

Commune de Plouvorn



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

4_ Orientation d'Aménagement et de Programmation

Projet de révision arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 25 février 2019
Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal le : 20 janvier 2020

SOMMAIRE

1- INTRODUCTION	3
2- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT	4
2.1. PLOUVORN, UN BOURG A REVITALISER	4
2.2. FAVORISER LES ESPACES DE CONVIVIALITE	7
2.3. LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE	8
2.4. CONCILIER DENSITE ET INTIMITE	9
2.5. LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS	11
2.6. DES CONSTRUCTIONS ET ESPACES PUBLICS BIOCLIMATIQUES	12
3- LE RENOUVELLEMENT URBAIN, LA DENSIFICATION ET LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIER	13
3.1. DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER	14
3.2. LES ABORDS DE LA MAIRIE	16
3.3. LA DENSIFICATION DU SECTEUR DE LA RUE DE CROAS HIR	18
3.4. LE FUTUR QUARTIER DE KERRIOU	20
3.4. LE SECTEUR DE MESSINO	24
3.5. LE SECTEUR D'AR VEREURI	26
4- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES	28
4.1. LES VOIRIES ET ACCES	28
4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	28
4.3. INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ARCHITECTURALE	29
4.4. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL	31
5- LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE	32
5.1. LE SECTEUR DE TRIEVIN	32
5.2. LA ZONE « GUILLERM » DU BOURG	34

1- INTRODUCTION

L'article L151-6 du code de l'urbanisme indique :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

L'article L151-7 du code de l'urbanisme prévoit :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les élus de Plouvorn ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat et d'activités qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Les orientations d'aménagement sont opposables dans un rapport de compatibilité aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme. Le futur projet devra ainsi mettre en œuvre les objectifs énoncés et veiller à ne pas contredire les orientations définies.

D'autres principes d'aménagement sont opposables dans un rapport de conformité et sont déclinés dans le règlement graphique et écrit.

Note importante :

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs sera sollicitée au cas par cas, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, et notamment par la taxe d'aménagement.

2- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

2.1. PLOUVORN, UN BOURG A REVITALISER

(source Plan de mise en Accessibilité de la Voirie, ING Concept + étude commerciale Cible & Stratégie, 2015).

Le bourg, situé sur le plateau s'est construit autour de la rue principale et de l'église.

Le siècle passé a vu un glissement des polarités structurantes de la commune. Les modes de transport ont évolué, les zones d'habitats se sont étendues, modifiant le statut du centre-bourg au sein du territoire communal, tout en maintenant sa position de «centre».

Le bâti ancien est de type maison de bourg, implantée sur la rue, présentant des hauteurs de R+1+C à R+2+C. les façades de murs en moellons étaient enduites, l'ordonnement des ouvertures régulier, et les toitures à 2 pans en ardoises.

A Plouvorn, les espaces publics sont nombreux et (potentiellement) variés, c'est une richesse pour la commune.

Élément fort de l'identité et de la singularité de la commune, le lac attire bien au-delà de la commune. Les usages potentiels y sont nombreux : camping caristes, balades, jeux pour enfants, sport, pique-nique, loisirs nautiques... Sa position est stratégique : proche du cœur de bourg, à proximité directe de l'école.

Les réserves foncières de la commune sont nombreuses au bourg. Trop souvent transformées en parkings, elles représentent néanmoins un gros potentiel.

Les cheminements piétons sont complémentaires des voies routières et permettent d'irriguer le centre bourg. Peu signalés, ils restent à l'usage essentiel des habitués.

L'accessibilité des espaces publics (centre-bourg et voies commerciales) reste problématique sur une grande partie de la commune : traversée, signalétique, largeurs de voirie, revêtements, accessibilité aux commerces et ERP.



Des placettes qui rythment les balades : espace simple, où pouvoir faire une pause, vue sur l'église



Le plan d'eau de Lanorgant

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.
- La végétation existante le long des voies, chemins, des parcs et jardins et autour des zones d'urbanisation future doit être conservée ou renforcée, elle apporte une plus-value immédiate aux quartiers, et maintien des espaces de « nature en ville ».

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 les 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
Dinard, Atelier 48.2*



*Extension d'une habitation
Saint Thonan, Yannick Jegado*

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



Un espace simple, où pouvoir faire une pause

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 ».

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

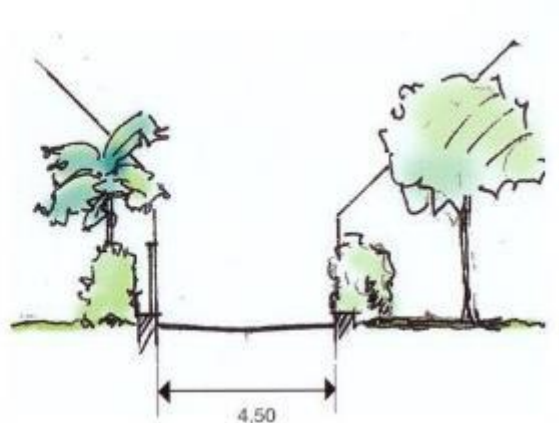
- limiter la consommation d'espace,
- sécuriser les déplacements,
- limiter les surfaces imperméabilisées,
- réduire les coûts d'aménagement et d'entretien.

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

- 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,...



Habitat individuel mitoyen BBC
Betton (35), G. Gicquel architecte



Habitat individuel groupé
Langouët, Brégent Cornillet architectes



Logements intermédiaires
Vert Buisson (77), Atelier PO&PO

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

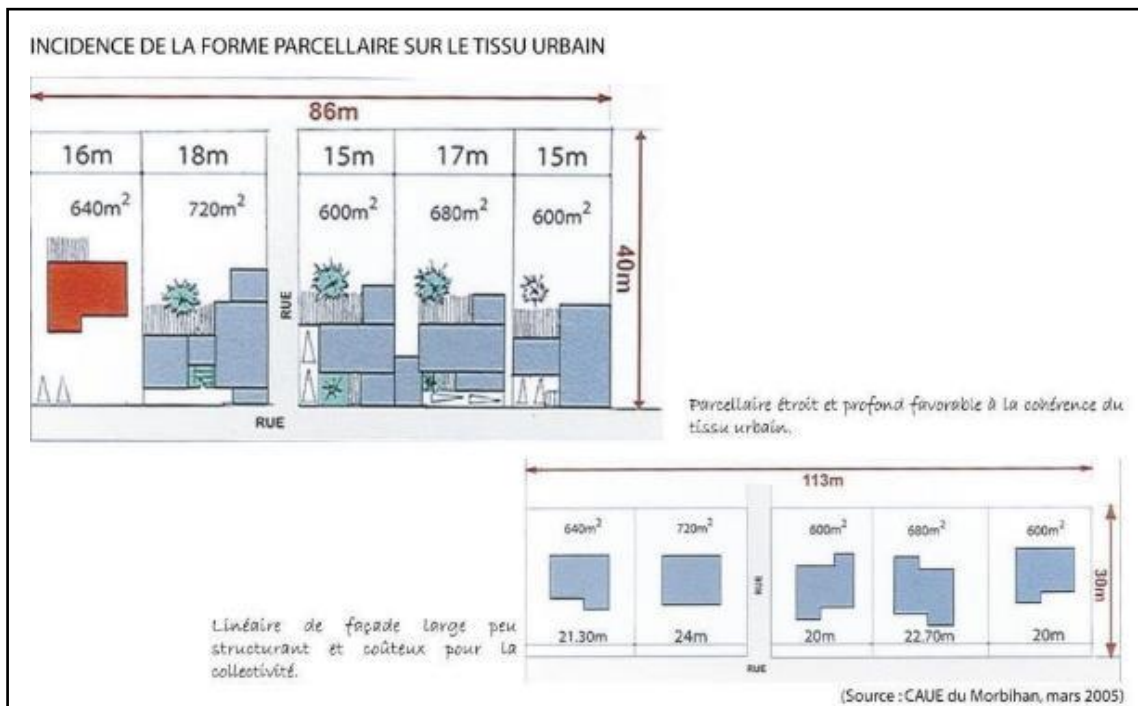


Jardin partagé (Pays Bas)



Habitat partagé, Erdeven

- 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, retraits sur rue, cours ou patios,...)



