallon de Laravozec, comprenant également des équipements comme l'ensemble immobilier de Kermenguy, ainsi que le long de la RD786.*

### PRESCRIPTIONS POUR LES ESPACES PUBLICS

- La conception des espaces publics et collectifs devra rester très simple, avec une utilisation de matériaux locaux et s'inspirer des couleurs du paysage : sable, pierre, bois,...



- Les voies seront hiérarchisées, et leur gabarit limité sur les voies mixtes, partagées entre les différents utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons), pour limiter la consommation d'espace, réduire la vitesse des véhicules, obtenir des espaces plus conviviaux.



*S'inspirer du passé pour réaliser les projets d'extension ou de renouvellement urbain : places et square, alignement du bâti, ...*

- La végétation existante le long des voies, chemins, et autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés ou renforcés, ils apportent une plus-value immédiate au quartier, et maintiennent des espaces de « nature en ville »



*Préserver les éléments de végétation, comme éléments paysagers et de biodiversité : parcs et jardins, alignement d'arbres, végétalisation des pieds d'immeuble, talus en bordure de chemin ou en transition avec la zone rurale*

## PRESCRIPTIONS POUR LES ESPACES PRIVÉS

- Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie,...
- Les haies végétales d'essences locales sont imposées (cf. règlement des zones AU) en utilisant les essences traditionnelles du bocage : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre... en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain... en bourrage.



*Exemple de clôtures mêlant minéral, végétal et bois, source : CAUE 56*

## PRESCRIPTIONS POUR L'ARCHITECTURE

- Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Dans chacun des îlots identifiés d'un projet (habitat intermédiaire, habitat mitoyen et secteur d'alignement du bâti) une harmonie architecturale doit être respectée : choix des matériaux de façades, type de toiture,...
- Une architecture simple, puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale (à l'exclusion d'une référence à toute autre architecture d'autres régions ou pays), peut être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel.
- L'architecture contemporaine est encouragée, si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect de l'environnement.
- Les volumes annexes (garages, remises, buanderies,...) ainsi que les vérandas seront construits avec des matériaux de qualité, de manière à former un ensemble en harmonie avec la construction principale.



*Habitat individuel mitoyen  
Bruz, Anthracite 2.0, atelier Parallèle*



*Habitat individuel  
Vannes, ARCAU architecte*



*Habitat individuel  
Dinard, Atelier 48.2*

## 2.2. FAVORISER LES ESPACES DE CONVIVIALITE

*Les espaces publics seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés.*

### PRESCRIPTIONS

- Organiser l'opération autour des espaces publics et/ou collectifs, qu'ils soient composés de places, placettes, espaces verts, cheminements...
- Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...
- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces communs seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'arbres et arbustes, ...), ...
- Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour,...



*Exemple de placette à Séné (56)*



*Exemple de verger à Rennes*



*Jeux pour enfants*



*Chemin enherbé bordé de talus à Kermouster*

## 2.3. LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE

La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants pour qu'ils puissent se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements « doux ».

Hiérarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies permet de :

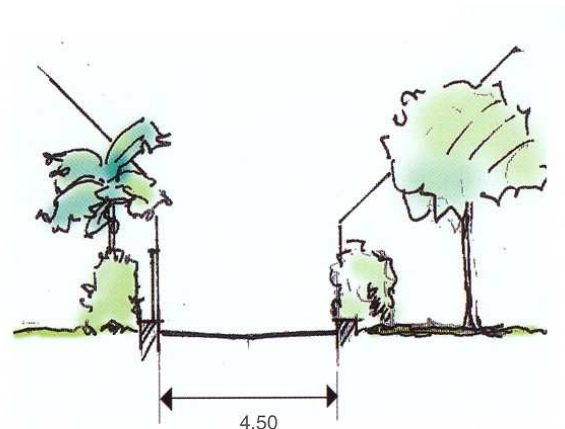
- limiter la consommation d'espace,
- sécuriser les déplacements,
- limiter les surfaces imperméabilisées,
- réduire les coûts d'aménagement et d'entretien.

### PRESCRIPTIONS

- Dimensionner les voies en fonction de leur rôle et du trafic qu'elles devront supporter : voie structurante, voie de desserte, voie de distribution (cf coupe de principe ci-dessous).
- Etablir un maillage fin et lisible des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.



Exemple de ruelle, source : CAUE 56



Exemple de ruelle, source : CAUE 56



Exemple de venelle, source : CAUE 56



Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter

- Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), quelques stationnements le long des voies, sur la rue (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) ou sur des espaces publics polyvalents (places, cours,...)... Des solutions de garages groupés en entrée d'opération ou partagés entre 2 lots sont à étudier.

## 2.4. CONCILIER DENSITE ET INTIMITE

*Il s'agit de jouer sur les formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie : habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long ... tout en permettant une intimité du jardin*

### PRESCRIPTIONS

- Les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser la mixité sociale et générationnelle : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire, collectif...



*Habitat individuel mitoyen  
Rennes, Rigourd et Hiault, architectes*



*Habitat intermédiaire  
Le Rheu*



*Habitat collectif  
Saint Nolf, ARCAU architecte*

- Les projets d'habitat intermédiaire ou collectif devront prévoir des espaces privés de qualité (terrasses, balcons, jardinets). Des espaces collectifs privés sont également toujours intéressants.

