
PLAN LOCAL D'URBANISME



LESNEVEN

Finistère



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêt en conseil communautaire du 26 avril 2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1- INTRODUCTION	3
2- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT	4
3- PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES A VOCATION D'ACTIVITES	56
4- LE SCHEMA DES DEPLACEMENTS DOUX	67

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 Lesneven 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.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur la grande majorité des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUH) et aux activités économiques (1AUE).

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 ainsi que le Projet Urbain Partenarial (PUP).

2- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT

2.1- LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

2.1.1. LESNEVEN, UNE VILLE CENTRE DANS UN CONTEXTE RURAL

L'un des principaux atouts de Lesneven est le caractère concentré de son centre-ville, organisé autour de places publiques de belle dimension, animées par les commerces et le marché hebdomadaire. Les rues peu larges, l'alignement des immeubles sur celles-ci, le caractère continu du front bâti, dessinent une forme urbaine caractéristique d'un centre urbain. Le développement urbain s'est ensuite fait sous forme moins dense, par des constructions implantées le long de principales voies de circulation. Depuis les années 60, l'urbanisation est constituée essentiellement d'un tissu urbain plus ou moins lâche, moins dense, de type « pavillonnaire ». La zone rurale se situe à proximité immédiate des dernières opérations, avec un développement plus lâche et dispersé au nord-est de l'agglomération.

PRESCRIPTIONS POUR LES ESPACES PUBLICS

- La conception des espaces publics et collectifs devra rester très simple, avec une utilisation de matériaux locaux : pierre, bois, métal,...
- Les voies seront hiérarchisées, et leur gabarit limité sur les voies mixtes, partagées entre les différents utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons), pour limiter la consommation d'espace, réduire la vitesse des véhicules, obtenir des espaces plus conviviaux.



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

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



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

PRESCRIPTIONS POUR LES ESPACES PRIVÉS

- Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie,...
- Les haies végétales d'essences locales sont préconisées : houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain..., de préférence de pousse lente (cf liste en annexe du règlement), en maintenant une proportion d'1/3 de persistant et 2/3 de caducs.
- Les espèces invasives sont interdites (cf liste en annexe du règlement).
- Les plantations seront à mettre en adéquation avec la taille de la parcelle : arbres de 1^{ère} grandeur, 2^{ème} grandeur, 3^{ème} grandeur... Tenir compte de leur taille à l'âge adulte, permet de limiter les coupes drastiques et les conflits (développement racinaire et réseaux, voisins,...).



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

PRESCRIPTIONS POUR L'ARCHITECTURE

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



Habitat individuel mitoyen

Bruz, Anthracite 2.0, atelier Parallèle



Habitat individuel

Vannes, ARCAU architecte



Habita individuel groupé

Chantepie, Eric Lenoir architecte

2.1.2. 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 (rapport 2/3 -1/3), 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



Venelle et végétalisation

des pieds d'immeubles (Fribourg)

2.1.3. LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE

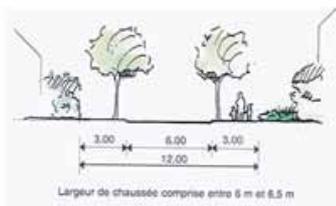
La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants pour qu'ils puissent se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements « doux ».

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

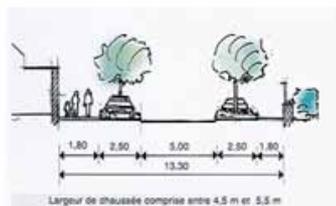
- limiter la consommation d'espace,
- sécuriser les déplacements,
- limiter les surfaces imperméabilisées,
- réduire les coûts d'aménagement et d'entretien.

PRESCRIPTIONS

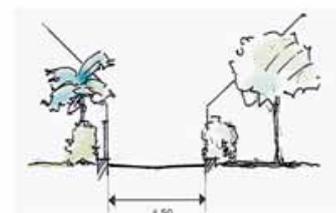
- Dimensionner les voies en fonction de leur rôle et du trafic qu'elles devront supporter : voie structurante, voie de desserte, voie de distribution (cf coupe de principe ci-dessous).
- Etablir un maillage fin et lisible des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et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



Voie principale structurée par des alignements d'arbres. Circulations piétonnes et automobiles différenciées pour assurer la sécurité des usagers.