Une implantation en continuité du bâti qui limite les vis à vis et une forme en L qui permet de ménager un espace d'intimité

Rennes, architectes : M. Rigourd, I. Hiault

Langouët, architecte : B. 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

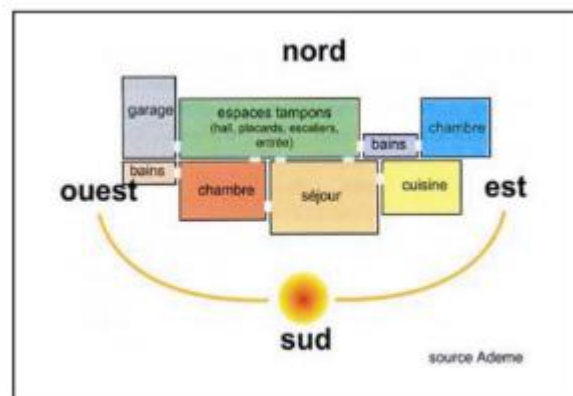
- Une gestion « alternative », à ciel ouvert, des eaux pluviales est préconisée : puits perdu, gestion à la parcelle, noues, bassins paysagers.



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.



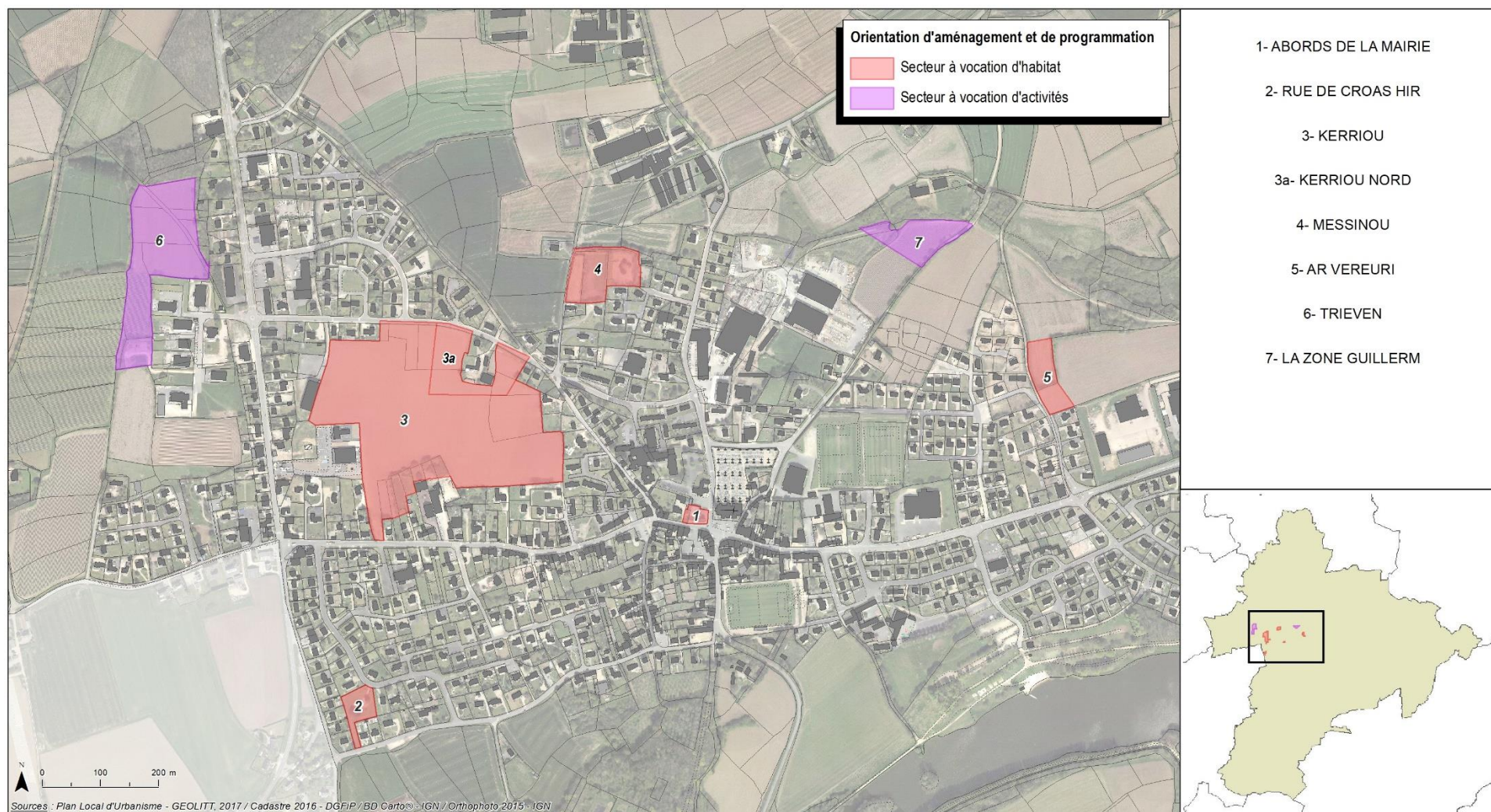
Conception bioclimatique d'une habitation



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- LE RENOUVELLEMENT URBAIN, LA DENSIFICATION ET LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIER

