

Département des Côtes d'Armor

Commune de
Pommerit-Jaudy



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les **orientations d'aménagement et de programmation** exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

1. LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT..... p 2

- INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER
- RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET ASSURER LA MIXITÉ SOCIALE
- INTÉGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ AUX HABITANTS

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT p 9

<i>2.1. Le Prajou 2</i>	<i>p 10</i>
<i>2.2. Les Marronniers</i>	<i>p 12</i>
<i>2.3. Quartier du Presbytère</i>	<i>p 14</i>
<i>2.4. Rue de la mairie</i>	<i>p 17</i>
<i>2.5. Hent Pen Crec'h</i>	<i>p 18</i>
<i>2.6. Aménagement des abords de la salle des fêtes</i>	<i>p 20</i>
<i>2.7. Aménagement du pôle sportif</i>	<i>p 21</i>
<i>2.8. Parc d'activités de Kerverzot</i>	<i>p 22</i>

3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION p 39

1. LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones à urbaniser, pour lesquels un projet d'ensemble est demandé, mais il est également utile de s'y référer pour tout projet situé dans une autre zone.

1.1. INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site : prise en compte de la configuration parcellaire, maintien des talus, boisements et arbres isolés de qualité qui peuvent exister, maintien ou création d'une lisière végétale entre la limite de l'agglomération étendue et la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, préservation des vues existantes sur la campagne ou sur un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.

Plus précisément, les projets d'aménagement devront indiquer et/ou prévoir :

- ⌘ Les conditions de desserte du secteur,
- ⌘ Des liens et transitions paysagés avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- ⌘ Le maintien des plantations existantes,
- ⌘ Des clôtures de qualité,
- ⌘ Des espaces communs paysagés (uniquement pour les zones AU),
- ⌘ Des liaisons piétonnes sécurisées au sein du quartier et en direction du reste de la commune (uniquement pour les zones AU).

▪ **Préserver l'ambiance locale :**

De façon générale, il semble important de garder, pour l'aménagement des futurs quartiers, une **ambiance en harmonie avec le paysage** et la configuration de la tâche agglomérée. Dans ces conditions, il est souhaitable que l'urbanisation respecte la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures.

Par exemple, dans le centre-bourg, l'implantation des constructions à l'alignement de la rue et en limite séparative domine, dans une ambiance minérale. La continuité du bâti est ainsi à rechercher dans les projets.



En campagne, l'intégration des constructions grâce au végétal doit être recherchée, en privilégiant les essences bocagères.

▪ **Le traitement des clôtures :**

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation. Pour préserver la qualité des espaces urbains ou la créer dans les futurs quartiers, il est nécessaire de se conformer à certaines exigences.

En effet, bien souvent aujourd'hui, l'édification des clôtures introduit une confusion de hauteurs, de matériaux, ou d'aspects (dessins ou formes fantaisistes) ; alors qu'au contraire, il faut **rechercher une unité** avec l'existant, afin de s'intégrer le plus discrètement dans le paysage (qu'il soit urbain ou rural).

Dans une **ambiance urbaine**, l'important est de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels : pierre, bois, enduit à la chaux, grilles métalliques. A ce titre, il faut se garder de croire que

certaines matériaux (de type matières plastiques) sont pérennes : même s'ils nécessitent un entretien limité (lavage) leur durée de vie ne peut égaler les matériaux traditionnellement utilisés (sans parler de leur aspect « clinique » dû à leur couleur blanche criarde). Il est souvent utile, dans une commune où la présence végétale est forte, d'accompagner ces dispositifs « en dur » d'éléments végétaux. En effet, le végétal atténue l'aspect hétérogène et froid des clôtures.



Dans une **ambiance rurale**, les clôtures végétales sont indispensables car elles constituent la transition avec le paysage environnant. Elles peuvent s'accompagner d'un grillage (vert de préférence pour se fondre ainsi dans la végétation) ou d'un muret de soubassement qui assure immédiatement le « clos ».

Dans le cas de haies, il vaut mieux mettre en œuvre des compositions d'essences variées. En effet, les plantations répétitives nécessitent plus d'entretien, présentent un aspect trop artificiel et vieillissent mal.

Au contraire, les haies libres permettent d'alterner feuillage persistant et caduc, de décaler les périodes de floraison, de limiter les périodes de taille, etc. Pour le choix des essences, il est souhaitable de privilégier des essences observables dans le bocage breton (se référer à la liste de plantations jointe en annexe du PLU).



Exemples de dispositifs à éviter

Exemples de dispositifs à favoriser



1.2. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET ASSURER LA MIXITE SOCIALE

Pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement des zones à urbaniser doivent intégrer les préconisations suivantes :

▪ **Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée :**

La notion de densité a été introduite dans le P.L.U., conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat.

Pour limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels, chaque zone AU devra accueillir un minimum de 15 logements par hectare. Le bilan foncier des opérations inclura les voiries de dessertes internes des nouveaux quartiers, mais ne prendra pas en compte les bassins de rétention, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la vie sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulations douces, et voiries inter-quartiers déjà existantes.

La densité minimale demandée est la même pour tous les secteurs. Cependant une densité plus ambitieuse est recommandée pour le futur quartier du Presbytère qui bénéficie d'une bonne proximité avec les équipements publics et commerces afin de renforcer le centre-bourg. Une typologie de logements diversifiée sera à rechercher: logements en bande, habitat intermédiaire (logements superposés mais avec des entrées indépendantes), logements individuels.



▪ **Un pourcentage minimum de logements sociaux :**

Pour que tous types de ménages puissent se loger à Pommerit-Jaudy, un projet d'aménagement d'ensemble de 10 logements et plus devra intégrer un nombre minimal de logements sociaux, correspondant à 20% du programme de logements (conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat du Pays Rochois).

Pour types de « logement à caractère social » existent notamment le logement construit et géré par un bailleur social, le logement locatif communal, le logement locatif conventionné, construit (ou rénové) directement par les particuliers ou par un autre aménageur.

1.3. INTÉGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE AUX HABITANTS

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront prévoir :

- ⌘ Une forme urbaine et une densité minimale liée à la typologie du quartier et à la proximité des commerces et équipements.
- ⌘ Des espaces communs de respiration dans certaines zones.
- ⌘ Au moins 20% de logements sociaux pour les opérations de 10 logements et plus.
- ⌘ La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (sentiers, haies, talus, boisements, vues...),
- ⌘ Une hiérarchisation du gabarit des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, itinéraires de randonnée),

- ↵ Une gestion raisonnée du stationnement, avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- ↵ La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : bassins de rétention (et/ou noues) conçues comme de véritables espaces publics, au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager.
- ↵ La localisation des points de collecte des déchets,
- ↵ L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,
- ↵ L'intégration de la notion de construction environnementale, au travers par exemple du cahier des charges de lotissement.

▪ **Des infrastructures routières adaptées au contexte local :**

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Le tracé des voies sera conçu de manière à s'appuyer sur la trame bocagère existante lorsqu'elle existe et que cela est judicieux, ce qui facilitera la préservation de ces éléments tout en apportant une qualité paysagère au quartier. Il prendra également en compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies perpendiculaires à la pente et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre le futur quartier et les pôles d'intérêt de l'agglomération (centre-bourg, supérette et pôle sportif notamment).

La voirie doit impérativement être hiérarchisée, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle :

- un rôle structurant à l'échelle du quartier voire de l'agglomération nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques,
- une desserte principale du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile.
- une desserte secondaire ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation permet de recourir à une voie partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

▪ **Une gestion des eaux pluviales mutualisée :**

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones A Urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier. Noues¹ et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.)

¹ Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau, soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

De manière générale, c'est ainsi la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des usages (dispositifs collectifs).

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluies à l'intérieur des bâtiments doivent être respectées.



▪ ***Un découpage en lots judicieux pour une implantation optimale des constructions :***

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, privilégiera lorsque c'est possible les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

L'implantation des constructions pourra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté, et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord.

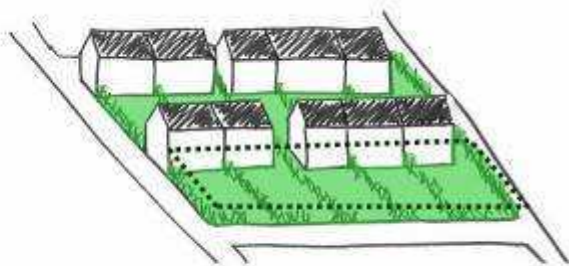
Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maisons de ville très présente sur la commune.
- Elle dégage un espace d'agrément réellement utilisable (jardin, extension ultérieure, etc.) et perçu (les jardins des voisins se situent dans le prolongement) maximal.
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.