Voie de quartier qui assure la desserte d'un lotissement. Morphologie et traitement adaptés aux flux de circulation envisagés en assurant la tranquillité et la sécurité des riverains.



Exemple de ruelle ne desservant que quelques lots. La faiblesse du trafic permet une emprise limitée et des bas-côtés réduits.



Venelle desservant un nombre limité de lots. Traitée de façon simple, elle est souvent oubliée lors de la conception des lotissements.

Source : CAUE du Morbihan, mars 2005



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

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

2.1.4. CONCILIER DENSITE ET INTIMITE

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

PRESCRIPTIONS

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



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



Habitat intermédiaire



*Habitat collectif
Saint Nollf, ARCAU architecte*

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

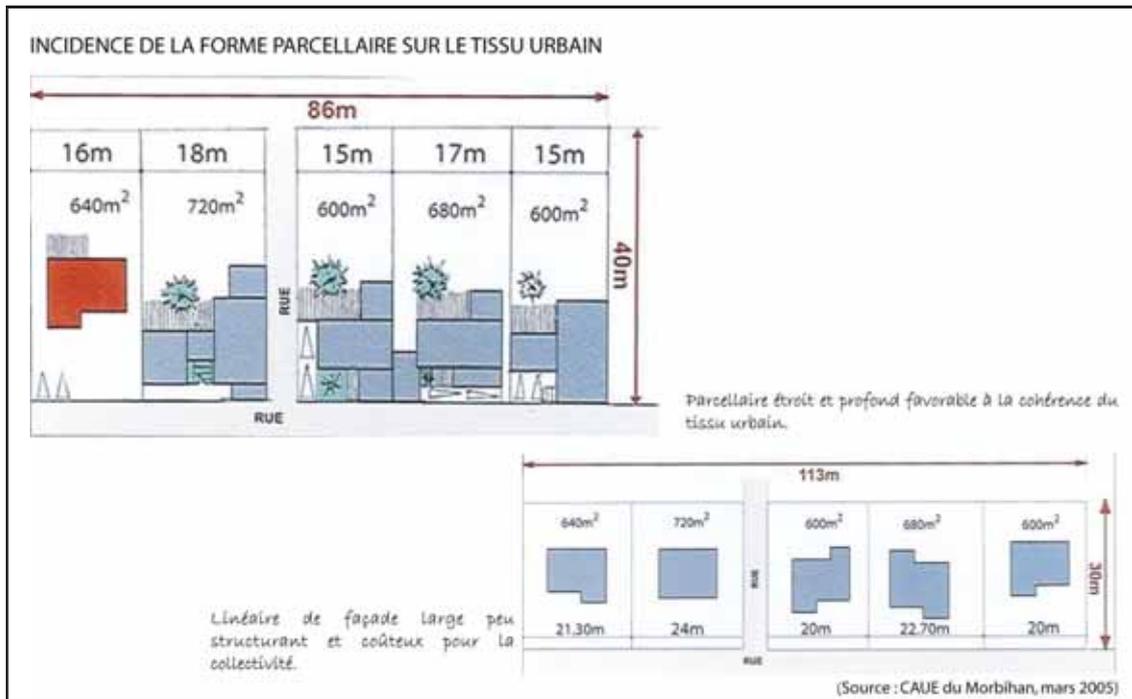


*Habitat collectif
Rennes, Le Garzic – Menguy architectes*



Jardin partagé (Pays Bas)

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



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



Une forme en L qui permet de ménager un espace d'intimité

(Rennes, architectes : M. Rigourd, I. Hiault (Langouët, architecte : Menguy)



Ou par une dépendance

2.1.5. LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

L'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltre 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'infiltre 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 (privées), des cheminements piétons et des espaces verts



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

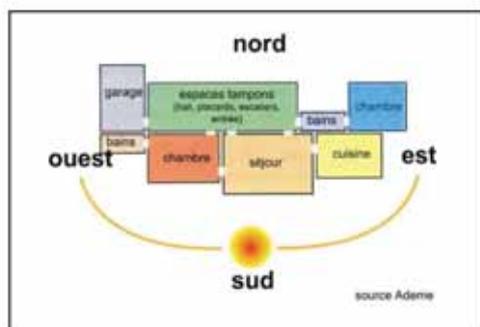
- Une gestion alternative des eaux pluviales est imposée : puits perdu, gestion à la parcelle, noues, bassins paysagers.