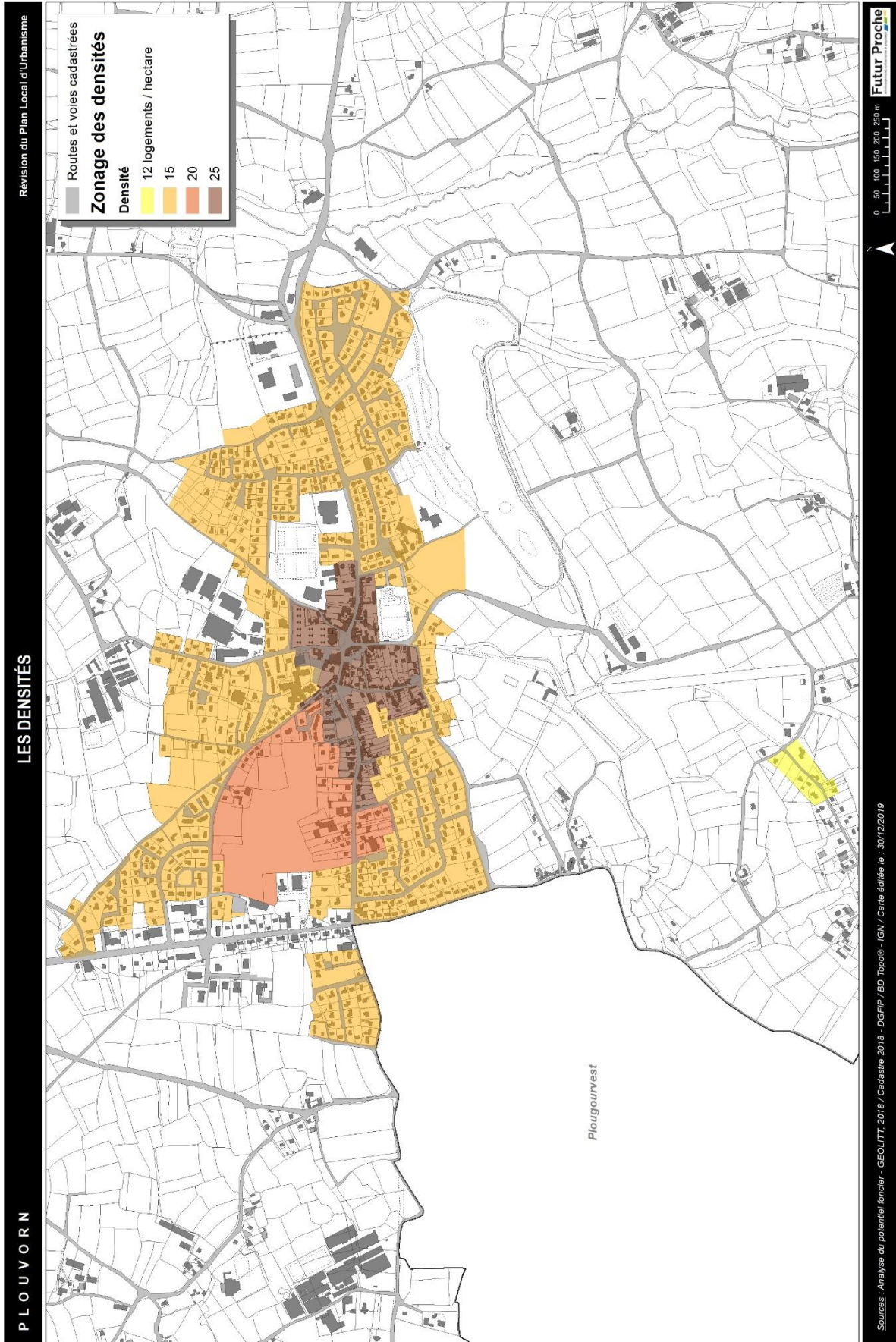


3.1. DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER


En dehors des secteurs d'habitat faisant l'objet d'une OAP détaillée, pour toutes constructions à usage d'habitat, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en matière de création d'accès et d'implantation des constructions permettant une densification ultérieure du terrain.

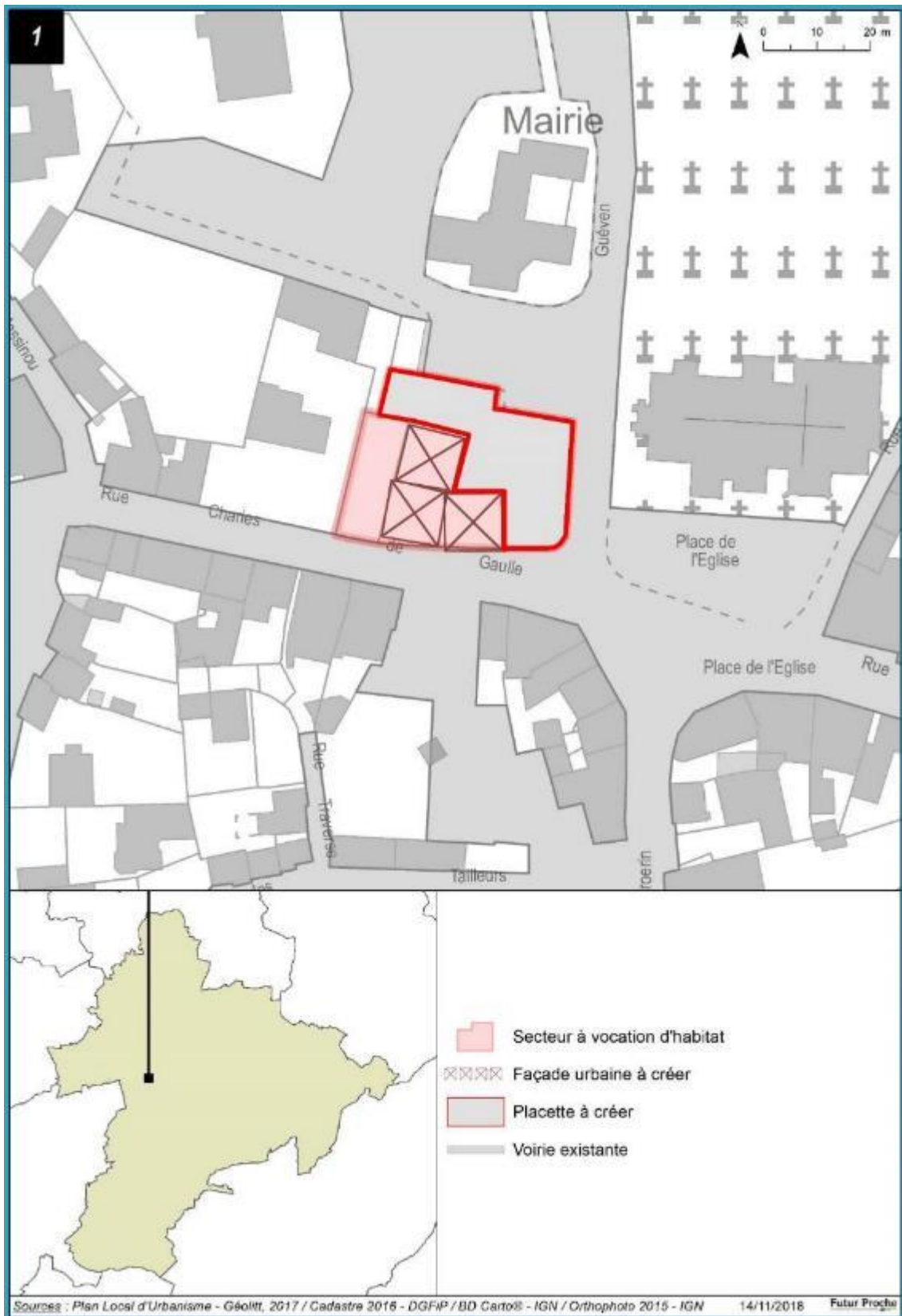
La densité brute minimale à respecter, sauf si la nature du sol ou la configuration de la parcelle ne le permet pas, est de :

- 25 logements à l'hectare en cœur de bourg,
- 20 logements à l'hectare à proximité immédiate du cœur de bourg et dans le secteur de Kerriou
- 15 logements à l'hectare en périphérie du bourg et dans les secteurs en extension