L'implantation « aléatoire » des constructions rend très présentes les maisons voisines: multiples vis-à-vis, jardin rétréci par la présence de constructions à proximité.

L'implantation en milieu de parcelle morcelle le jardin, ce qui limite les usages et donne l'impression de disposer d'un petit terrain.



L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.

L'implantation au Nord de la parcelle permet à la maison de s'ouvrir sur le jardin au Sud. Le jardin, dont la taille est optimisée, s'insère dans un ensemble et donne l'impression d'un plus grand terrain.

▪ **Promouvoir une architecture bio-climatique :**

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux : national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (bio-briques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilations double flux) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques)...

Les éléments présentés ci-après ont pour but d'aider les pétitionnaires à concevoir un projet dans le respect de l'environnement, sans obligatoirement s'engager dans une démarche spécifique et normative de type HQE (Haute Qualité Environnementale)

Ces éléments constituent des pistes de réflexion (non exhaustives ni limitatives) à étudier afin de proposer un projet qui soit en cohérence avec les principes du développement durable.

○ L'implantation et l'orientation sur le terrain :

Tout d'abord, il est important d'implanter et orienter la construction de façon adéquate, par rapport à l'environnement (arboré par exemple, vent dominant, ensoleillement...) et à la forme du lot, afin d'optimiser les apports solaires.

Pour cela, il faut :

- ☞ Adapter le projet au terrain et non l'inverse. Les constructions doivent respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Ainsi, des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.
- ☞ Implanter, lorsque la configuration du terrain et de ses abords le permet, la construction dans la partie Nord de la parcelle.
- ☞ Implanter les bâtiments de préférence en limite séparative afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.
- ☞ Orienter la construction de manière à optimiser les apports solaires passifs (récupération de la chaleur du soleil, création de pièces fraîches): l'orientation Nord/Sud est à privilégier.



↪ Privilégier les bâtiments "compacts" sans trop de décrochements néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons doivent être aménagées au Nord, comme le garage, le cellier, la buanderie... Ces espaces se comporteront comme une isolation thermique et il vaut mieux placer au Sud les pièces à vivre (salon, séjour...) pour un apport maximal de lumière et de chaleur.

○ Des matériaux sains :

Dans un second temps, il est important de réfléchir au choix des matériaux dans la conception des bâtiments pour diminuer leur empreinte écologique, tout en restant pragmatique afin de contenir au mieux les coûts de construction. Un certain nombre de préconisations environnementales peuvent facilement être mises en œuvre notamment pour limiter l'utilisation de matériaux résultant d'un processus de production industriel lourd, gourmands en énergie et en matière première non renouvelable (acier, béton, plastique...).

↪ Privilégier l'utilisation de matériaux de construction renouvelables, recyclables, recyclés, locaux et peu énergivores.

Murs :

- Ossature bois ou brique monomur de terre cuite.
- Bois en panneaux et bardages, bois lamellé collé (avec des colles au polyuréthane). Le bois est une ressource renouvelable mais doit être exploité selon certaines règles éthiques, sociales et environnementales. Le label FSC (Forest Stewardship Council) certifie que les bois proviennent de forêts gérées selon des critères écologiques et sociaux de qualité.
- Préférer les enduits lissés ou à la chaux plutôt que monocouche gratté (sensibilité aux salissures, mousses, déchets non recyclables...)

Menuiseries extérieures :

- Bois ou alu avec vitrages peu émissifs avec lame d'argon ou triple vitrage.
- Eviter d'utiliser le PVC (matériau énergivore et présentant des risques d'émissions toxiques) au profit du bois, de l'alu ou du métal : fenêtres, portes d'entrée et de garage, volets battants, dessous de toit, garde-corps, portillons, bardage...

Toitures :

- Les matériaux de couverture de toit ont tous des bilans écologiques plutôt favorables. Le choix d'un matériau dépend du paysage bâti environnant et des goûts de chacun.
- En dehors des toitures traditionnelles, il existe une autre solution : la toiture végétalisée. Ces toitures permettent de garder la maison fraîche en été et de la mettre à l'abri des grands froids l'hiver. Elles se composent de 4 couches distinctes : une membrane d'étanchéité, une couche de drainage et de filtration, un substrat de croissance et une couche végétale. Pour cette dernière couche, on utilise des plantes vivaces et indigènes qui sont résistantes ou des couvre-sols. Les drains quant à eux évitent les écoulements d'eau et les glissements de terre. La pente du toit doit être comprise entre 0 et 20° et le bâti et la charpente très résistante aux charges puisque cette toiture est très lourde.
- Gouttière et descentes d'eau à réaliser en zinc.

Isolation :

- Recours à des isolants végétaux naturels (ex : chanvre, laine de cellulose ou de lin, fibres de bois, laine de mouton, de coco...),

Revêtements intérieurs :

- Utilisation de caoutchouc ou de linoléum (matériaux écologiques, résistants, antistatiques et recyclables)...
- Utilisation de peintures naturelles et ou écolabellisées qui ont l'avantage de ne pas émettre (ou peu) de composés organiques volatils.

2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

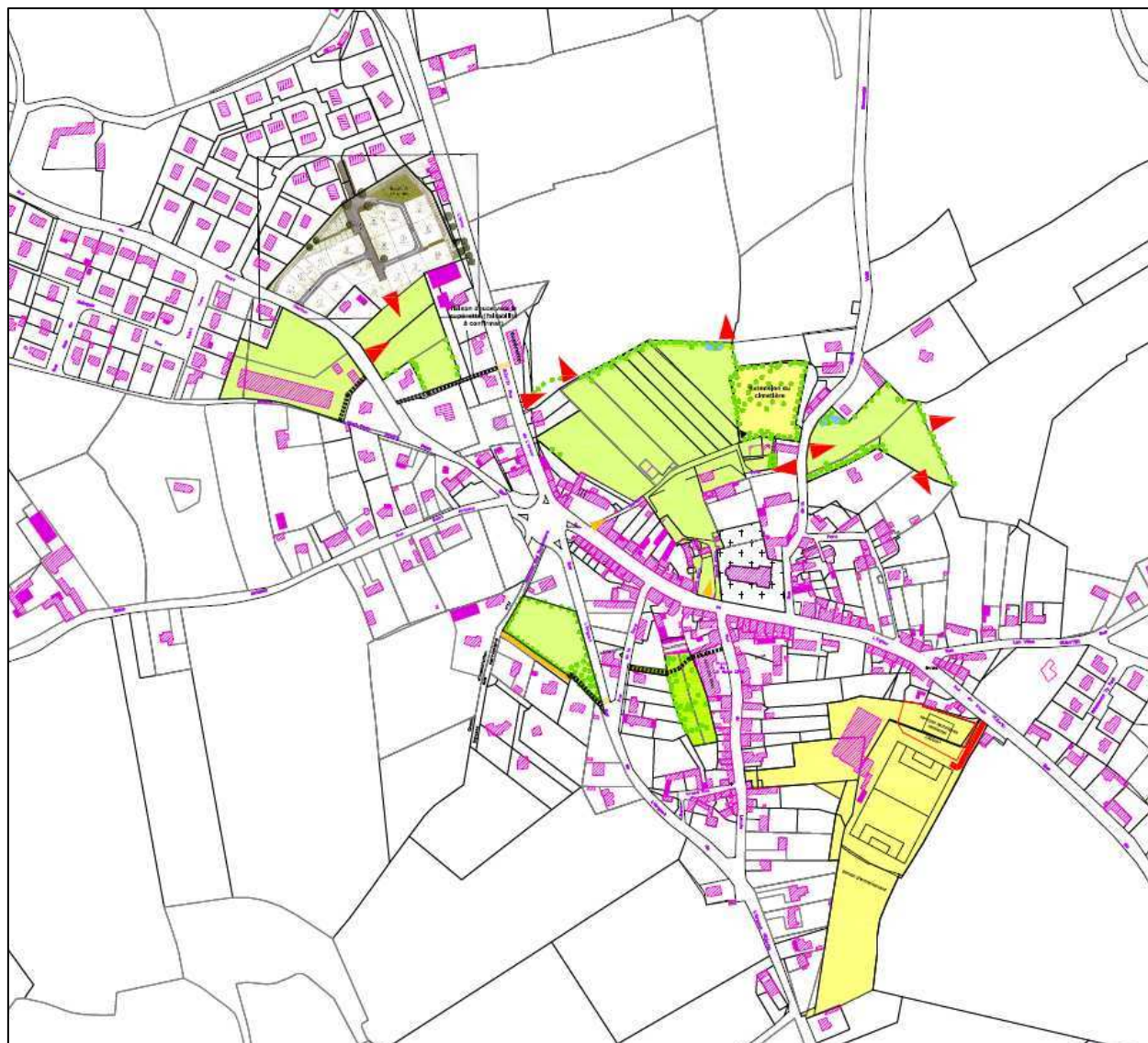
Pour répondre aux besoins en logements, le P.L.U. prévoit la délimitation de 5 zones à urbaniser situées au bourg de Pommerit-Jaudy.