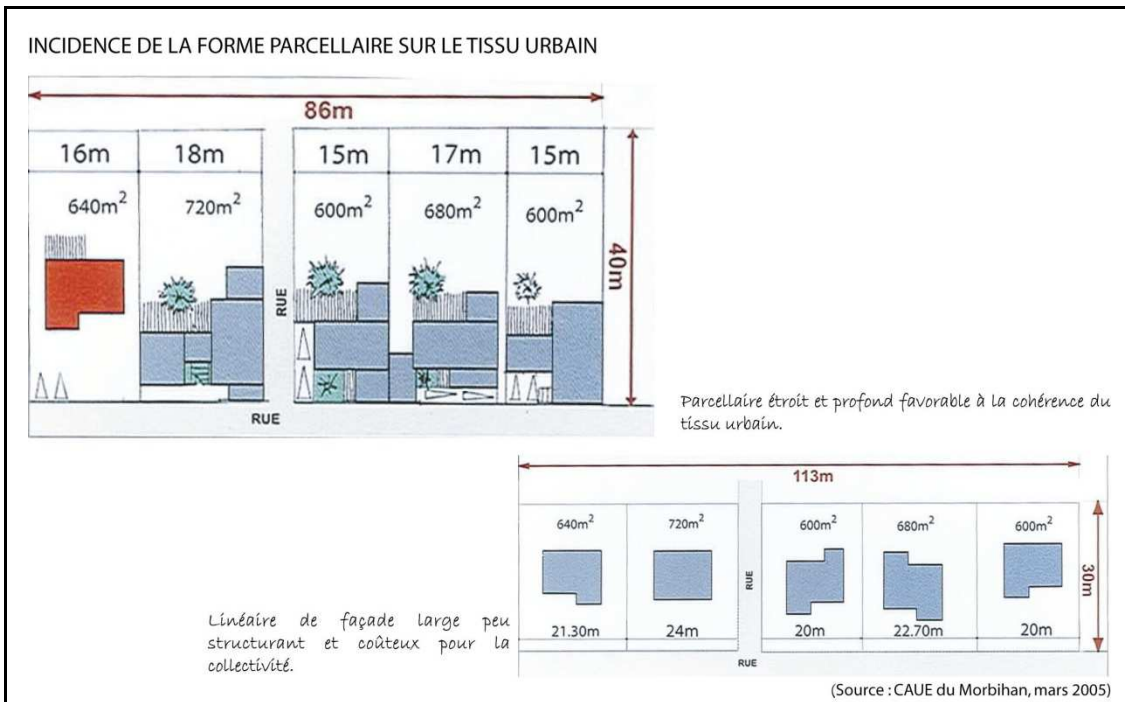


*Habitat collectif  
Rennes, Le Garzic – Menguy architectes*



*Jardin partagé (Pays Bas)*

- Le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également. Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite (de 15 à 18 m pour les maisons mitoyennes pouvant être réduit à 8 m minimum pour les maisons de ville), doit être privilégiée. Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantation systématique du bâti en milieu de parcelle.



- L'implantation en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations. Par ailleurs, elle permet de préserver le jardin arrière des vues depuis la rue.
- La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios,...)



Une forme en L qui permet de ménager un espace d'intimité  
(Rennes, architectes : M. Rigourd, I. Hiault)



Ou par une dépendance  
(Langouët, architecte : Menguy)

## 2.5. LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

*L'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltré pas dans le sol et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. Il est essentiel d'améliorer la rétention en amont du bassin pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltré profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollutions.*

### PRESCRIPTIONS

- L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts



*Exemple de matériaux perméable : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés, pas japonais*

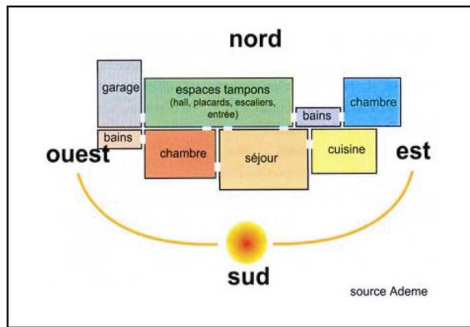
- Une gestion alternative des eaux pluviales est imposée : puits perdu, gestion à la parcelle, noues, bassins paysagers.



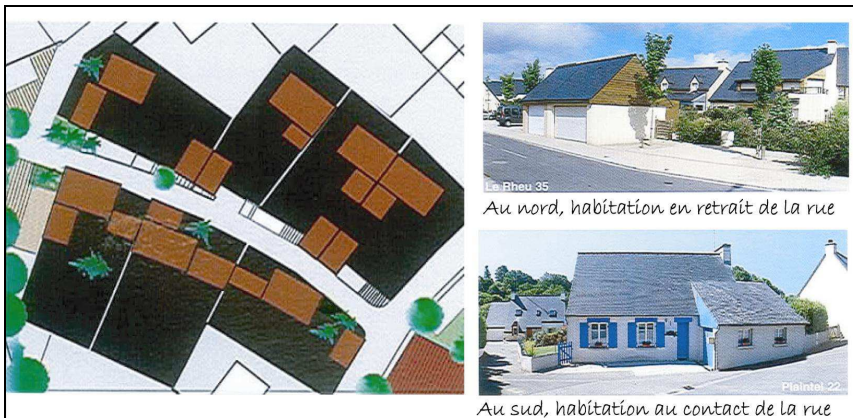
*Exemple de bassins paysagés et noues plantées*

## 2.6. DES CONSTRUCTIONS ET ESPACES PUBLICS BIOCLIMATIQUES

- L'implantation du bâti tiendra compte de l'orientation de la parcelle, afin de préserver l'ensoleillement du jardin : en limite de l'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord ; dans une implantation est ou ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil).



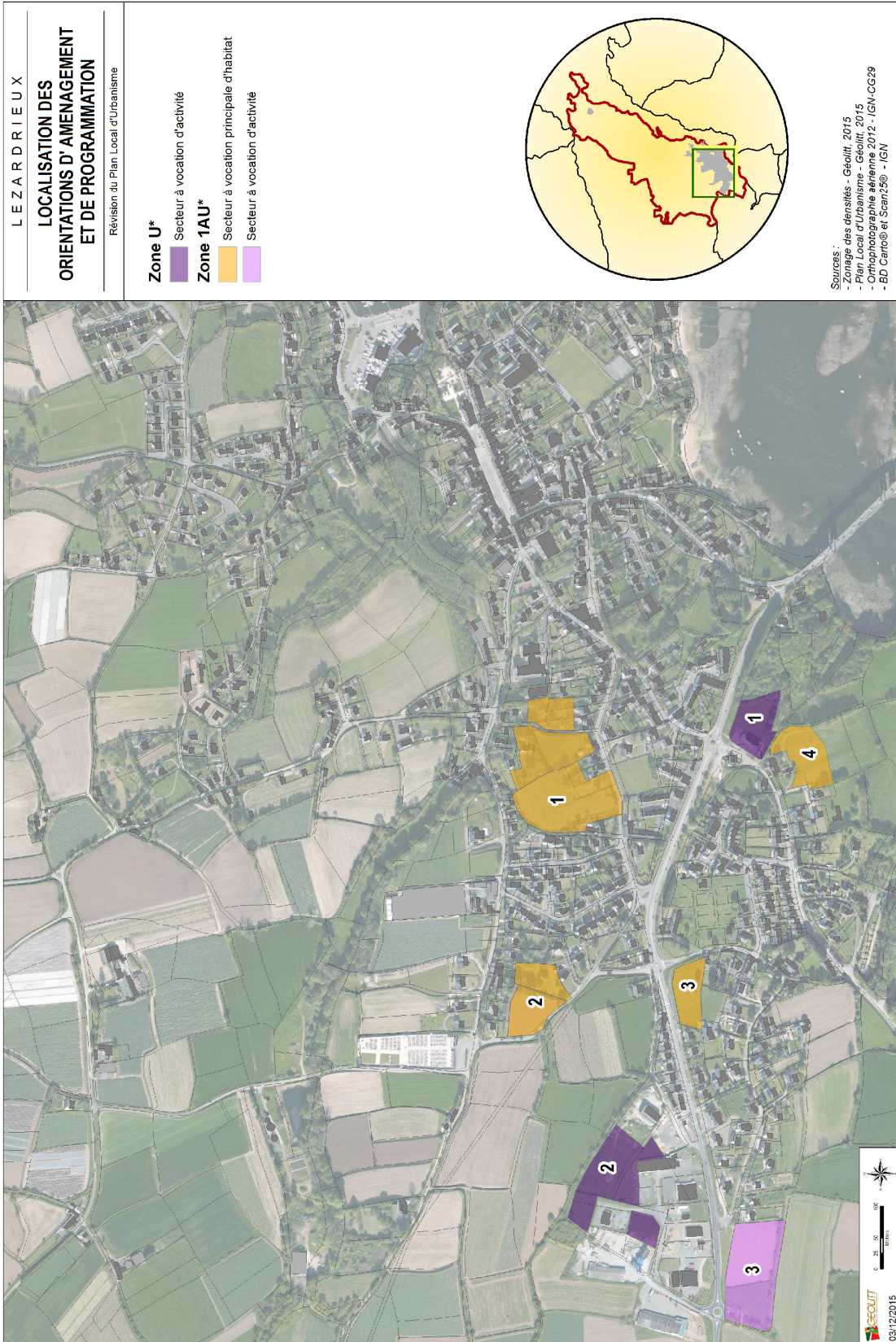
Conception bioclimatique d'une habitation *Ici ce sont le garage et les voitures qui bénéficient de l'orientation sud...*