3.2. LES ABORDS DE LA MAIRIE

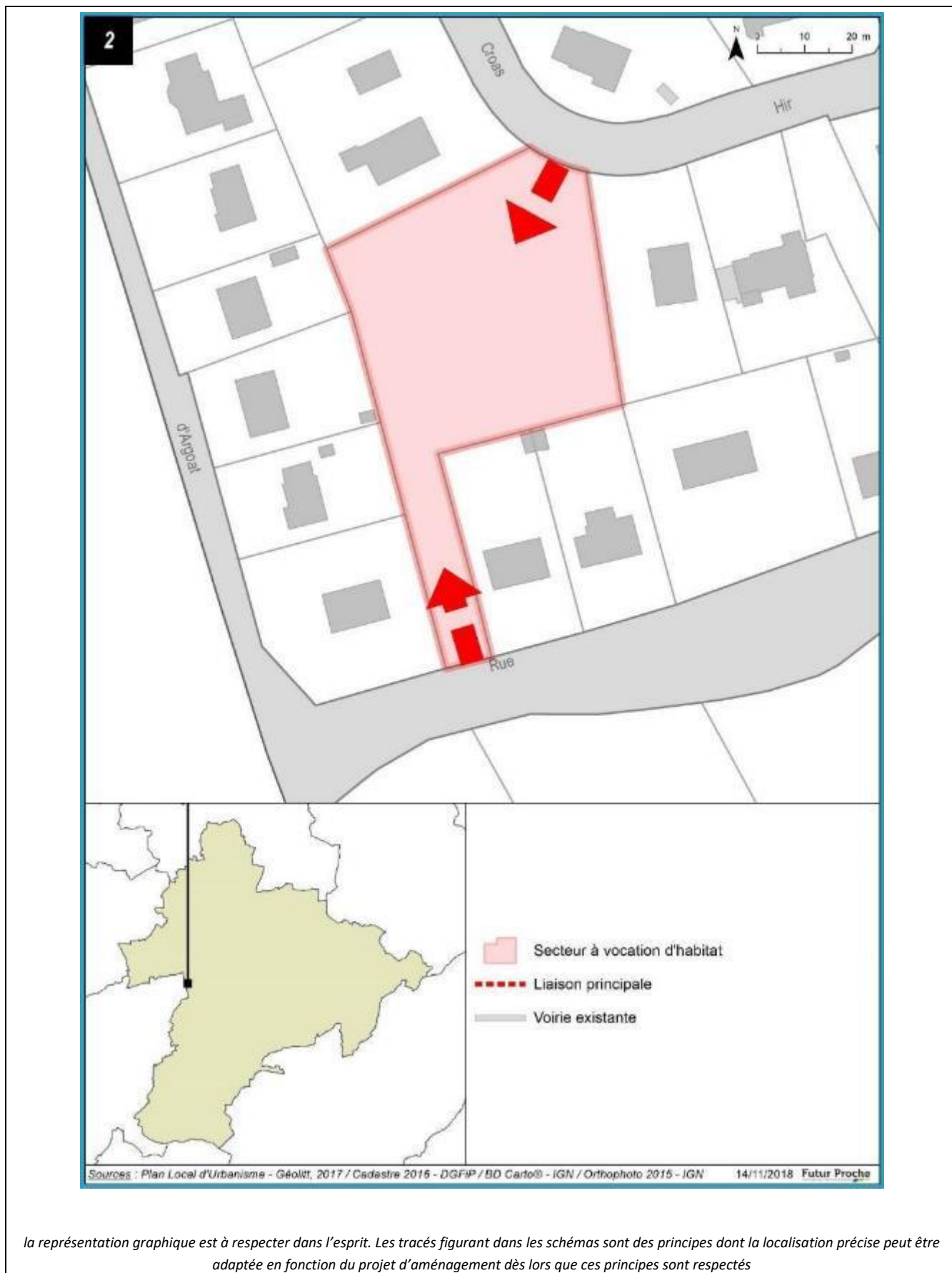
ZONE	Classement en zone UA (2 900 m ²)	
CONTEXTE / OCCUPATION	<p>La démolition de l'ancienne superette et de l'hôtel face à la mairie et l'église offre des potentialités en matière de restructuration du cœur de bourg.</p> <p>Cet espace est aujourd'hui occupé par un stationnement provisoire.</p> <p>Le foncier est maîtrisé par l'Etablissement Public Foncier Bretagne.</p>	
DENSITE	25 logements à l'hectare minimum (y compris VRD).	
PROGRAMME	<p>Programme pouvant accueillir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des logements collectifs (R+2) - Des commerces en rez-de-chaussée, - Des espaces publics et stationnements. 	
IMPLANTATION DU BATI	<p>Plusieurs possibilités d'implantation du bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement de la rue Charles de Gaulle, tout en ménageant une perspective sur la mairie, - Soit perpendiculairement par rapport à la rue Charles de Gaulle. 	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager un stationnement paysager face à la mairie. 	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser les circulations douces à l'échelle de la place publique. 	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le cône de vue depuis la RD n°69 sur le clocher de l'église. ▪ place publique qualitative face à la mairie et à l'église 	
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Présents et de capacité suffisante. 	



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

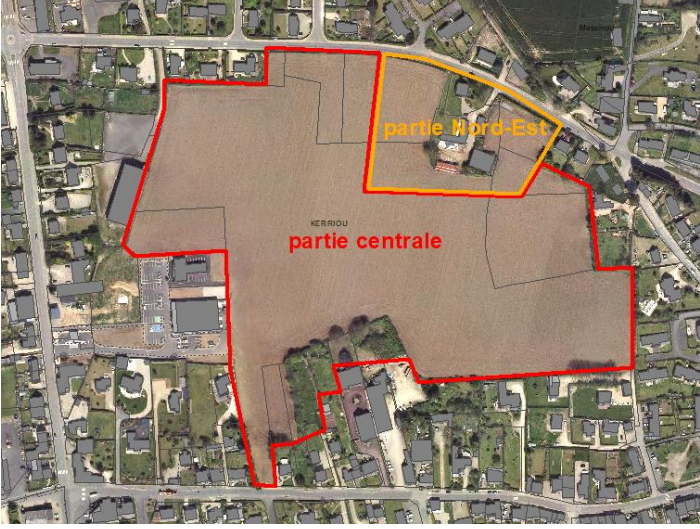
3.3. LA DENSIFICATION DU SECTEUR DE LA RUE DE CROAS HIR

ZONE	Classement en zone UB (3 225 m ²)	
CONTEXTE / OCCUPATION	<p>Parcelle insérée dans un tissu urbain pavillonnaire.</p> <p>Parcelle privée entretenue par la commune et faisant office d'espace public à l'échelle du quartier.</p> <p>Espace non exploité par l'activité agricole.</p> <p>Terrain relativement plat.</p>	
DENSITE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15 logements à l'hectare minimum (y compris VRD), soit 4 logements minimum. 	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - Des logements individuels denses (maisons mitoyennes) - Des lots libres 	
IMPLANTATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il sera privilégié 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un accès potentiel automobile à partir de la rue de Croas Hir au Nord. ▪ Un accès potentiel automobile ou une liaison douce à partir de la rue du Lambader au Sud. 	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cheminements doux sur la voie de desserte partagée. 	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pas de dispositions spécifiques. 	
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...). ▪ + cf. principes généraux d'aménagement des zones à urbaniser. 	