Exemple de bassins paysagés et noues plantées

2.1.6. DES CONSTRUCTIONS ET ESPACES PUBLICS BIOCLIMATIQUES

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



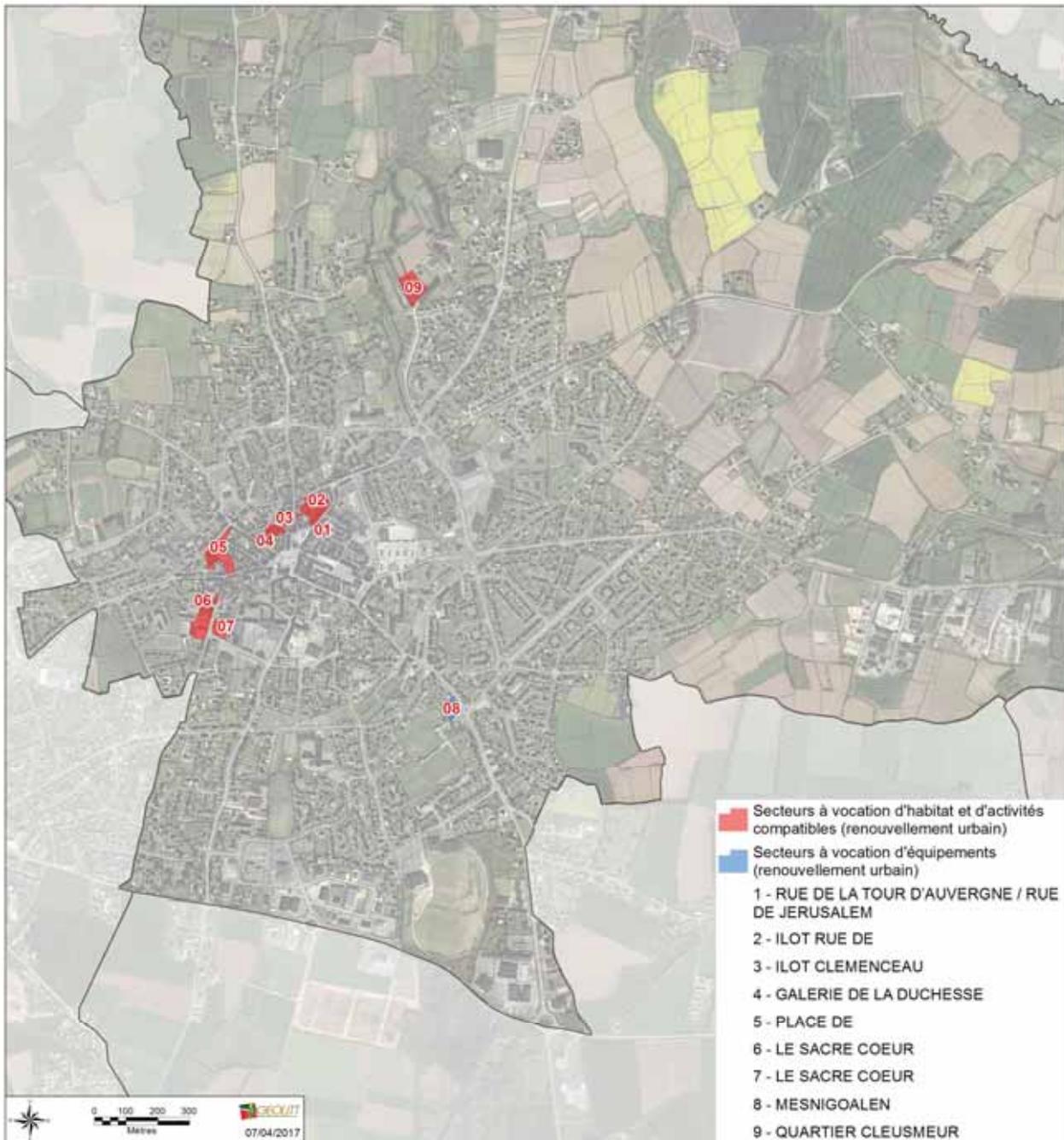
Conception bioclimatique d'une habitation Ici ce sont le garage et les voitures qui bénéficient de l'orientation sud...