Les terrains susceptibles d'être urbanisés sont classés en zone 1AU et 2AU. Chacune de ces opérations nécessite une opération groupée, avec les contraintes réglementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc.).

Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser. Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ». Ainsi, la localisation des accès, du tracé des voies et des liaisons douces est indicative mais le principe de connexion d'une rue à l'autre devra transparaître dans les projets. Pour les zones 2AU, ces principes pourront être revus lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les orientations d'aménagement portent également sur des sites destinés aux loisirs et sur le parc d'activités communautaire de Kerverzot.

Vue générale des orientations d'aménagement sur le bourg



2.1. LE PRAJOU 2

Ce secteur, classé en 1AU1, représente une surface de 2 ha située au Sud du quartier du Prajou et au Nord du centre-bourg. Son urbanisation présente l'intérêt de ne pas étendre les limites actuelles de l'agglomération. Au contraire, elle permettra de compléter l'agglomération en rattachant le quartier du Prajou actuellement relativement isolé au bourg.



Caractéristiques du site:

- ◆ 3 accès : 2 depuis la rue du Rest Huellan en limite Sud-Ouest et 1 au Nord depuis le lotissement du Prajou.
- ◆ Absence d'éléments paysagers sur et en limite du site.
- ◆ En partie dans la bande de bruit de 100m de la RD 6 qui passe à l'Est.
- ◆ Forte proximité de la supérette (à moins de 100m).



Orientations d'aménagement:

- ◆ Pour assurer une greffe réussie du quartier dans la trame urbaine préexistante, les connexions sur les rues voisines seront multipliées, sous forme de voies ou de liaisons piétonnes.
- ◆ Un espace public, de type parc ou jardins collectifs, pourra être aménagé au Nord du site afin de créer un espace de respiration entre les quartiers existant et futur.
- ◆ Une typologie mixte sera à privilégier : maisons groupées sur le modèle des maisons de bourg, logements intermédiaires, logements individuels purs.
- ◆ Il serait souhaitable d'affirmer le caractère urbain de la rue du Rest Huellan par une implantation homogène et plus dense des constructions le long de cette voie.
- ◆ Pour limiter les nuisances générées par le trafic sur la RD6 et conforter la qualité paysagère de l'entrée Nord du bourg de Pommerit-Jaudy, des clôtures végétales privilégiant les essences bocagères seront demandées en limite Est du site.
- ◆ Gestion des eaux pluviales par un dispositif de rétention paysagé et ouvert (faible profondeur).
- ◆ Enfin, conjointement à l'urbanisation de ce secteur, l'aménagement d'une liaison douce vers la supérette est à prévoir, associée à la sécurisation de la traversée piétonne sur la RD6.

Esquisse d'aménagement prévue sur la partie Nord du site (document A&T Ouest, non définitive) et orientations sur la partie Sud



2.2. LES MARRONNIERS

Le site des Marronniers, correspondant au secteur 1AU2, représente une surface de 4250m² au Sud-Ouest du centre-bourg.

L'urbanisation de ce secteur permettra le comblement d'une dent creuse sans impact sur les terres agricoles.



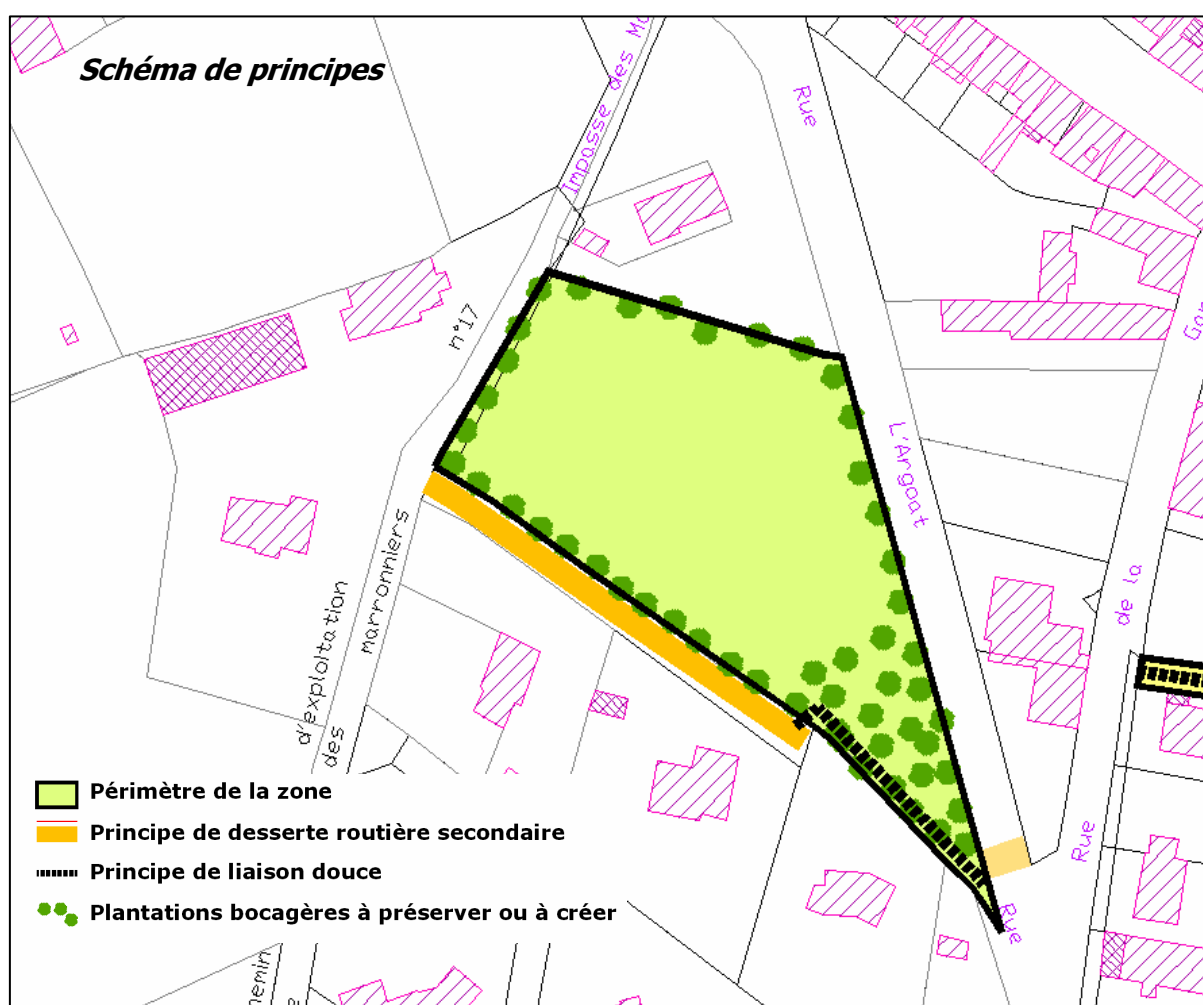
Caractéristiques du site:

- ◆ Accès depuis un chemin privé via l'impasse des Marronniers.
- ◆ Localisation à proximité du centre-bourg.
- ◆ Parcelle facile à lotir par un particulier: pas de voie à créer, propriétaire unique.
- ◆ Façade sur la RD8.
- ◆ Arbres existants le long du chemin au Sud et dans la pointe du terrain.



Orientations d'aménagement:

- ◆ Pour atteindre la densité de logements demandée par le règlement compte tenu de la configuration du terrain, il sera nécessaire de proposer une typologie mixte ne prévoyant pas uniquement des logements individuels purs. Des maisons groupées sur le modèle des maisons de bourg et/ou logements intermédiaires pourront ainsi être implantés sur une partie du terrain.
- ◆ La conception de l'aménagement de ce secteur devra intégrer la préservation des arbres existants.
- ◆ Le chemin existant, adapté, pourra assurer la desserte du secteur.
- ◆ En raison du rôle de transit joué par la RD8, aucune sortie de véhicules ne sera autorisée sur la RD8. En revanche, une liaison douce prolongera le chemin de desserte du secteur vers la RD8 et une traversée sécurisée sera à aménager sur cet axe afin de permettre aux habitants du quartier de l'impasse des Marronniers de rejoindre au plus court la boulangerie et l'école.
- ◆ Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle (cf annexe 5 du rapport du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial).