3.4. LE FUTUR QUARTIER DE KERRIOU

Source : les éléments suivants sont issus de l'étude de revitalisation du bourg et de développement, Tristan La Prairie Architecte, Onésime, SAFI, de mars 2017 – schéma d'aménagement mis à jour en octobre 2018

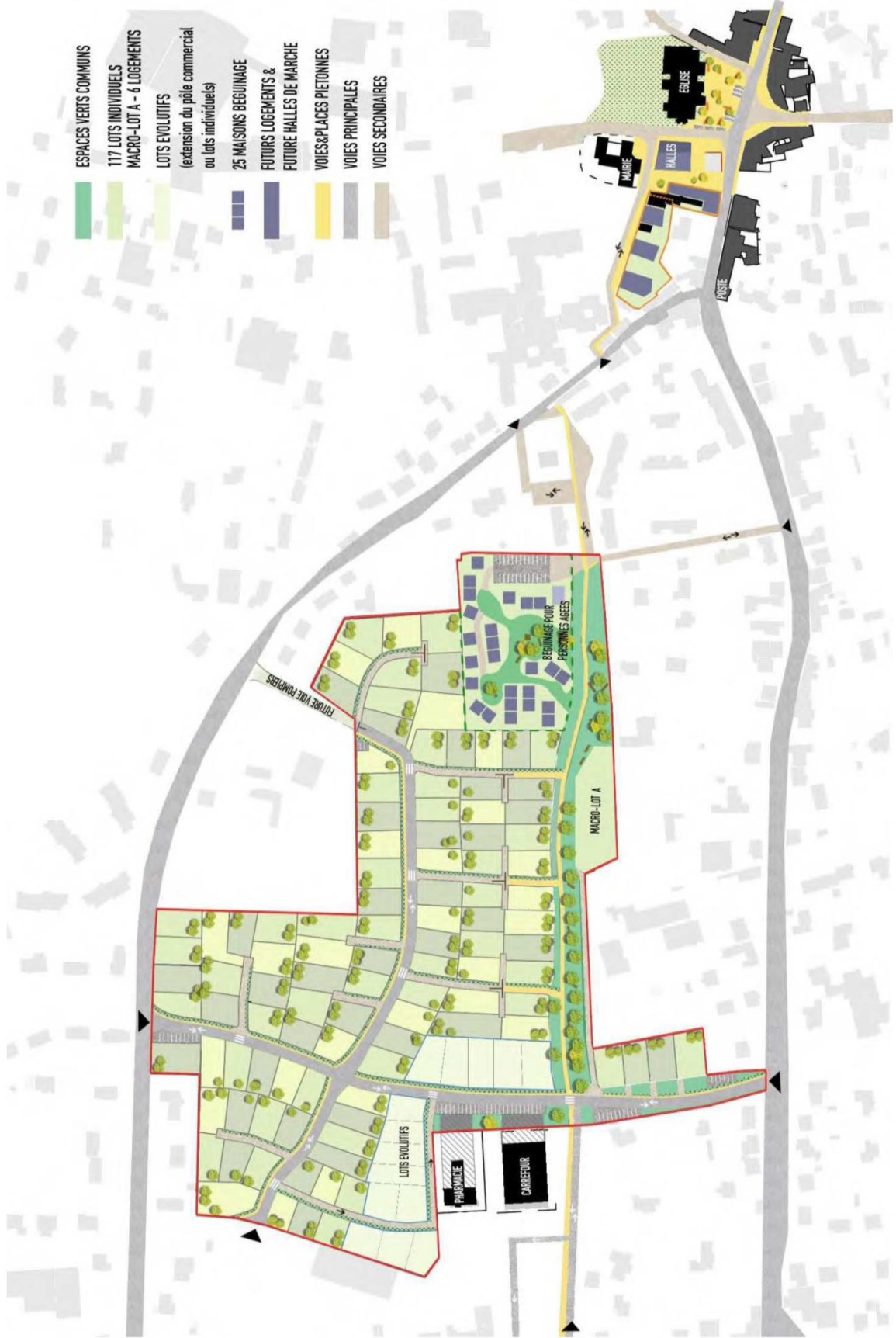
ZONE	Classement en zone 1AUb (8,12 ha sur la partie centrale + 1,55 ha sur la partie Nord-Est)	
CONTEXTE / OCCUPATION	<p>Secteur majeur d'urbanisation de la commune situé au sein de l'enveloppe bâti du bourg et constitutif d'un nouveau quartier faisant le lien entre la RD69 et le cœur de bourg.</p> <p>Secteur occupé par des parcelles agricoles cultivées ;</p> <p>Franges Sud du site occupées par des fonds de jardin.</p> <p>Absence de maillage bocager, topographie plane.</p>	
DENSITE	20 logements à l'hectare minimum (y compris VRD), soit environ 150 logements à créer sur la partie centrale, et une trentaine sur la partie Nord-Est.	
PROBLEMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revitalisation du centre-ville, ▪ Renforcement des liaisons piétonnes et automobiles entre le centre-ville et le pôle commercial, ▪ Quartier dense dans un tissu urbain existant, ▪ Extension commerciale. 	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET VOCATIONS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programme de logements pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - Des logements intermédiaires - Des logements individuels denses (maisons mitoyennes) - Des lots libres <p>Dans le secteur central, un pourcentage de logements locatifs sociaux est exigé à hauteur de 20% de la production totale des logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipements publics ou d'intérêt général ▪ Extension des activités commerciales existantes 	
MODALITES D'URBANISATION	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonctionnement indépendant pour les 2 parties (centrale et Nord-Est). ▪ Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches. 	
IMPLANTATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une attention particulière sera portée aux franges du site. Les limites sont plurielles : route, fonds de jardins, arrières de commerces... Il s'agira d'apporter des réponses adaptées à chaque contexte. ▪ Il sera également privilégié 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un axe structurant nord-sud, permettant de relier la rue du capitaine Louis de Menou au nord, à la rue Charles de Gaulle (RD19), au sud. ▪ Des accès secondaires pourront être réalisés à partir de ces voies. ▪ Un réseau de voies mixtes de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, traversantes, afin de limiter les besoins en aire de retournement. ▪ Des gabarits de voiries à optimiser, pour limiter la vitesse. 	

CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none">▪ Cheminements sur les voies de desserte partagées.▪ Un cheminement doux « en site propre », faisant le lien entre la zone commerciale et le centre-bourg. Il s'agit d'une trame piétonne majeure à l'échelle du bourg, qui doit offrir une liaison symbolique vers le centre ancien en préservant le cône de vue sur l'église.
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none">▪ Le futur quartier devra s'inscrire dans une ambiance rurale, autour d'aménagement simples, peu coûteux en termes d'entretien (Cf. photos illustratives des ambiances paysagères ci-après).▪ Mise en scène de l'eau comme élément structurant du paysage.
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none">▪ Privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales (récupération à la parcelle, chaussée réservoir, noue paysagée,...), avec la création d'une coulée verte permettant la gestion des eaux pluviales du site et agrémentant la liaison douce « centre-ville – commerces ».▪ + cf. principes généraux d'aménagement des zones à urbaniser.