Source : CAUE 56, du lotissement au projet urbain

- Les espaces publics doivent également être conçus en fonction du site, et tenir compte notamment des vents dominants (nord-ouest).

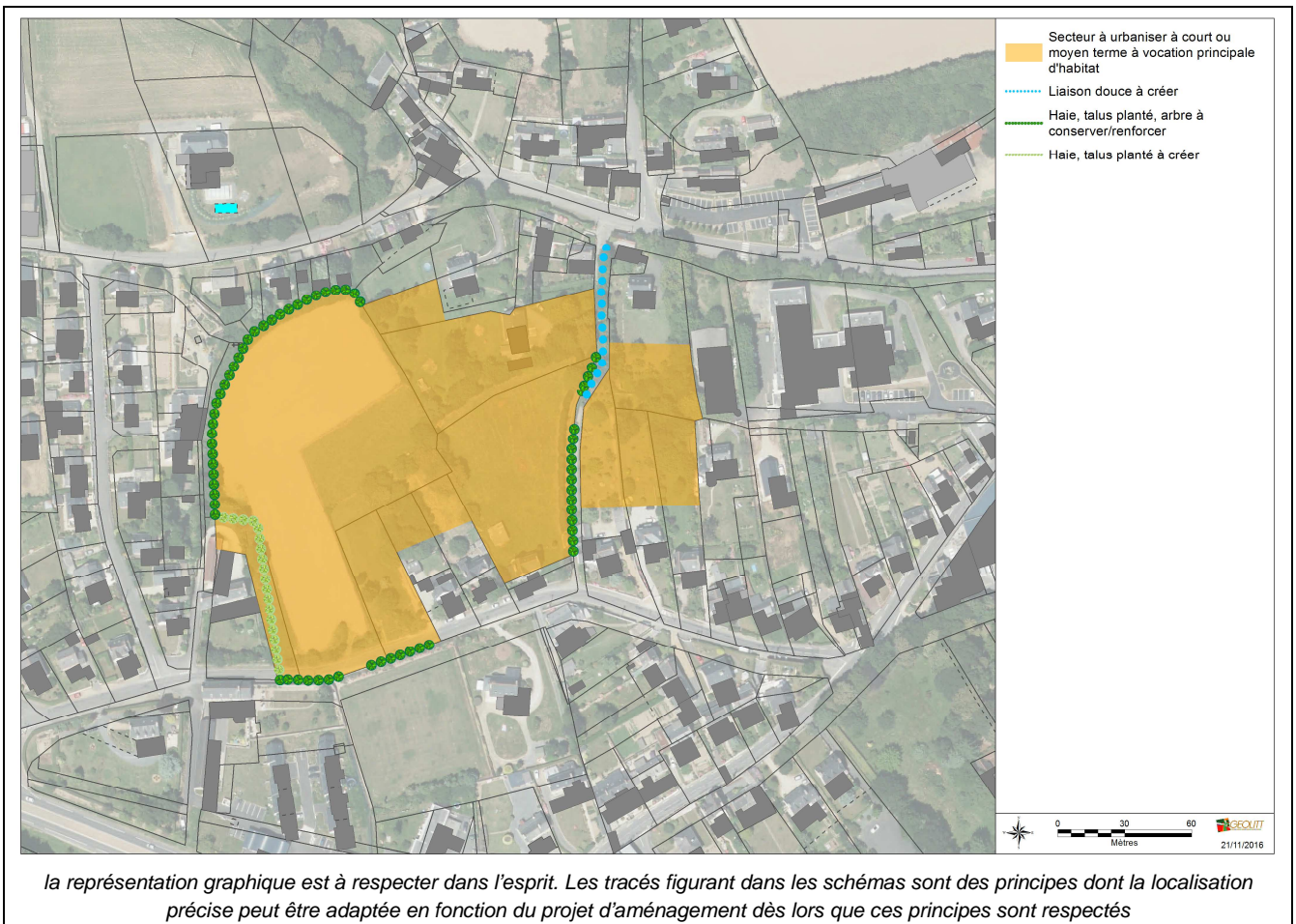
### 3- PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS