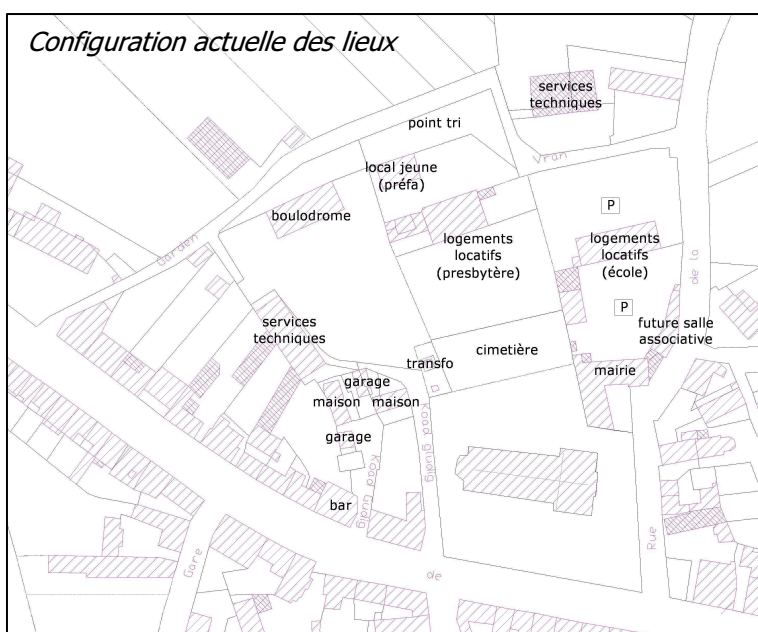
2.3. QUARTIER DU PRESBYTÈRE

Le futur quartier du presbytère, classé en zone 2AU1 au zonage, représente une surface totale de 2,7 ha au Nord du bourg. Il présente la particularité de s'appuyer sur le centre-bourg et de venir ainsi étoffer significativement celui-ci. Il intègre une opération de renouvellement urbain en projetant le déplacement de certains équipements publics installés actuellement dans des hangars ou des bâtiments précaires. Malgré l'ampleur de ce secteur, les orientations d'aménagement sont volontairement peu détaillées. En effet, une étude en cours, menée avec l'appui du CAUE22, doit permettre de préciser le programme de cette opération.



Caractéristiques du site:

- ◆ Site incluant des jardins, des terrains cultivés et des équipements publics (boulodrome, foyer des jeunes et services techniques).
- ◆ Proximité du centre-bourg et de la supérette.
- ◆ Accès rue de l'Armor (RD8), rue de l'église et rue de la mairie via la Garden Vran (accès étroit).
- ◆ Absence de limite paysagère avec la zone agricole au Nord.



- ◆ Liaison avec le centre-bourg actuellement relativement confidentielle mais projet de déconstruction de l'ancien CIAS donnant sur la rue de l'église en cours.



Orientations d'aménagement:

- ◆ Les accès principaux au site se feront depuis :
 - la rue de l'Armor (RD6) au niveau de la supérette. La localisation de cet accès à 100 m du giratoire lui confère de bonnes conditions de sécurité routière. Il permet de réutiliser un accès déjà existant et devrait favoriser la fréquentation de la supérette.
 - La rue de Garden Vran via la rue de la mairie, dont le gabarit sera à adapter au trafic généré par le nouveau quartier.
- ◆ Le projet devra veiller à maintenir l'accès aux logements situés à l'Ouest. Il devra par ailleurs prévoir la desserte des terrains agricoles situés au Nord par la réservation d'une ou plusieurs amorces.
- ◆ La lisière avec l'espace agricole en limite Nord du site sera à planter d'essences bocagères pour assurer l'intégration du quartier dans le paysage rural. Cette bande plantée pourra accueillir un dispositif de rétention des eaux pluviales, par exemple sous forme de noue, ainsi qu'une liaison piétonne.
- ◆ L'espace dégagé par la disparition du bâtiment du CIAS pourra être réaménagé en square.
- ◆ Le projet devra intégrer la desserte du site de l'extension du cimetière et prévoir une capacité de stationnement adaptée.

Schéma de principes



- Périmètre de la zone
- Principe de desserte routière principale
- Principe de desserte routière secondaire
- Principe de liaison douce
- Plantations bocagères à préserver ou à créer
- Rétenion des eaux pluviales
- Espace vert commun

2.4. RUE DE LA MAIRIE

Ce secteur de 6900m² est situé au Nord-Est du bourg et classé en zone 2AU2.



Caractéristiques du site:

- ◆ Proximité du centre-bourg.
- ◆ Façade sur la rue de la mairie.
- ◆ Localisation en léger surplomb par rapport à la rue.
- ◆ Absence de limite physique avec la zone agricole.
- ◆ Desserte des terrains à l'Est à prévoir.



Orientations d'aménagement:

- ◆ Une lisière bocagère sera à créer en limite Est pour marquer la limite avec l'espace agricole.
- ◆ Le projet devra par ailleurs prévoir la desserte des terrains voisins par la réservation d'une amorce.
- ◆ La gestion des eaux pluviales sera assurée par la réalisation d'un dispositif commun de rétention paysagé.

Schéma de principes



2.5. HENT PEN CREC'H

Ce secteur de 8500m² est situé à l'Est du bourg et classé en zone 2AU3 afin de favoriser la disparition d'un ancien bâtiment d'élevage au profit d'un quartier d'habitat. Son urbanisation sera sans impact sur les terres agricoles.



Caractéristiques du site:




- ◆ Présence d'un ancien bâtiment d'élevage et d'un verger.
- ◆ Façade sur la Hent Pen Crec'h au Sud et sur la rue de Rest Huellan au Nord.
- ◆ Orientation Est/Ouest des voies qui favorise un bon ensoleillement des futurs logements.
- ◆ Environnement déjà bâti.
- ◆ Supérette à 200m via la liaison douce en projet.

Orientations d'aménagement:

- ◆ Pas de voies de desserte à créer pour optimiser l'espace affecté à l'habitat et renforcer le caractère de rues des voies communales existantes: l'aménagement prévoira un découpage en lanière le long des 2 voies existantes.
- ◆ Possibilité de prévoir une liaison douce transversale pour réduire la distance entre les riverains de la Hent Pen Crec'h et la supérette.
- ◆ Implantation des constructions et aménagement des abords qui favorisera le maintien des arbres existants.
- ◆ Gestion des eaux pluviales à la parcelle (cf annexe 5 du rapport du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial).

Schéma de principes



-  Périmètre de la zone
-  Principe de liaison douce
-  Plantations bocagères à préserver ou à créer

2.6. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DE LA SALLE DES FETES

Etat des lieux et des enjeux:

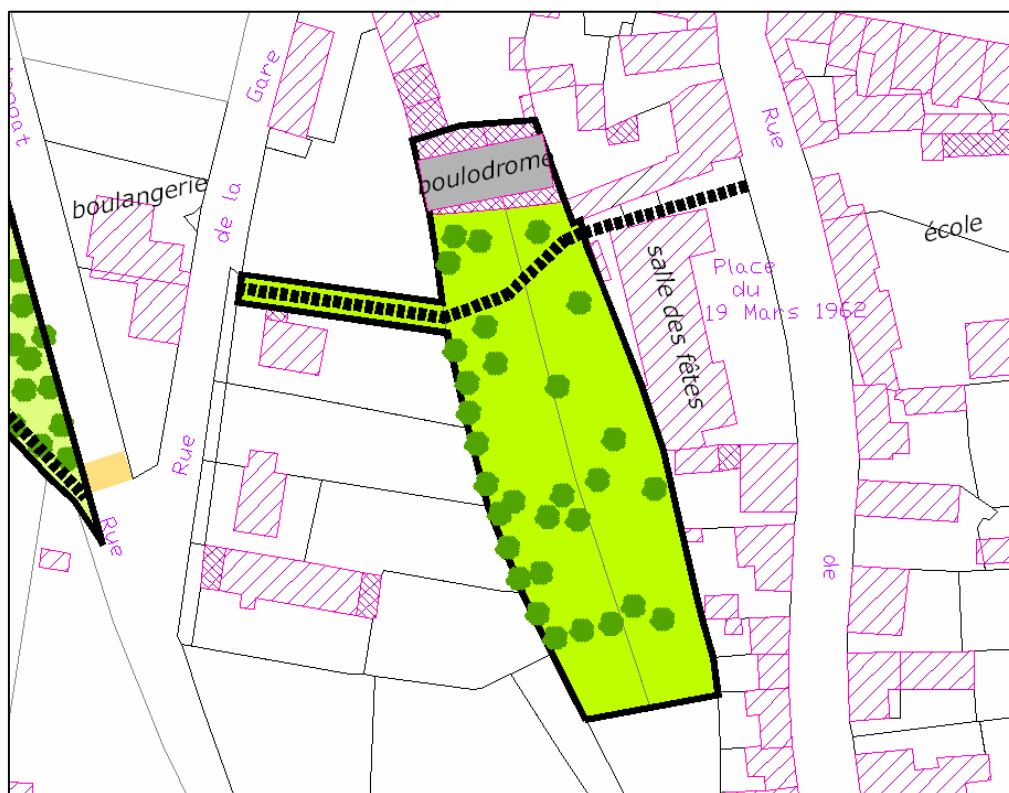
- ◆ La rue de l'école, densément bâtie, se situe à moins de 100m à vol d'oiseau de la boulangerie mais il n'existe pas de liaison directe vers celle-ci qui favoriserait les déplacements piétons.
- ◆ La mobilisation du secteur du Presbytère prévoit le déplacement du bouldrome vers un autre site.