Commune de Plouvoorn
Etude pré-opérationnelle d'aménagement du centre-bourg

Esquisse d'aménagement



Réunion n°4
SAFI - TLPA - O ingénierie - Juin 2018 - 10

AMBIANCES PAYSAGERES



Des lieux de jeux simples, pour différents âges, qui se mêlent à des lieux de pauses où s'asseoir

Une gestion des eaux à l'air libre, des aménagements d'espaces publics et de voirie qui rappellent le caractère rural du futur quartier

Des mobiliers, des limites entre parcelles et espaces privés simples : bois, pierres, végétal



Une surlargeur de chemin peut permettre d'installer un jeu, un banc




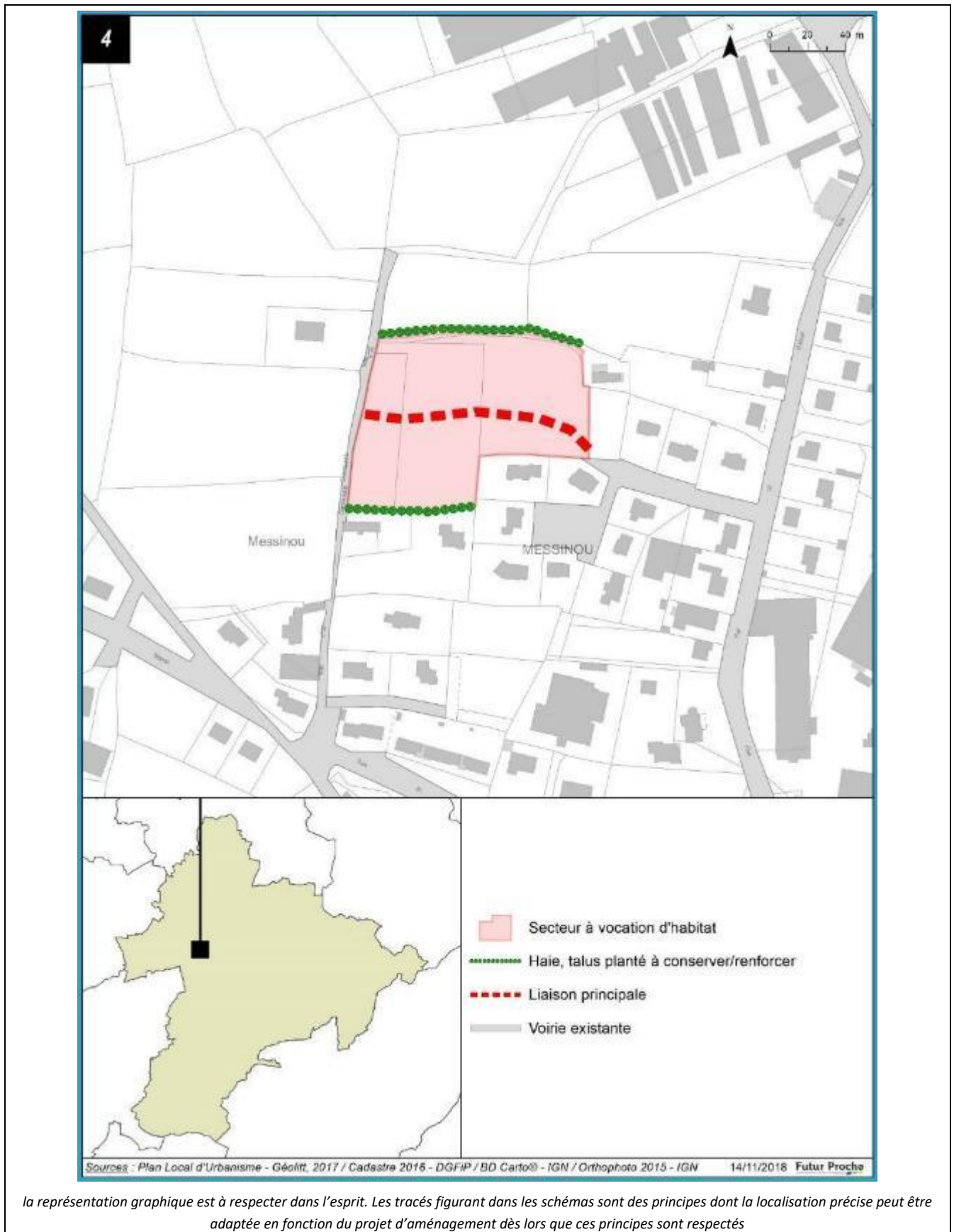
Une gestion simple qui ne soit pas une charge trop lourde