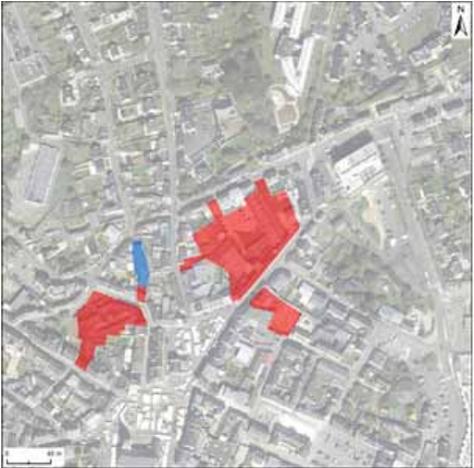
Source : CAUE 56, du lotissement au projet urbain

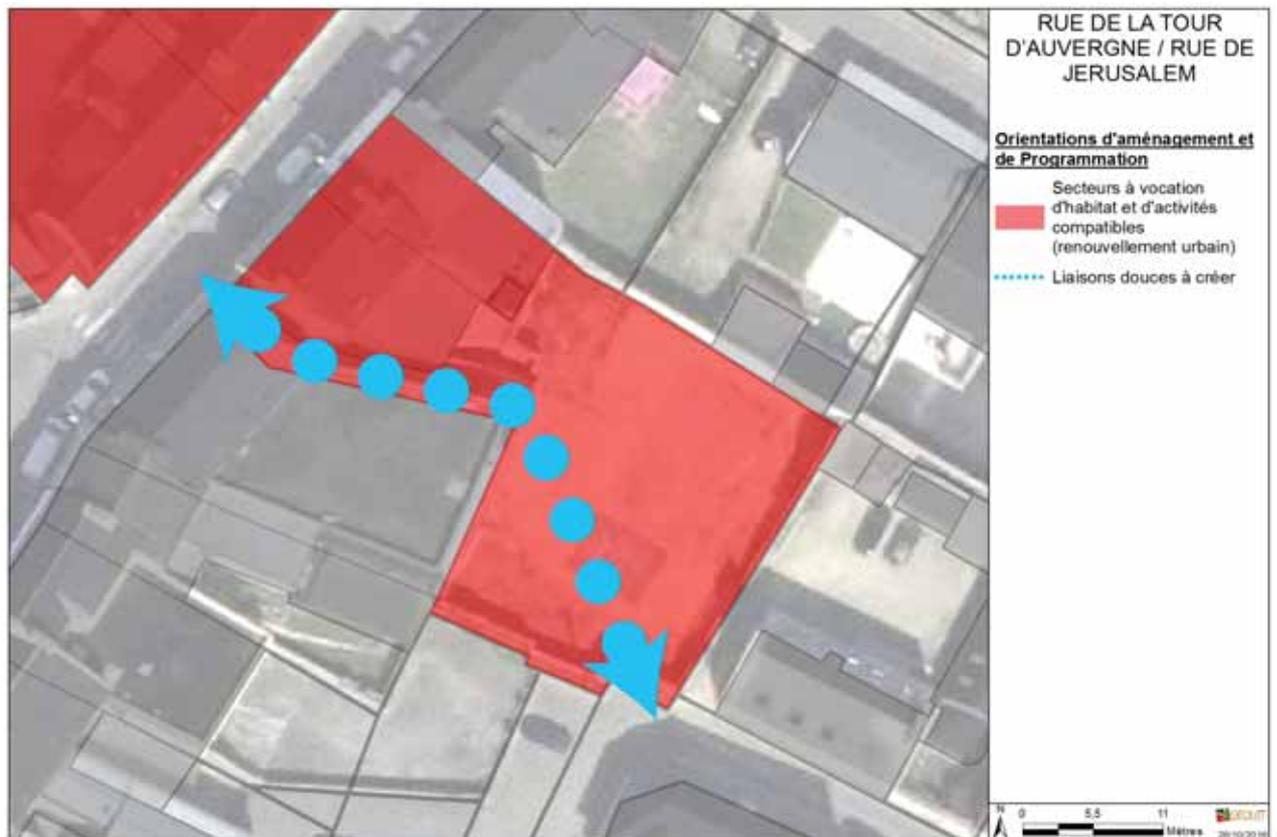
- Les espaces publics doivent également être conçus en fonction du site, et tenir compte notamment des vents dominants (nord-ouest).