Orientations d'aménagement:

- ◆ Aménagement d'une liaison piétonne de 5 m de large entre la rue de la gare et la rue de l'école.
- ◆ Relocalisation du bouldrome envisageable à l'emplacement du hangar actuel.
- ◆ Aménagement d'un espace vert en conservant les arbres existants à l'arrière de la salle des fêtes pouvant notamment être mobilisé dans le cadre des manifestations organisées dans la salle des fêtes et offrant un cadre paysager de qualité au bouldrome.



Schéma de principes



2.7. AMÉNAGEMENT DU POLE SPORTIF

Etat des lieux et des enjeux:

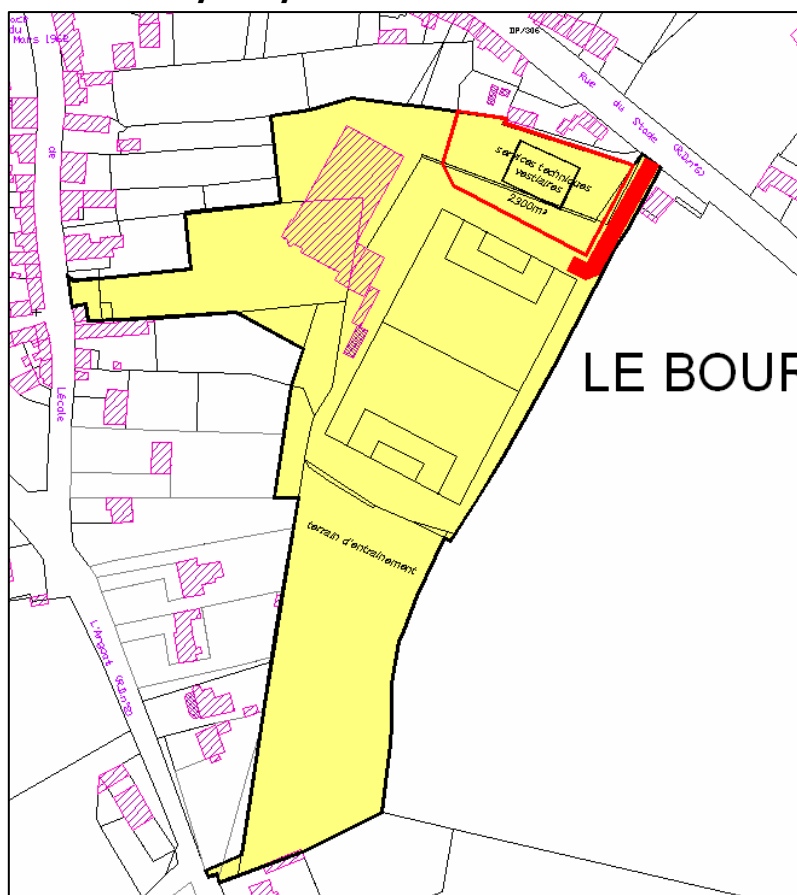
- ◆ La salle omnisports génère des nuisances sonores.
- ◆ La mobilisation du secteur du Presbytère prévoit le déplacement des services techniques vers un autre site.

Orientations d'aménagement:

- ◆ Localisation des services techniques pouvant être envisagé au nord du pôle sportif : situation idéale en limite du bourg, à l'arrière d'un front bâti existant (absence d'impact visuel depuis la rue du Stade), bénéficiant d'un accès fonctionnel déjà aménagé.
- ◆ Relocalisation du terrain d'entraînement au Sud si besoin.
- ◆ Aux abords de la salle omnisports, les nouveaux projets de logements devront intégrer et accepter les nuisances sonores existantes.



Schéma de principes

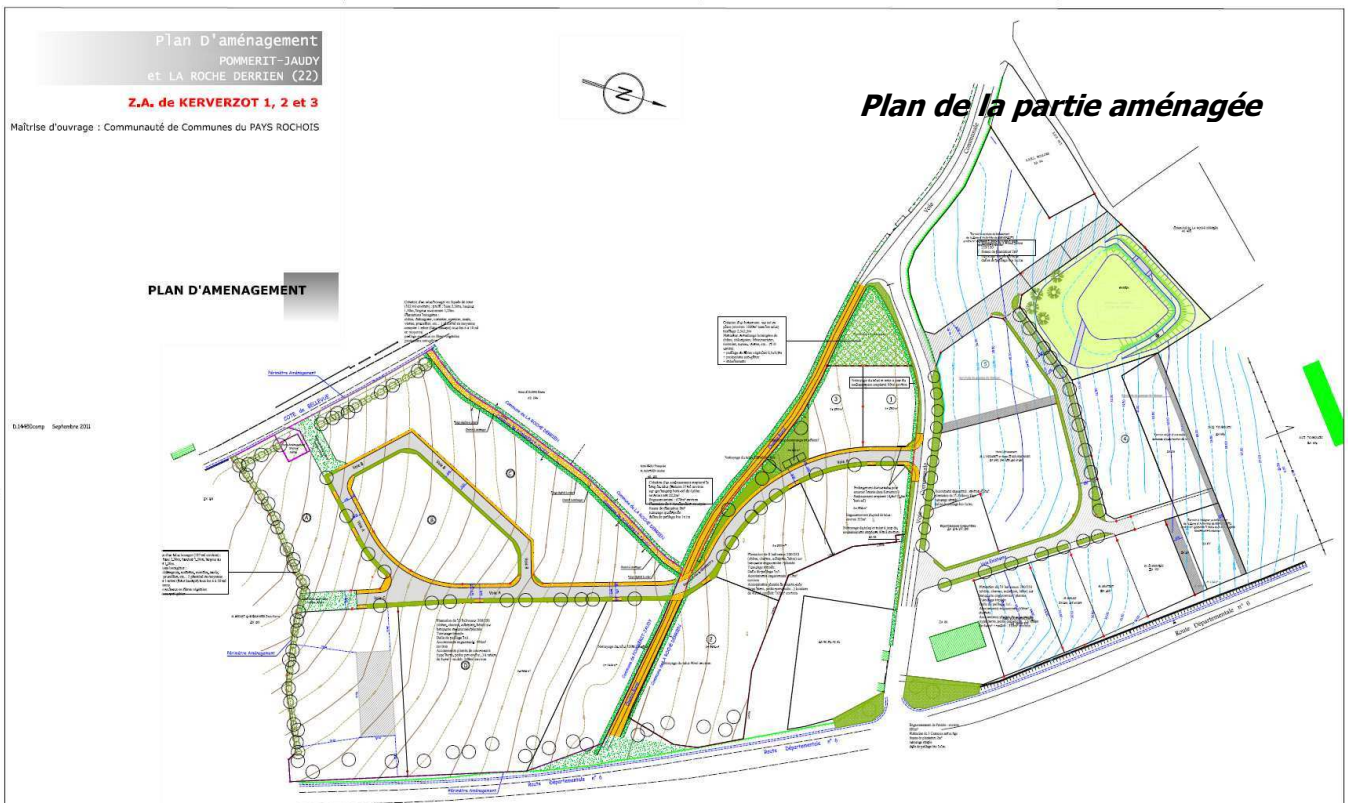


2.8. PARC D'ACTIVITÉS DE KERVERZOT

Le parc d'activités communautaire de Kerverzot, à cheval sur la Roche-Derrien et Pommerit-Jaudy, a fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble dans une démarche Qualiparc.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères pour ce parc d'activités a été élaboré par la communauté de communes. Il est repris ci-après et sert de référence pour les orientations d'aménagement. Tout projet devra s'y référer.

Les haies bocagères réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone sont protégées par espace boisé classé au PLU.