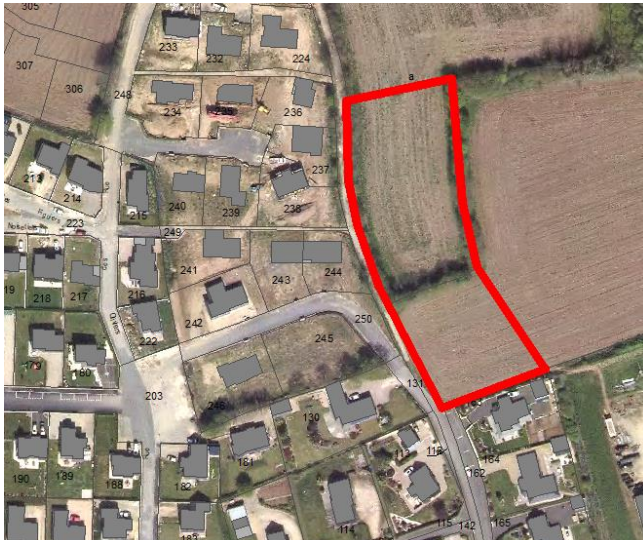
Un banc permet une pause

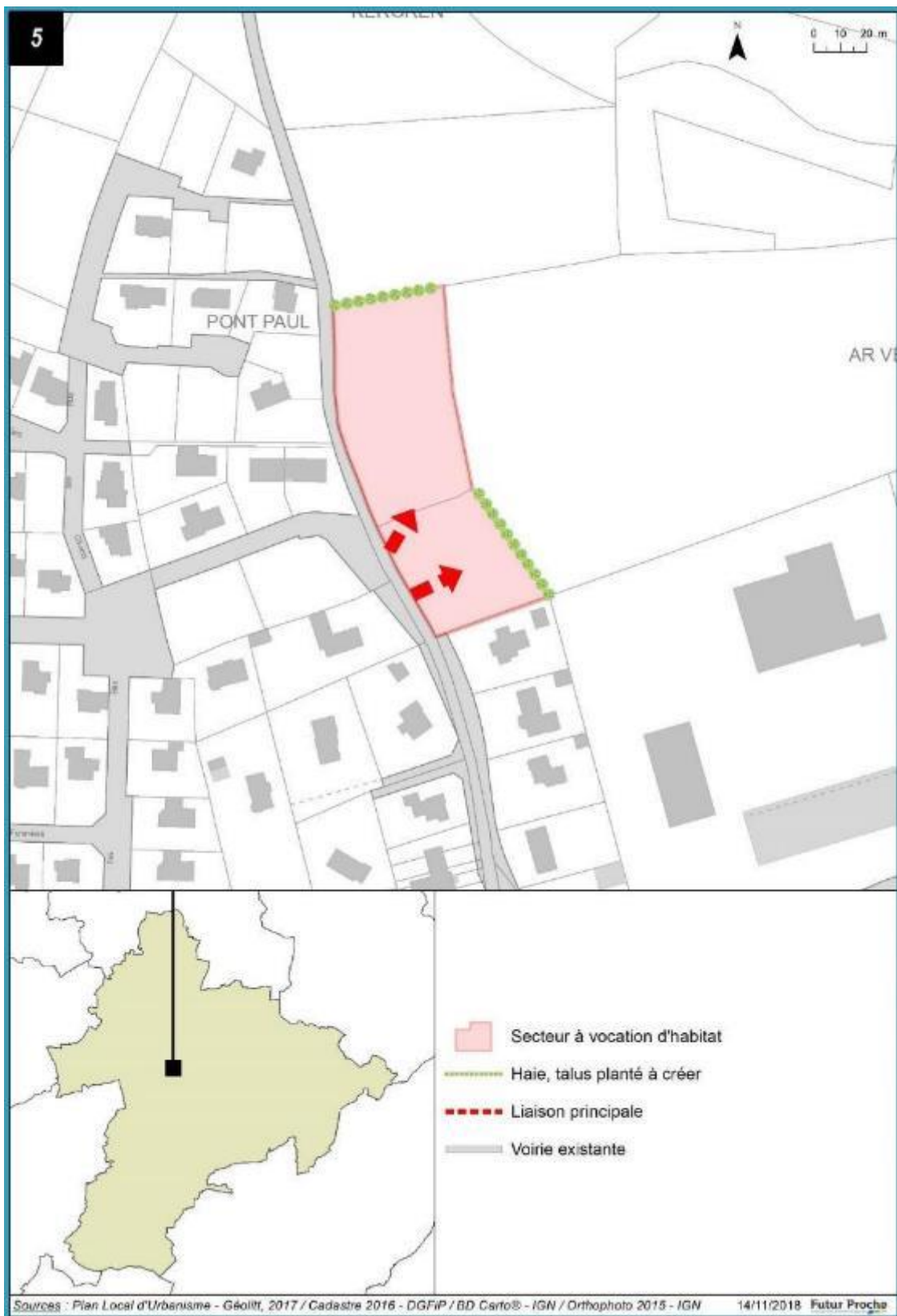
3.4. LE SECTEUR DE MESSINO

ZONE	Classement en zone 1AUb (0,95 ha).	
CONTEXTE / OCCUPATION	Secteur localisé au Nord-Ouest du bourg, à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire et l'espace agricole. Parcelles non exploitées par l'activité agricole.	
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	Programme pouvant accueillir : - Des logements individuels denses (maisons mitoyennes) - Des logements individuels libres	
DENSITE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15 logements à l'hectare minimum (y compris VRD), soit 14 logements minimum. 	
IMPLANTATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il sera privilégié 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'un accès à partir de la rue des chênes verts en partie Sud Est. ▪ Création d'un accès à partir de la voie communale n°32 à l'Ouest. ▪ Aménagement d'une voirie mixte de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles. 	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien et renforcement des haies végétales situées sur le pourtour de la zone. 	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cheminement doux sur la voie de desserte. 	
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) ▪ Secteur desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. ▪ + cf. principes généraux d'aménagement des zones à urbaniser. 	



3.5. LE SECTEUR D'AR VEREURI

ZONE	Classement en zone 1AUb (0,54 ha).	
CONTEXTE / OCCUPATION	Secteur localisé à l'Est du bourg, Parcelles exploitées par l'activité agricole.	
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	Programme pouvant accueillir : <ul style="list-style-type: none"> - Des logements individuels denses (maisons mitoyennes) - Des logements individuels libres 	
DENSITE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15 logements à l'hectare minimum (y compris VRD), soit 8 logements minimum. 	
IMPLANTATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il sera privilégié 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de 2 accès à partir de l'allée de Pont Pol. ▪ Il ne sera pas autorisé la création d'autres accès à partir de cette allée. 	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien et renforcement des haies végétales situées sur le pourtour de la zone, 	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien du cheminement doux au niveau de l'allée de Pont Pol. 	
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) ▪ Secteur desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. ▪ + cf. principes généraux d'aménagement des zones à urbaniser. 	



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 POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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 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 l'ensemble des façades du bâtiment en harmonie avec la façade principale.**
- **Homogénéiser les couleurs à l'échelle de la zone d'activités**
- **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.



Bâtiment tertiaire mutualisé, Vannes (source : CAUE 56)



Quelle architecture pour le paysage des zones d'activités, concours d'idées, CAUE 44, 2011

Lauréats : Zone AAH, GUITTENY Yann Gaël, LEROUX Cécile, MONVOISIN Céline, architecte Nantes

➤ **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,...



*Pôle artisanal locatif du Douero île d'Arz, fiche n°10 CAUE 56
Arnaud METTELET, architecte D.P.L.G.*

4.4. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

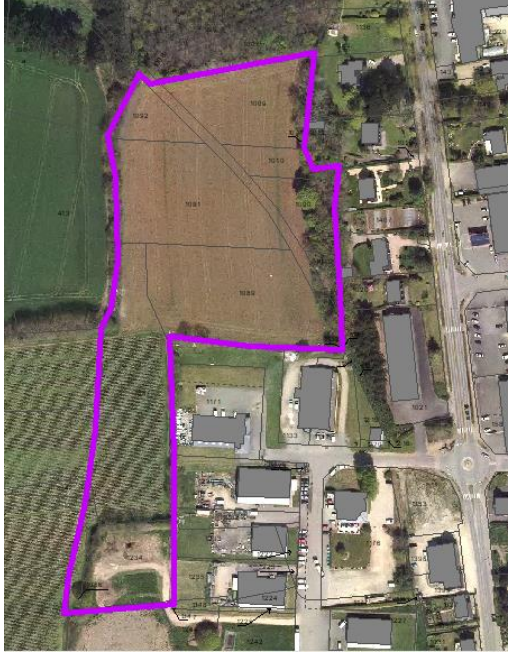
- **Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales** et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- **Favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaires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