### 3.1. QUARTIER KERGUEN – LES 3 ORMES

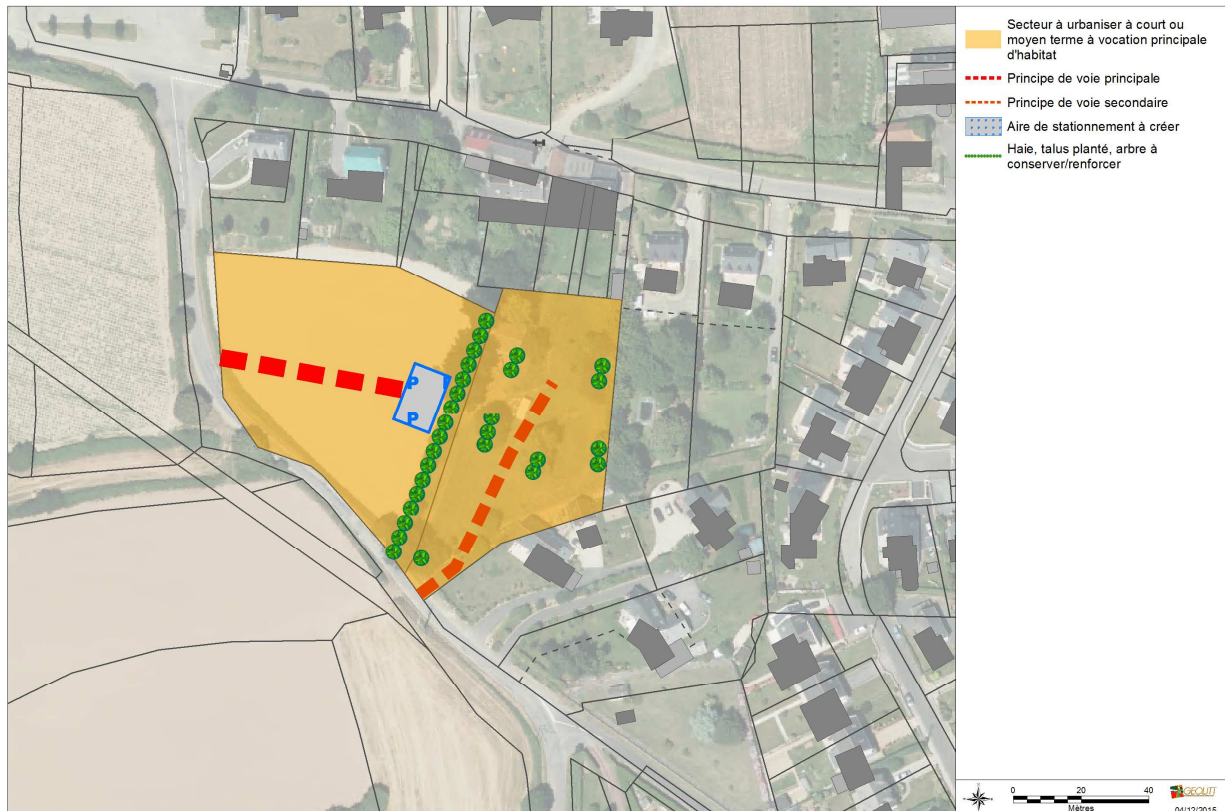
Le secteur des 3 Ormes fait l'objet d'une étude d'aménagement en partenariat avec Foncier de Bretagne. Les Orientations d'Aménagement de ce secteur seront précisées dans le cadre de cette étude. Néanmoins, des grands principes (énoncés de manière littérale et non graphiques) peuvent déjà être définis, en accord avec le cahier des charges de Foncier de Bretagne.

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| ZONE                           | Classement en 3 zones 1AUB – surface urbanisable = 2.45 ha   |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS         | Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> Le programme de logements devra comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. |
| DENSITE ENVISAGEE              | 20 logements à l'hectare minimum   |
| MODALITES D'URBANISATION       | Au fur et à mesure de l'équipement de la zone ou par une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches.  |
| IMPLANTATION DU BATI           | Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions  |
| ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT | ▪  |
| CHEMINEMENTS DOUX              | Liaison douce (venelle des ormes) à maintenir avec la rue de Traou an dour, située au nord   |
| PAYSAGE / ESPACES LIBRES       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espace vert collectif intergénérationnel</li> <li>▪ Maintien de la végétation existante entourant la zone</li> </ul>  |
| RESEAUX                        | Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)   |



### 3.2. QUARTIER RUE DU 19 MARS 1962

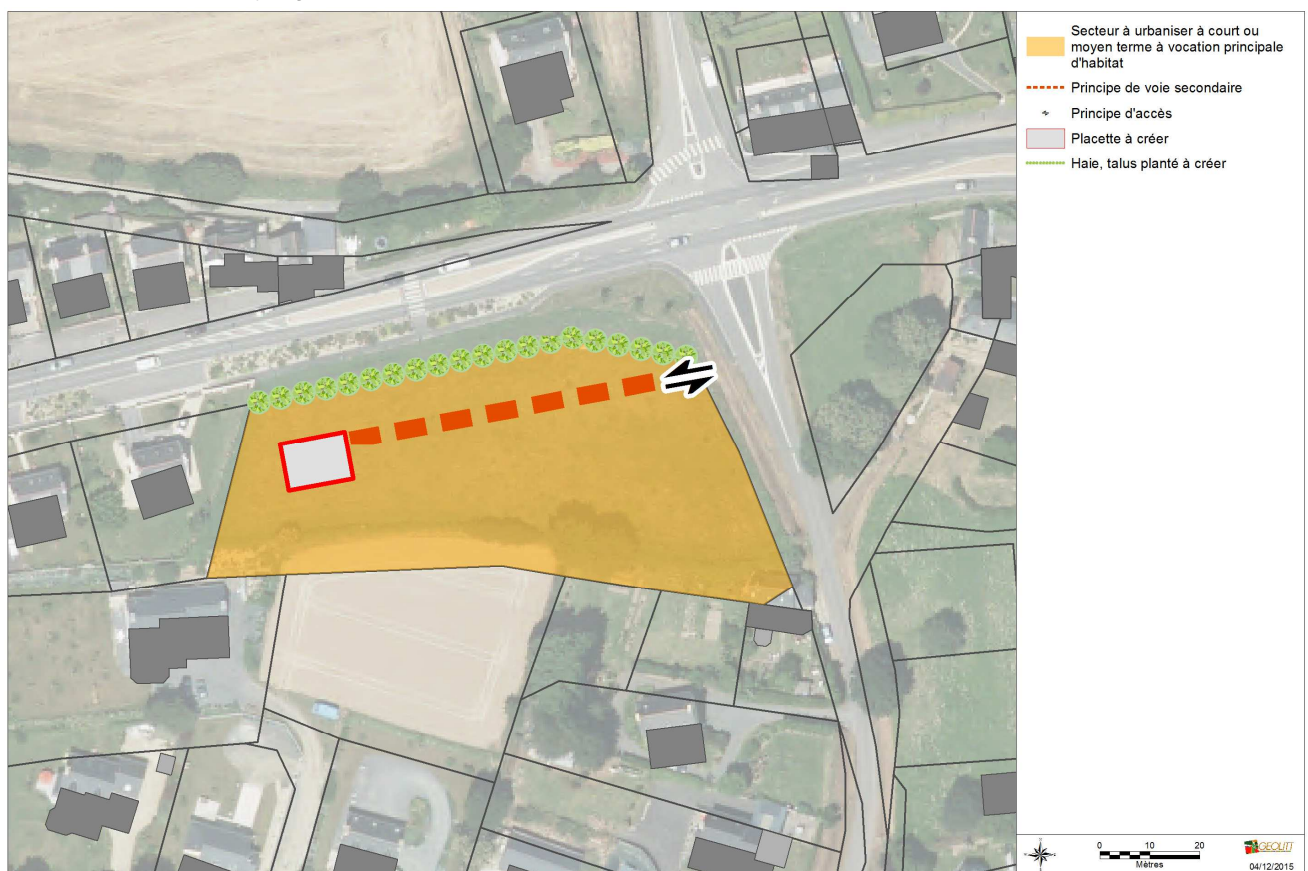
|                               |  |
|-------------------------------|--|
| ZONE                          | Classement en 2 zones 1AUB5 (0.44 ha) et 1AUB4 (0.34 ha)   |
| CONTEXTE / OCCUPATION         | Secteur situé à l'ouest de l'agglomération, face au cimetière, en limite de la zone rurale, à 900 m de l'église.<br>Secteur cultivé en partie ouest et planté d'arbres en partie est   |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS        | Programme pouvant accueillir indifféremment :<br>- individuel dense (maisons mitoyennes) lots libres   |
| DENSITE ENVISAGEE             | 15 logements à l'hectare minimum (hors VRD),<br>soit 12 logements minimum  |
| MODALITES D'URBANISATION      | Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches   |
| IMPLANTATION DU BATI          | Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions  |
| ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zone 1AUB5 : accès ouest, rue du 19 mars 1962</li> <li>▪ zone 1AUB6 : accès sud, rue du 19 mars 1962</li> <li>▪ Voie mixte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, en impasse</li> <li>▪ Aire de retournement et stationnement partagé</li> </ul> |
| CHEMINEMENTS DOUX             | -  |
| PAYSAGE / ESPACES LIBRES      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone 1AUB6 : la végétation existante (arbres) située devra être maintenue dans la mesure du possible</li> </ul>   |
| RESEAUX                       | Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)   |