Caractéristiques du site d'extension:

- ◆ L'extension du parc d'activités de Kerverzot, dans le prolongement Sud de la zone déjà aménagée est à l'étude par la Communauté de Communes du Pays Rochois.
- ◆ Le terrain, d'une surface de 2,5 ha, correspond à une parcelle cultivée se prolongeant sur la Roche Derrien (le projet devra intégrer la desserte de la partie Rochoise du site).
- ◆ Aucune haie bocagère ou élément boisé présents sur le site.
- ◆ Le site d'extension est bordé en limite Ouest par la RD2-6 dite Côte de Bellevue et en limite Est par la RD6. La configuration actuelle de la Côte de Bellevue n'est pas adaptée au trafic de véhicules lourds. L'aménagement de la tranche 3 du parc d'activités de Kerverzot a donc réservé une emprise pour desservir le site.

Orientations d'aménagement pour la partie Sud non aménagée:

- ◆ La desserte du site se fera par l'amorce prévue dans le parc d'activités existant. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD6. Aucun accès ne sera réalisé sur la côte de Bellevue, sauf requalification de cette voie pour l'adapter au trafic de poids lourds et accord préalable du gestionnaire de la voie (Conseil Général). Les voies de desserte créées présenteront un accotement enherbé et/ou planté de couvre-sol (lierre, petite pervenche, etc.) et planté de baliveaux de chênes, charmes, aubépines et hêtres. Les bâtiments s'orienteront parallèlement à la RD6, en partie ou en totalité. Le plan d'aménagement pourra définir une ligne d'accroche des bâtiments.



- ◆ Des marges de recul inconstructibles de 35m vis-à-vis de la RD6 et de 15m vis-à-vis de l'axe de la côte de Bellevue seront à respecter. Ces marges de recul devront présenter un traitement paysager de qualité et ne pourront recevoir ni aires de stockage, ni stationnement, ni panneaux publicitaires ou enseignes, à l'exception du dispositif d'identification mis en place par la communauté de communes. Dans la marge de recul inconstructible de la RD6, qu'elle se situe en domaine public ou sur des lots privés, une prairie ponctuée d'arbres bocagers de type chêne pédonculé, châtaignier ou hêtre sera aménagée. Le long de la côte de Bellevue, un talus bocager (base 2,50m, hauteur 1,50m) sera créé et planté d'essences bocagères : chêne, châtaignier, noisetier, merisier, saule, viorme, prunellier, etc. Le talus sera enherbé ou paillé à l'aide de matériaux naturels.
- ◆ Le gestionnaire du parc d'activités veillera à mettre en place des dispositions garantissant une gestion économe du foncier. Il accompagnera notamment les entreprises souhaitant s'installer sur le parc d'activités pour que les surfaces acquises correspondent au plus près à leurs besoins en prenant en compte des besoins réalistes d'extension ultérieure. Il s'efforcera également d'encourager la mutualisation des aires de stationnement entre plusieurs entreprises.
- ◆ Le gestionnaire du parc d'activités s'efforcera de proposer aux entreprises un raccordement aux réseaux numériques.

- ◆ Les porteurs de projet se référeront aux dispositions ci-dessous, élaborées à la demande de la communauté de communes du Pays Rochois. L'aspect extérieur des constructions, les enseignes, les clôtures sont par ailleurs encadrées par le règlement du P.L.U.

PARC D'ACTIVITES ET PAYSAGE

- > Intégrer son entreprise dans le paysage du Parc.
- > Favoriser une image positive de son entreprise.

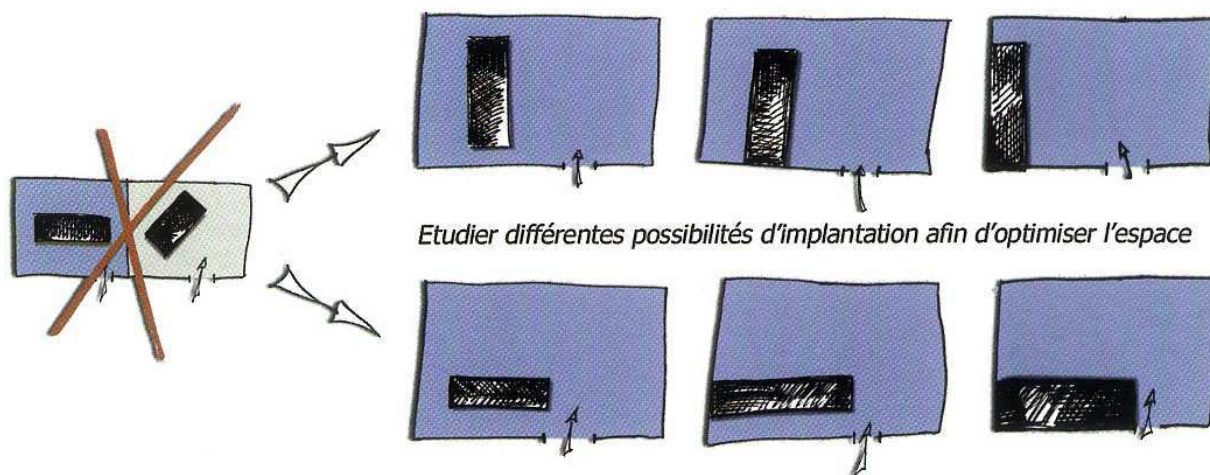
1/ La taille et la Forme du terrain

- Une taille de terrain qui ne doit pas être surdimensionnée par rapport aux besoins réels des entrepreneurs, lesquels doivent être encouragés à définir avec précision ces mêmes besoins. En contrepartie, cela suppose que la collectivité soit en mesure de proposer une offre diversifiée de terrains à bâtir en fonction notamment de la nature des activités.
- Une taille qui ne doit pas contrarier d'éventuelles extensions dans le temps, mais qui doit inviter l'entrepreneur à s'interroger, dès la conception de son projet, sur l'évolution de son activité et donc sur l'espace qu'il lui semble nécessaire de consacrer à ces extensions.
- Une forme de terrain qui permette une implantation rationnelle des bâtiments et qui laisse peu de place à la constitution d'espaces non mobilisables, étant précisé que la définition des limites parcellaires prend très souvent appui (à juste titre) sur des limites naturelles (haies ou talus bocagers) aux formes géométriques imparfaites.

2/ L'implantation des constructions

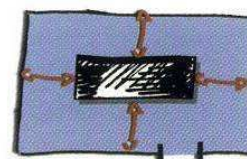
Les illustrations suivantes sont extraites des « fiches-conseil pour l'intégration environnementale des bâtiments et la gestion des espaces extérieurs » éditées en 2005 par la CRCI Bretagne.

- Implanter le bâtiment parallèlement ou perpendiculairement à la voie d'accès permet de réduire son emprise sur la parcelle.



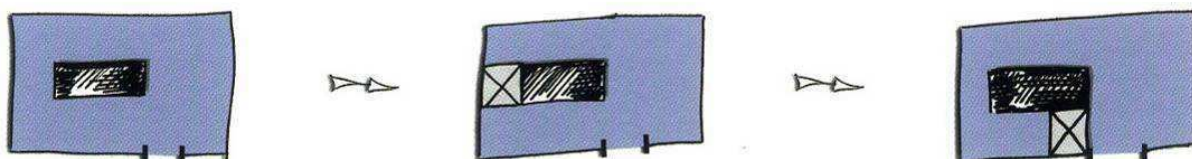
- Implanter le bâtiment en périphérie de parcelle au mieux en limite lorsque la nature de l'activité l'autorise, de manière à dégager des surfaces utilisables et gérables plus facilement à long terme (stationnement, espaces libres, stockage, extensions...).

L'implantation du bâtiment en plein milieu de la parcelle réduit nettement les possibilités d'extensions futures.

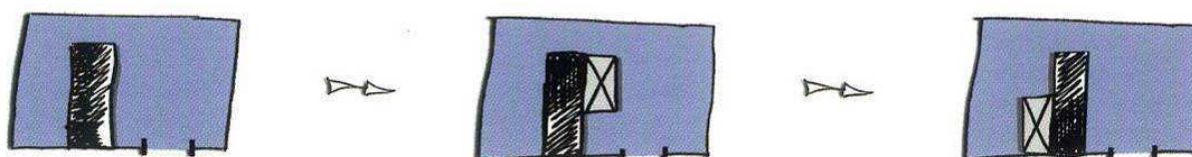


1. Une extension de bâtiment peut permettre de requalifier le bâtiment principal existant et contribuer à mieux l'intégrer au sein de la parcelle. Les extensions dépendent des possibilités offertes dans les règlements d'urbanisme applicables au parc d'activités.