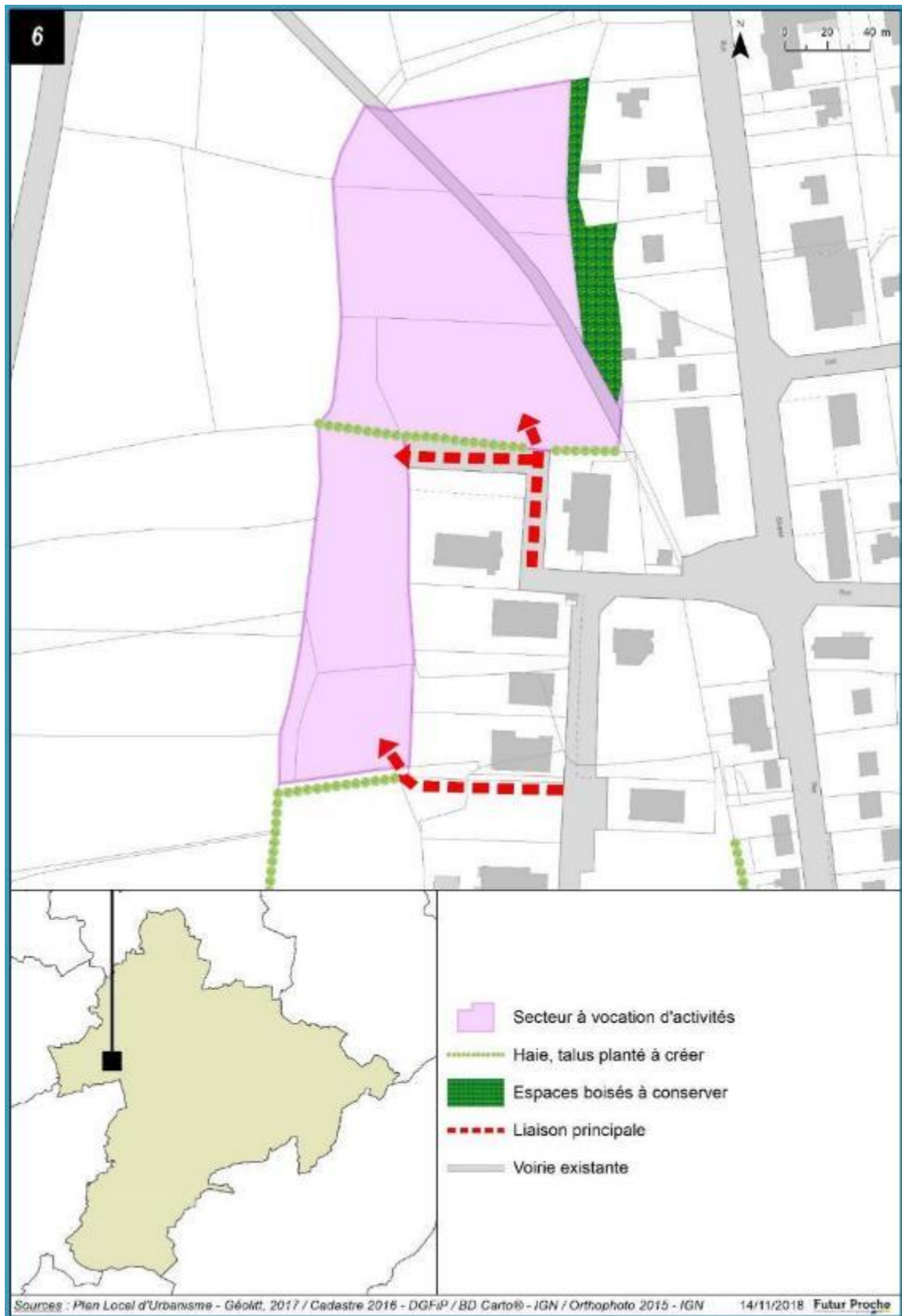


Sources photos : Aménagement qualitatif des zones d'activités – démarche de projet – CAUE Sarthe ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - Ville de Thiers ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - PLU communauté urbaine de Dunkerque

5- LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE

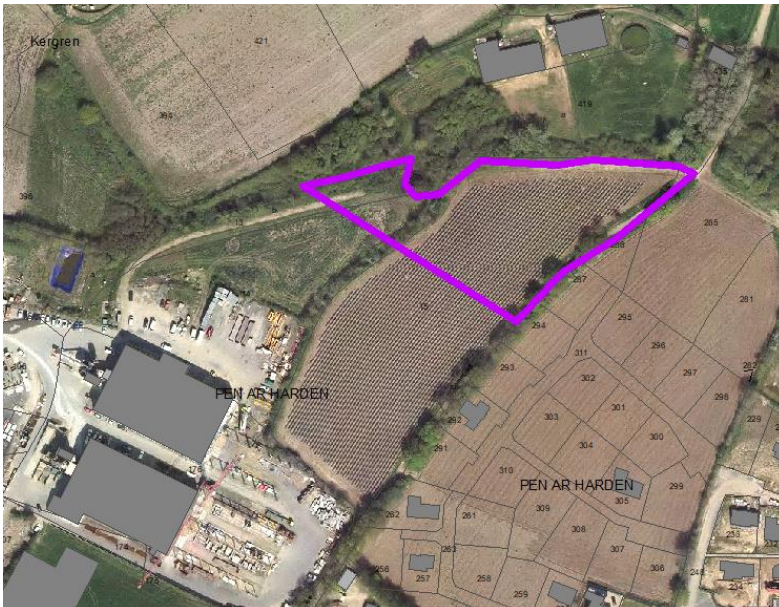
5.1. LE SECTEUR DE TRIEVIN

ZONE	Classement en 1AUii	
CONTEXTE / OCCUPATION	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ce secteur en extension de l'enveloppe urbaine s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités de Trievin, en frange de l'espace agricole. 	
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programme pouvant accueillir des activités industrielles et artisanales. 	
MODALITES D'URBANISATION	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches. 	
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le principe d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès : l'un au Nord en appui de l'amorce de voirie réalisée, le second au Sud. 	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des haies bocagères devront être créées sur le pourtour des zones, afin de préserver les habitations jouxtant la zone, mais également assurer une transition harmonieuse avec la zone rurale. ▪ Le bouquet d'arbres situé à l'interface entre les habitations existantes et la zone 1AUii devra être préservé, dans le cadre de l'aménagement de la zone. 	
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur desservi par l'assainissement collectif des eaux usées ▪ Une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) à privilégier. 	



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. LA ZONE « GUILLERM » DU BOURG

ZONE	Classement en 1AUii (0,78 ha)	
CONTEXTE / OCCUPATION	<p>Ce secteur 1AUii s'établit en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, dans le prolongement des espaces occupés par l'entreprise Guillerm (travaux publics).</p> <p>Il est à noter que le site a fait l'objet d'un aménagement récent sur sa frange Nord au travers de la réalisation d'une plate-forme permettant le stockage de matériaux ;</p> <p>le secteur 1AUii s'inscrit dans son prolongement des emprises dédiées à cette activité.</p> <p>Il est bordé en partie Nord par une zone naturelle tandis que la partie Est borde le lotissement communal de Pen Ar Haden.</p>	
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	<ul style="list-style-type: none"> Programme pouvant accueillir des activités industrielles et artisanales. 	
MODALITES D'URBANISATION	<ul style="list-style-type: none"> Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches. 	
IMPLANTATION		
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> Par la zone Uii actuelle. 	
PAYSAGE, NUISANCES	<ul style="list-style-type: none"> Le maintien du talus est obligatoire le long de la voie communale située à l'est de la zone. Un espace tampon, d'une emprise de 15 mètres, sans construction ni installation, sera planté ou paysagé, afin de préserver la zone d'habitat située à l'Est. Un espace tampon, d'une emprise de 15 mètres, sans construction ni installation sera planté ou paysagé, afin de préserver la zone humide située au Nord. 	
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> Une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) à privilégier. 	