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

### 3.3. QUARTIER RUE DU GRAND CARDINAL

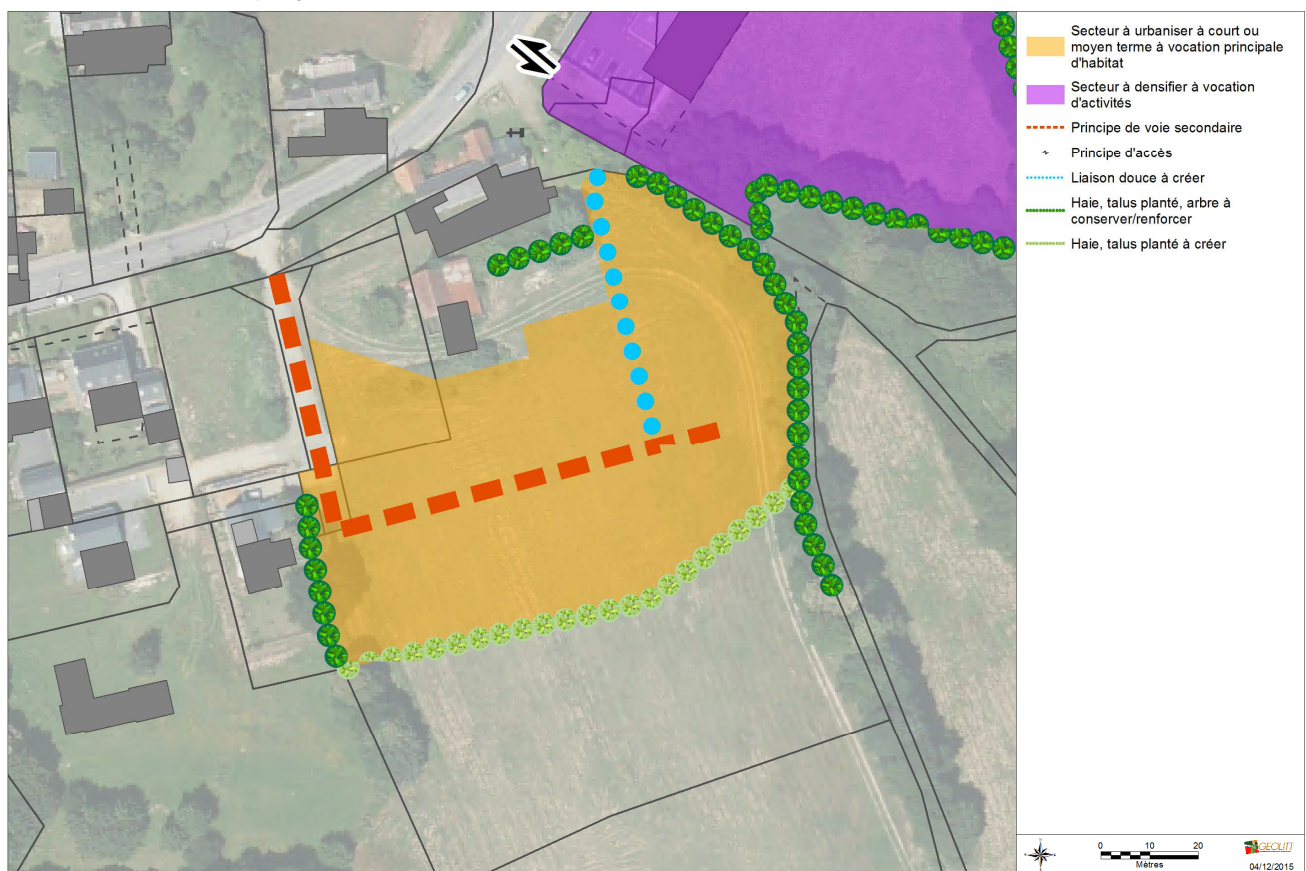
|                               |   |
|-------------------------------|---|
| ZONE                          | Classement en 1 zone 1AUB6 – Surface urbanisable = 0.42 ha  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS        | Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes) lots libres</li> </ul>                       |
| DENSITE ENVISAGEE             | 15 logements à l'hectare minimum (y compris VRD), soit 6 logements  |
| MODALITES D'URBANISATION      | Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches   |
| IMPLANTATION DU BATI          | Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions |
| ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone 1AU : accès est, par la rue du Grand Cardinal</li> <li>▪ Voie mixte de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles</li> </ul>                                   |
| CHEMINEMENTS DOUX             | -   |
| PAYSAGE / ESPACES LIBRES      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Création d'un talus planté au nord de la zone, dans le recul de la RD786, afin de préserver les constructions des nuisances sonores et visuelles de la RD</li> </ul>                                       |
| RESEAUX                       | Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)  |



*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*

### 3.4. QUARTIER DU PRIOLY

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| ZONE                          | Classement en une zone 1AUB7- Surface urbanisable = 0.6 ha   |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS        | Programme pouvant accueillir indifféremment :<br>- individuel dense (maisons mitoyennes) lots libres   |
| DENSITE ENVISAGEE             | 15 logements à l'hectare minimum (y compris VRD), soit 9 logements   |
| MODALITES D'URBANISATION      | Zone 1AUB7 : opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches   |
| IMPLANTATION DU BATI          | Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions  |
| ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès par la rue de Kermaquer</li> <li>▪ Voie mixte de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles</li> </ul>   |
| CHEMINEMENTS DOUX             | Création d'un cheminement doux rejoignant le chemin situé au niveau du calvaire  |
| PAYSAGE / ESPACES LIBRES      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Création d'une bande boisée au sud de la zone, afin d'assurer la transition paysagère avec la zone naturelle faisant tampon avec les espaces remarquables du littoral et le site Natura 2000</li> <li>▪ Conserver la trame végétale présente à l'ouest et à l'est de la zone</li> </ul> |
| RESEAUX                       | Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)   |