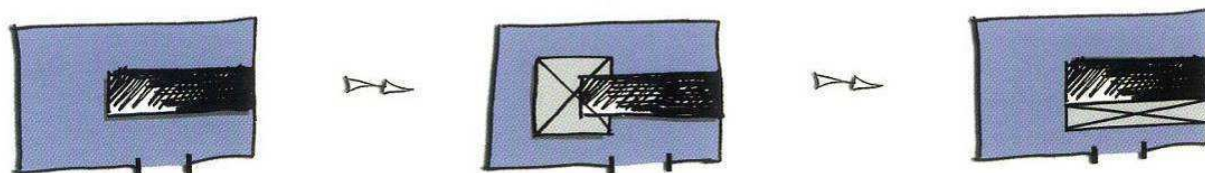
➤ Dans le cas d'une implantation **parallèle** à l'axe de circulation



➤ Dans le cas d'une implantation **perpendiculaire** à l'axe de circulation



2. L'extension du bâtiment peut également apporter une réelle innovation et donc devenir un élément identitaire, vecteur de l'image de l'entreprise.



Cette disposition ne doit pas non plus contrarier les implantations souhaitant, à juste titre, bénéficier des apports solaires (chauffage, éclairage).

3/ Le traitement des limites

Clore sa parcelle n'implique pas forcément la pose d'un grillage. D'autres dispositifs peuvent tout aussi bien convenir comme, par exemple, un simple mouvement de terre (talus, merlon, fossé, ...). L'utilisation de matériaux naturels peut également convenir : osier tressé, gabion, haie libre ...



☛ L'absence de clôture ouvre l'espace et participe à l'intégration paysagère des bâtiments.

☛ Inutile, vétuste, cette clôture grillagée complique également l'entretien



☛ Clôture en osier tressé

Le plus souvent, cependant, la présence d'un grillage est indispensable. Il est alors préférable de le doubler par un premier plan végétal ou de l'habiller par des plantes grimpantes, ce qui permet d'atténuer l'effet de coupure franche depuis l'espace public.

Opter de préférence pour un grillage à mailles soudées, de teinte neutre ou foncée : vert sombre, gris clair ou gris sombre. Grillage, poteaux, portails et portillons doivent être de même nature et de même hauteur.



☛ Les grillages de teintes neutres s'intègrent parfaitement dans le paysage.



☛ Les teintes de la clôture et du bâtiment doivent s'harmoniser entre elles

L'entrée

En tant que lieu d'accueil et de vitrine, pour les salariés, les clients et les fournisseurs, **l'entrée doit être particulièrement valorisée.**



☛ Une entrée bien structurée renforce l'image de l'entreprise



☛ L'absence d'intégration des coffres électriques marque négativement l'entrée de cette entreprise (et incite à l'emploi d'herbicides ...)

Les haies

De manière générale, les haies de conifères sont à proscrire car elles créent une rupture dans le paysage, sont peu résistantes aux maladies, et nécessitent une taille constante (ce qui induit de nombreux déchets verts et un surcoût d'entretien).

Pour créer une haie, mieux vaut préférer une **haie libre composée d'essences locales**, adaptées à la nature du sol et aux conditions climatiques (voir annexes). Le mélange d'espèces à feuillage caduc, persistant ou marcescent est conseillé (3 ou 4 essences suffisent).

Evidemment, l'entente peut se faire entre les voisins pour composer une haie libre ou un talus mitoyens.

Dans tous les cas, la mise en place de techniques de couvre-sol au pied des jeunes plantations permet d'anticiper sur les coûts futurs de gestion : « mulch », paillage végétal ou minéral, plantes tapissantes (lierre, roncier sans épines, petite pervenche, ...), ...

La taille douce (qui respecte la physionomie et des proportions de la plante) et la gestion différenciée des espaces verts (intervenir autant que nécessaire et aussi peu que possible) permettront également de réduire les coûts d'entretien et le volume de déchets verts.



📍 Une haie monospécifique de végétaux persistants s'apparente à un « mur vert » et crée un paysage figé et artificiel. Elle est également plus exigeante en termes d'entretien.



📍 Cette haie associant des essences champêtres constitue un écran végétal de qualité. Du lierre au sol permettra de limiter le développement de la végétation spontanée.

Le paillage des plantations

La préservation de notre environnement, le maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère de notre territoire passent également par la mise en œuvre de pratiques plus respectueuses de l'environnement et par la réduction des produits phytosanitaires. La présence d'une végétation spontanée est trop souvent perçue négativement et renvoie à une notion de « saleté ». Il est essentiel de changer notre regard sur elle et de mieux l'accepter.

Il faut garder à l'esprit que la fonction première de la technique du paillage est la réussite de la plantation. Les paillages synthétiques plastiques (bâches et films de polyéthylène, toile tissée en polypropylène) sont les plus utilisés car ils sont peu coûteux à l'installation et offrent une bonne pérennité dans le temps. Pourtant, le choix de tels paillages présente des inconvénients durables :

pollution visuelle voire chimique, recyclage problématique et coûteux, effet bénéfique sur la croissance des végétaux seulement les premières années (car après 3 ou 4 ans, les végétaux sont suffisamment développés pour échapper à la concurrence herbacée), difficulté à les retirer.



👉 Une image souvent dégradante après quelques années...

Avec un paillage biodégradable, la croissance des végétaux les premières années est généralement un peu moins rapide mais cette différence est compensée avec le temps. De plus, la plantation évoluera naturellement et n'aura pas l'aspect artificiel d'une haie au pied de laquelle un film plastique aura été maintenu.



👉 Mieux vaut porter son choix sur un système de paillage naturel, et tolérer la présence de la végétation spontanée

4/ Espaces verts

Les espaces situés aux abords des bâtiments apportent une image de qualité, offrant un cadre agréable et valorisant pour l'entreprise (« espaces vitrines »). Loin d'une opération cosmétique, ils doivent être harmonieusement composés lors de la réflexion architecturale et paysagère. Le volet paysager du permis de construire est un outil de projet et ne doit pas être considéré comme un simple acte administratif !



🕒 Le soin apporté à la composition des espaces verts complète l'architecture et renforce l'image de l'entreprise



🕒 La gestion différenciée des espaces verts permet de réduire les coûts liés à l'entretien, tout en créant une diversité d'espaces et en favorisant la biodiversité

↔
Certaines entreprises mettent en place une gestion de pâturage de leurs espaces verts



ARCHITECTURE

- > Etre visible sans être « tape à l'œil »
- > Promouvoir la construction à haute qualité environnementale
- > Utiliser des matériaux de qualité

1/ Parti architectural

L'architecture du bâtiment, par une réflexion soignée du gabarit, des matériaux, par son attitude affichée en faveur du développement durable, valorise l'image de la société et donc le patrimoine immobilier sur le long terme.

Le parti architectural appliqué au bâtiment doit rester sobre, en termes de volumes, de matériaux, et de couleurs. L'aspect général doit donner une impression d'élégance et de légèreté avec des constructions bien ancrées dans le sol.

La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts peut également permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. La fragmentation d'un volume restant trop important est souhaitable.



📍 Le parti architectural de ce bâtiment s'affirme par la cohérence des gabarits, des matériaux et des couleurs

Les constructions privées annexes telles que transformateur d'énergie électrique, chaufferie, etc. doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments.

2/ Le volume et l'architecture des constructions

- Exploiter au maximum les possibilités de construction offertes par le règlement du Plan Local d'Urbanisme pour la hauteur des bâtiments. L'emprise au sol des constructions et par conséquent celle du terrain d'assiette peuvent s'en trouver réduites. A noter que cette recommandation vaut surtout pour l'immobilier de bureaux et de services.
- Privilégier les volumes simples et compacts. Les architectures compliquées engendrent généralement un surcoût à la construction, une baisse de l'efficacité énergétique, et complexifient l'aménagement des espaces extérieurs, sans compter que ces architectures sont de nature à contrarier les extensions.
- Recourir à la toiture végétalisée permet de réduire les surfaces de rétention au sol (type grands bassins d'orage), tout en apportant une isolation thermique efficace et un « paysagement » original.



La toiture végétalisée maintient une partie de l'eau des précipitations et ralentit ainsi son écoulement (effet retard). Une fois saturé, le substrat (support de culture des plantes) laisse l'eau s'écouler vers le réseau.

3/ La colorimétrie

La couleur participe pour beaucoup à l'insertion du bâtiment dans son site. Bien choisie, elle véhicule une image qualitative.

De manière générale, les couleurs favorisant les luminances faibles amenuisent l'impact du bâtiment et permettent sa meilleure intégration paysagère. Elles supportent beaucoup mieux l'effet du temps.



☛ Le dégradé de bleu dialogue avec le ciel...



☛ Le bardage anthracite renforce la neutralité de ces bâtiments dans leur environnement



☛ Quelle harmonie pour cet ensemble ?

4/ Les matériaux

Leur choix participe à l'affichage de l'identité de l'entreprise.

Parc d'Activités de Sainte-Croix, PLERIN (22)



👉 Les matériaux peuvent souligner certaines parties du bâtiment, comme l'accueil par exemple, et participent à ménager des rapports d'échelle entre les différents volumes d'un même bâtiment.



↑ Bois et polycarbonate, bardages acier ou zinc, bétons, matériaux de la gamme naturelle (bois, pierre, verre, ...)

5/ L'éclairage

L'éclairage est souvent source de pollution lumineuse et de consommation d'énergie non négligeable. Il est donc préférable de le diriger vers le sol...

6/ L'Enseigne

Elle doit être intégrée à l'architecture et non placée au-dessus du bâtiment, ce qui rend généralement un effet visuel confus.



STATIONNEMENT, LIVRAISON ET STOCKAGE

1/ Le stationnement et les aires de circulation

2/ Les aires de manutention, de manœuvre et de stockage

3/ Les espace libres et d'agrément

1/ Le stationnement et les aires de circulation

- Limiter le stationnement anarchique (consommateur d'espace et nuisible aux autres utilisateurs) en dimensionnant et en organisant le stationnement (prendre en compte tous les utilisateurs : automobilistes, cycles, piétons, poids lourds, handicapés...).
- Calculer au mieux les besoins en stationnement (employés et clientèle) notamment en prenant en considération l'organisation du travail (rotations).
- Concevoir les aires de stationnement de manière à limiter leur emprise, sans pour autant négliger leur nécessaire intégration paysagère.
- Positionner les aires de stationnement à l'entrée du site de manière à limiter les espaces de circulation, sous réserve que les circulations piétonnes entre ces aires de stationnement et les locaux d'activité soient soignées.
- Positionner les aires de stationnement dans les marges de recul fixées par le Plan Local d'Urbanisme, lorsque ce dernier l'autorise et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère qui participe au traitement de l'interface espace public/espace privé. L'espace consacré à l'édification des constructions s'en trouve étendu.
- Préférer le stationnement souterrain ou aérien lorsque c'est possible et économiquement envisageable.
- Encourager un partage du stationnement entre différents entrepreneurs (immobilier de bureaux ou parcelles contiguës,...), et à la parcelle entre employés et clientèle.
- Penser aux personnes à mobilité réduite.
- Créer des aires de stationnement d'un seul tenant, ce qui évite un éclatement géographique de ces aires sur le terrain et donc une multiplication des espaces de circulation.
- Prévoir des abris pour le stationnement des deux roues de façon à encourager les déplacements alternatifs à la voiture et donc limiter les besoins en stationnement sur la parcelle.
- Desservir les sites d'activités en transports en commun de manière à limiter les besoins en déplacements et donc en stationnement.
- Associer végétal et minéral pour une meilleure lisibilité de l'espace et atténuer l'impact des véhicules (attention au choix des essences)
- Favoriser les revêtements perméables quand les conditions techniques, la nature du sol et les usages le permettent, afin de limiter les rejets à l'assainissement.



📍 Des banquettes plantées d'arbres tiges rompent la monotonie de l'espace et augmentent le confort de ce parking réalisé en sable stabilisé.



📍 Délimitation des surfaces par l'emploi de matériaux filtrants comme la dalle alvéolée, le pavé béton, le mélange terre/pierre, le sable stabilisé, le gravillon, ...



📍 Un espace de stationnement à l'image de l'entreprise... (SAINT-BRIEUC)

2/ Les aires de manutention, de manœuvre et de stockage

- Calculer au mieux les besoins en stockage
- Concevoir ces aires de stockage de manière à limiter leur emprise (ordonnancement des stocks, stockage en hauteur) sans pour autant négliger leur nécessaire intégration paysagère.

- Positionner ces aires de stockage dans les espaces imbriqués et aux formes géométriques imparfaites, lesquels ne sont pas adaptés au stationnement ou à l'implantation des constructions
- Positionner les aires de stockage dans les marges de recul fixées par le Plan Local d'Urbanisme, lorsque ce dernier l'autorise et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et de mesures visant à minimiser leur impact visuel (vues externes et internes). L'espace consacré à l'édification des constructions s'en trouve étendu.



🕒 La végétalisation peut permettre de rendre ces espaces plus agréables (plantation d'une haie, habillage de la clôture par des plantes grimpantes...).

Enfin, l'entreprise peut étendre la structure de ses bâtiments pour y déposer ses stocks, lesquels seront alors abrités.



🕒 On peut aussi jouer avec la topographie pour intégrer ces aires

3/ Les espaces libres et d'agrément

- Ne pas confondre quantité et qualité : le soin apporté à la composition des espaces (extérieurs comme intérieurs) prévaut sur le nombre de m².

- Reconsidérer le volet paysager du permis de construire, trop souvent considéré comme un simple acte administratif alors qu'il est un véritable outil de projet, au même titre que l'architecture.
- Conjuguer la fonction paysagère à d'autres fonctions : dans la plupart des cas, les espaces libres représentent une réserve foncière en même temps qu'ils participent à l'image de l'entreprise, à la mise en valeur du bâti. De la même façon, les éléments principaux des techniques de gestion alternative des eaux pluviales peuvent également participer à la qualité paysagère d'une parcelle... ou aussi faire office de clôture (voir photo ci-dessous).



© Plastidis, CAVAN, Kerbiquet

- Mutualiser les espaces verts (permet également d'alléger l'entretien et d'obtenir une image d'ensemble plus cohérente entre des parcelles voisines)

Concevoir ces espaces de telle manière qu'ils ne compromettent pas l'extension de l'outil de travail.

COMMUNICATION ET SIGNALÉTIQUE

↪
La surenchère publicitaire engendre une grande confusion, nuisible à l'image de la zone et finalement inefficace



Publicité, enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi du 29 décembre 1979 et ont intégré depuis le Code de l'Environnement et de l'Urbanisme.

Elles dépendent également des règlements locaux (Plan Local d'Urbanisme, règlement d'urbanisme du lotissement, ...)

Le totem ou panneau d'information représente « la carte de visite » de l'entreprise. Son expression doit être claire et soignée.

Une signalétique réussie respecte certaines règles de composition :

- Eviter la pose hors des volumes bâtis : l'enseigne est à considérer comme un élément à part entière de l'architecture du bâtiment et s'implante en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.
- Limiter leur nombre, afin de ne pas engendrer de saturation,
- Travailler à l'harmonie des formes, des gabarits et des couleurs.

Le recours à des professionnels du graphisme est vivement conseillé.



☞ Pour une meilleure lisibilité et une harmonie d'ensemble, mieux vaut rester sobre

GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'écoulement des eaux pluviales peut être mis en scène dans les parcelles privées.

Les eaux pluviales recueillies sur les toitures peuvent être stockées sur celles-ci (toitures-terrasses). Les supports sont en béton et l'étanchéité est protégée par des gravillons. Ces toitures ne sont pas accessibles. La pente est nulle et l'épaisseur de la toiture est supérieure à une toiture terrasse classique.

Ces eaux de pluie, qui possèdent un état sanitaire satisfaisant, peuvent être alors recueillies dans des citernes situées en partie haute des bâtiments, afin que cette eau puisse ensuite servir au lavage des sols de l'entreprise, ou à l'arrosage des plantations.

Dans le cas d'une architecture ne permettant pas de mettre en oeuvre la rétention sur toiture, d'autres solutions peuvent être envisagées, comme la pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales.

3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le tableau ci-dessous a une valeur indicative. L'urbanisation des secteurs dépend notamment de la possibilité ou de la volonté de la collectivité ou des propriétaires privés de mobiliser le foncier pour lancer les projets.

	Exemple de programme de logements (chiffre indicatif, sans valeur prescriptive. Voir le règlement du PLU pour la densité à respecter)	Desserte par les réseaux	Proximité des commerces et équipements publics	Capacité à mobiliser le foncier	Statut au PLU	Année estimée d'urbanisation
Prajou 2	30 logements dont 6 logements sociaux	Oui (EU dans le lotissement voisin)	Moyenne pour les équipements publics Forte pour la supérette	Foncier en partie communal	1AU1	2012-2014
Marronniers	6 logements	Oui (EU impasse des Marronniers et dans le chemin de desserte)	Forte	Foncier privé. Une seule parcelle	1AU2	2015
Presbytère	40 logements dont 8 logements sociaux	Oui (EU rue de Garden Vran et rue de l'Armor)	Forte	Foncier en partie communal Nombreux propriétaires	2AU1	2016-2019
Lan Véac	10 logements dont 2 logements sociaux	Oui (EU rue de la mairie)	Forte	2 parcelles	2AU2	2020
Hent Pen Crec'h	12 logements dont 2 logements sociaux	Oui (EU rue du Rest Huellan)	Moyenne pour les équipements publics Forte pour la supérette	1 parcelle	2AU3	2021
Total	98 logements minimum potentiels dont 18 logements à caractère social.					