*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*

## 4- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES A VOCATION D'ACTIVITES

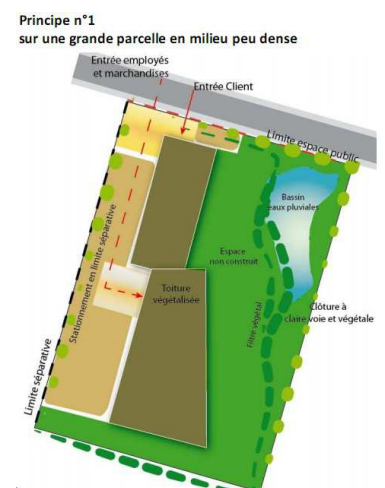
### 4.1. LES VOIRIES ET ACCES

- Il est recommandé que chaque type de voie fasse l'objet d'une conception détaillée selon son usage, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse, ...
- Limiter le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- Hiérarchiser les voies par des gabarits différenciés et des fonctions clairement identifiées
- Privilégier le principe de regroupement de stationnements publics et de l'organisation des trames de déplacements modes doux (qualité esthétique et de pratique)
- Organiser et positionner les entrées des bâtiments en lien avec les trames modes doux
- Organiser les accès livraisons et le trafic camion de manière à les rendre peu visibles depuis les axes urbains et qu'ils ne rencontrent pas les cheminements piétons
- Eviter de positionner le stationnement en « nappe » visible depuis les axes urbains structurants et privilégier le positionnement des aires de stationnements à l'usage du personnel et des véhicules lourds de préférence à l'arrière des bâtiments



### 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Etudier l'implantation des bâtiments en considérant les contraintes du site (accès, réseaux, orientation) et les contraintes d'exploitation (accès, zone de manœuvre, de stockage)
- Etudier l'implantation du bâtiment en envisageant la modularité et l'adaptabilité du volume bâti à court ou long terme, selon les besoins et projets : extension de bâtiment, développement d'une nouvelle activité...
- Définir chaque usage et le distinguer par un traitement adapté, sur un espace défini et structuré au sein de la parcelle : espace d'accueil, aire de stationnement, espace de stockage, espace d'exposition, cheminements...



### 4.3. INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

#### ➤ Travailler les formes architecturales et privilégier des matériaux de qualité

- **Rechercher la simplicité des volumes**, leur proportion et leur composition harmonieuse.
- **Différencier les volumes** afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...
- **Compenser de préférence la trop grande simplicité des formes de bâtiments**, engendrée par les structures à grande portée, **par un ou des volumes en extension du bâti principal**.
- **Concevoir les volumes secondaires comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment**, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
- **Soigner le traitement architectural des façades, des volumes exposés sur les voies publiques**, qui participent à la qualité urbaine. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.
- **Traiter les façades arrières et latérales de chaque bâtiment en harmonie avec la façade principale**.
- **Homogénéiser les couleurs à l'échelle de la zone d'activités** et privilégier les couleurs sobres ou colorées peu intenses : nuances de gris, de bruns
- **Limiter, par bâtiment, le nombre de matériaux de façade** (2 préconisés)
- **Privilégier les toitures-terrasses** afin de limiter l'impact des volumes et la hauteur des bâtiments.



Architecture en inox. Le Cellier, 44000  
Crédit photographique Bernard Renoux



ZN Sarsinoble, Marners

#### ➤ Signalétique

- **Concevoir les bâtiments de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice**, des éléments architecturaux, de l'uniformité de la signalétique et de la perception du paysage de l'espace public.
- **Eviter tout encombrement visuel** en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage, et intégrer les enseignes à la façade des bâtiments sans que celles-ci ne dépassent du bâtiment.

- **Sur un même bâtiment accueillant plusieurs activités, diviser l'espace d'affichage de manière proportionnelle à la longueur de façade exploitée, tout en gardant une hauteur d'enseigne constante.**



### ➤ Aires de stockage

- **Ne pas implanter les aires de stockages côté façade entrée clientèle.**
- **Privilégier les espaces de stockage intégrés au bâtiment**, dans le corps principal du bâtiment ou dans un volume annexe.

### ➤ Insertion dans le paysage environnant

- **Composer des espaces de transition** entre les bâtiments d'activité et le tissu résidentiel environnant
- **Créer une véritable trame végétale**, ouverte sur les espaces naturels et agricoles environnants en s'appuyant sur la trame végétale existante sur le site et sur les espaces naturels présents tels que les zones humides
- **Privilégier des espaces publics, des espaces verts généreux** et accompagner, tant que possible, les voies circulées par des parcours doux dédiés aux piétons et aux cycles
- **Rechercher une combinaison des essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...



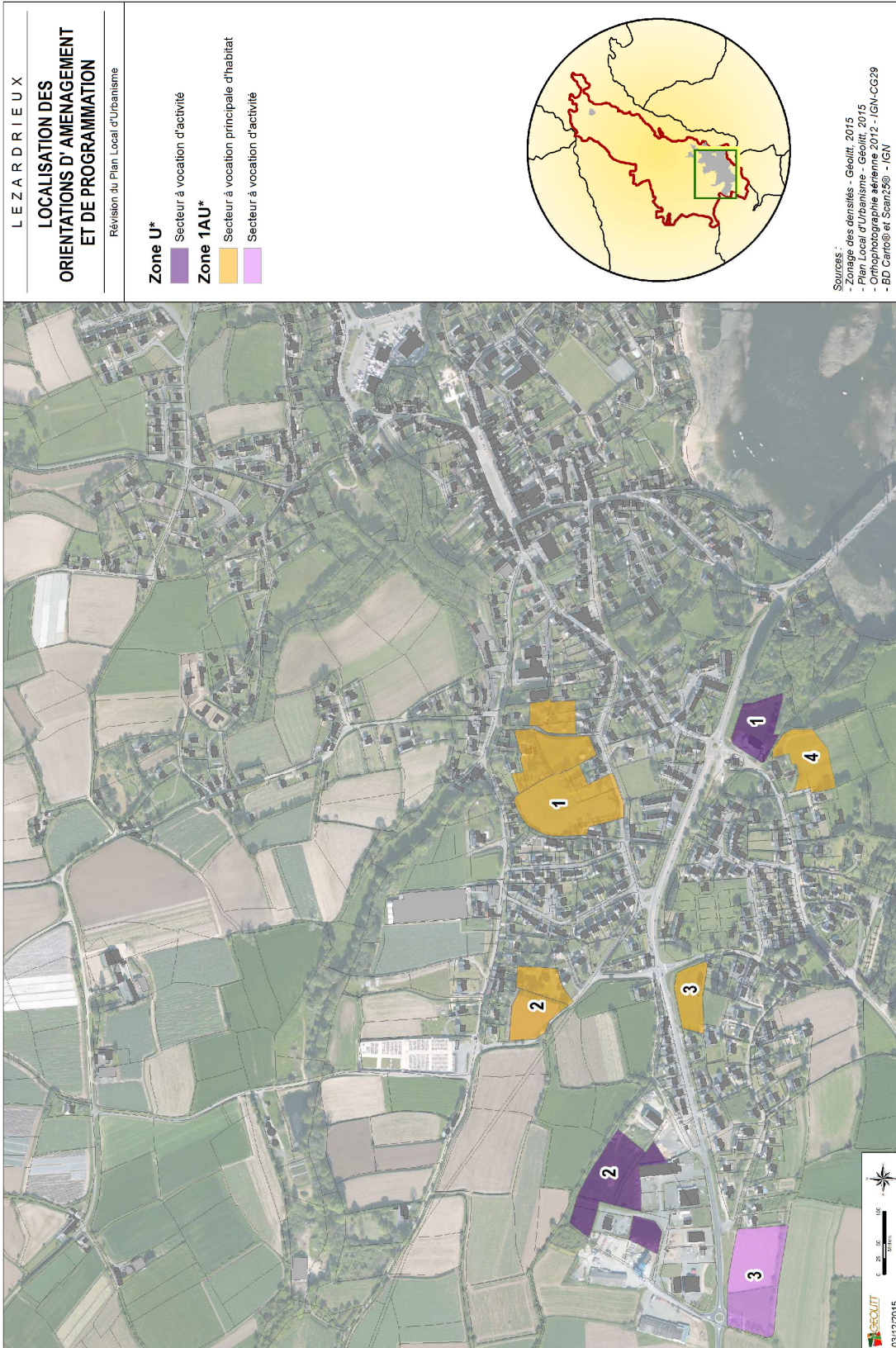
## 4.4. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- **Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales** et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- **Favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaires ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



Sources photos : Aménagement qualitatif des zones d'activités – démarche de projet – CAUE Sarthe ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - Ville de Thiers ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - PLU communauté urbaine de Dunkerque

# 5- PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES



## 5.1. ZONE DE SERVICES DE SANTE DU GIRATOIRE DE LA BALISE

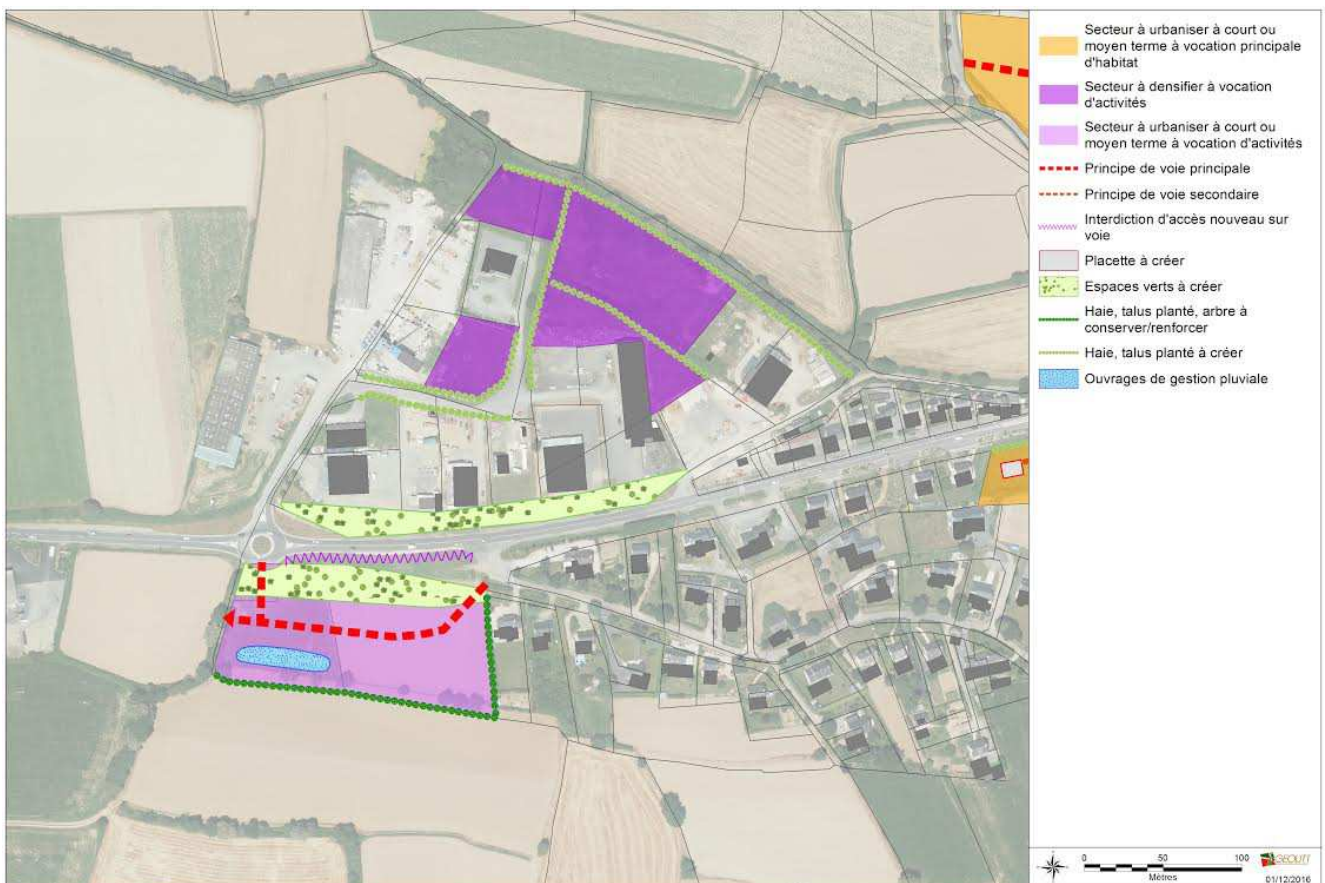
|                               |   |
|-------------------------------|---|
| ZONE                          | Classement en zones UYs – surface urbanisable = 0,7 ha<br>Parcelle située en extension de l'agglomération, à proximité de la pharmacie, située au sud de la RD786   |
| PROGRAMME                     | Parcelle réservée à accueillir des activités médicales et para-médicales, en complément de la pharmacie   |
| MODALITES D'URBANISATION      | Au fur et à mesure de l'équipement de la zone   |
| IMPLANTATION DU BATI          | -   |
| ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès par la RD 787, à partir de l'accès existant desservant la pharmacie ; interdiction d'accès sur la RD786</li> <li>▪ Mutualisation du stationnement avec la pharmacie</li> </ul> |
| CHEMINEMENTS DOUX             |   |
| PAYSAGE / ESPACES LIBRES      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégration paysagère des constructions et installations : maintien d'un rideau boisé avec la zone naturelle située à l'est et au sud, recul de la RD786 planté</li> </ul>           |
| RESEAUX                       |   |



*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*

## 5.2. ZONE D'ACTIVITES DE KERSCAVET

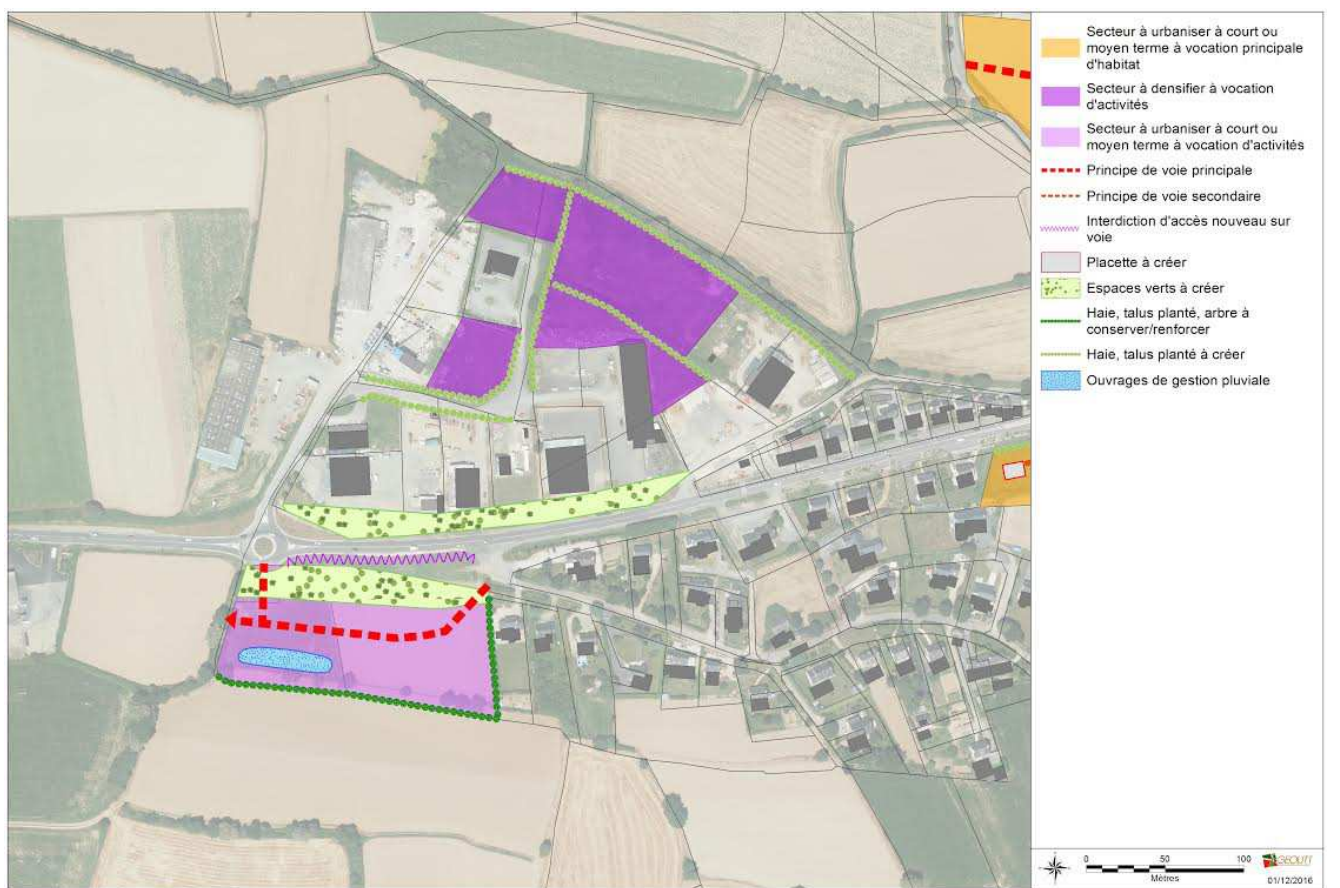
|                               |  |
|-------------------------------|--|
| ZONE                          | Classement en zones UY – surface urbanisable = 1,35 ha<br>Zone d'activités de Kerscavet, zone artisanale et commerciale, peu intégrée à son environnement, sur une pente orientée sud  |
| PROGRAMME                     | Zone réservée à l'accueil des activités artisanales  |
| MODALITES D'URBANISATION      | Au fur et à mesure de l'équipement de la zone  |
| IMPLANTATION DU BATI          | -  |
| ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès par la RD 786, à partir de l'accès existant desservant la zone</li> </ul>   |
| CHEMINEMENTS DOUX             | -  |
| PAYSAGE / ESPACES LIBRES      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Paysager le recul de 25 m des constructions et installations, de l'axe de la RD786 : plantations harmonisées en façade</li> <li>▪ Plantations d'alignement en entrée de zone</li> <li>▪ Préservation du petit boisement sur le haut de la zone et reconstitution d'un maillage bocager afin d'intégrer les constructions dans le grand paysage</li> </ul> |
| RESEAUX                       |  |



*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*

### 5.3. EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE KERSCAVET

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| ZONE                           | Classement en 1AUy – surface urbanisable = 1,34 ha  |
| CONTEXTE / OCCUPATION          | Secteur en extension ouest de l'agglomération, face à la zone actuelle de Kerscavet.<br>Une zone intercommunale à vocation artisanale et commerciale est en cours d'aménagement sur la commune voisine de Pleudaniel  |
| PROGRAMME D'AMENAGEMENT        | Zone à vocation d'activités artisanales   |
| MODALITES D'URBANISATION       | Une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches   |
| IMPLANTATION DES INSTALLATIONS | Les constructions seront implantées en recul de 25 m de l'axe de la RD786.<br>Les installations, type stationnement seront autorisées, sous réserve d'une intégration paysagère vis-à-vis de la RD786   |
| ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès ouest, par le giratoire réalisé sur la RD786</li> <li>▪ Voie traversante, est-ouest, permettant de raccorder la rue de Kerscavet au giratoire de Kerscavet</li> <li>▪ La mutualisation des espaces de stationnement devra être recherchée</li> </ul> |
| CHEMINEMENTS DOUX              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les cheminements piétons prendront place sur un trottoir protégé de la circulation générale</li> </ul>   |
| PAYSAGE / ESPACES LIBRES       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les façades vues depuis la RD786 devront être soignées. Elles seront implantées parallèlement à la RD786.</li> <li>▪ La trame végétale existante en limite sud sera conservée, afin d'intégrer la zone à son environnement</li> </ul>                      |
| RESEAUX                        | Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)  |
| VOIR SCHEMA PAGE SUIVANTE      |   |



*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*

# 6- PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES LIAISONS DOUCES