2.3- ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME



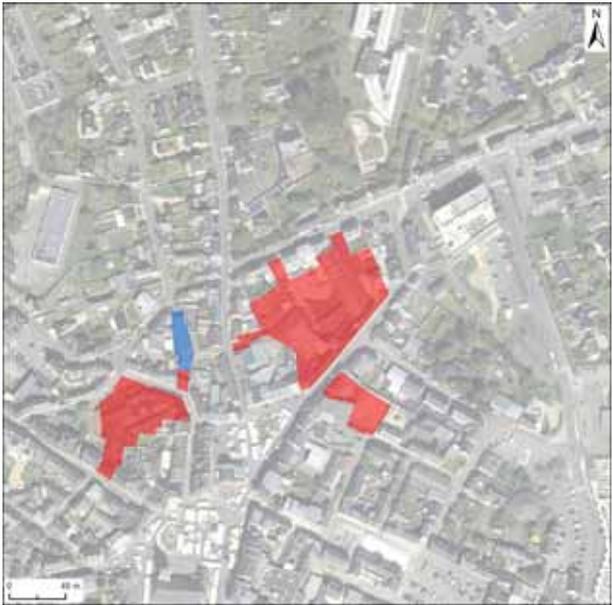
SECTEUR 1 : RUE DE LA TOUR D'AUVERGNE / RUE DE JERUSALEM

ZONE	Classement en Uha – surface urbanisable = 1000 m ² Au centre-ville, rue de la tour d'Auvergne et rue de Jérusalem	
ENJEUX	Parcelle occupée par un hangar, cœur d'îlot, en plein centre-ville	
PROGRAMME	Une liaison piétonne	
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement piéton traversant permettant de relier les rues de la tour d'Auvergne à la rue de Jérusalem	



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

SECTEUR 2 : ILOT RUE DE JERUSALEM

ZONE	Classement en Uha – surface urbanisable = 5600 m ² Au centre-ville, rue de Jérusalem	
ENJEUX	Ilot occupé par : Ancien garage automobile : hangar, bureaux Anciens commerces Cœur d'îlot	
PROGRAMME	Dans cet îlot devront être prévus : <ul style="list-style-type: none"> ▪ des commerces en rez-de-chaussée + logements ▪ une liaison piétonne avec espace vert ▪ des places de stationnement 	
DENSITE ENVISAGEE	40 logements / ha	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Une voie de desserte traversante Nord-Sud devra être aménagée	
CHEMINEMENTS DOUX	Une liaison douce traversante Est-ouest devra être aménagée en cœur d'îlot	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, noue paysagée,...)	



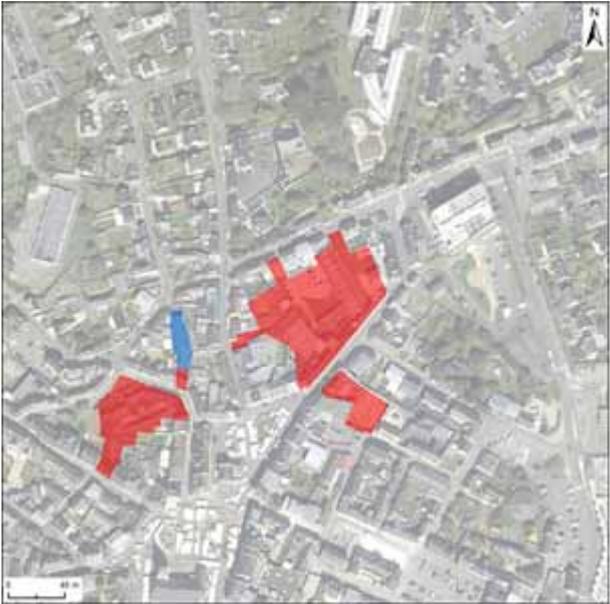
la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

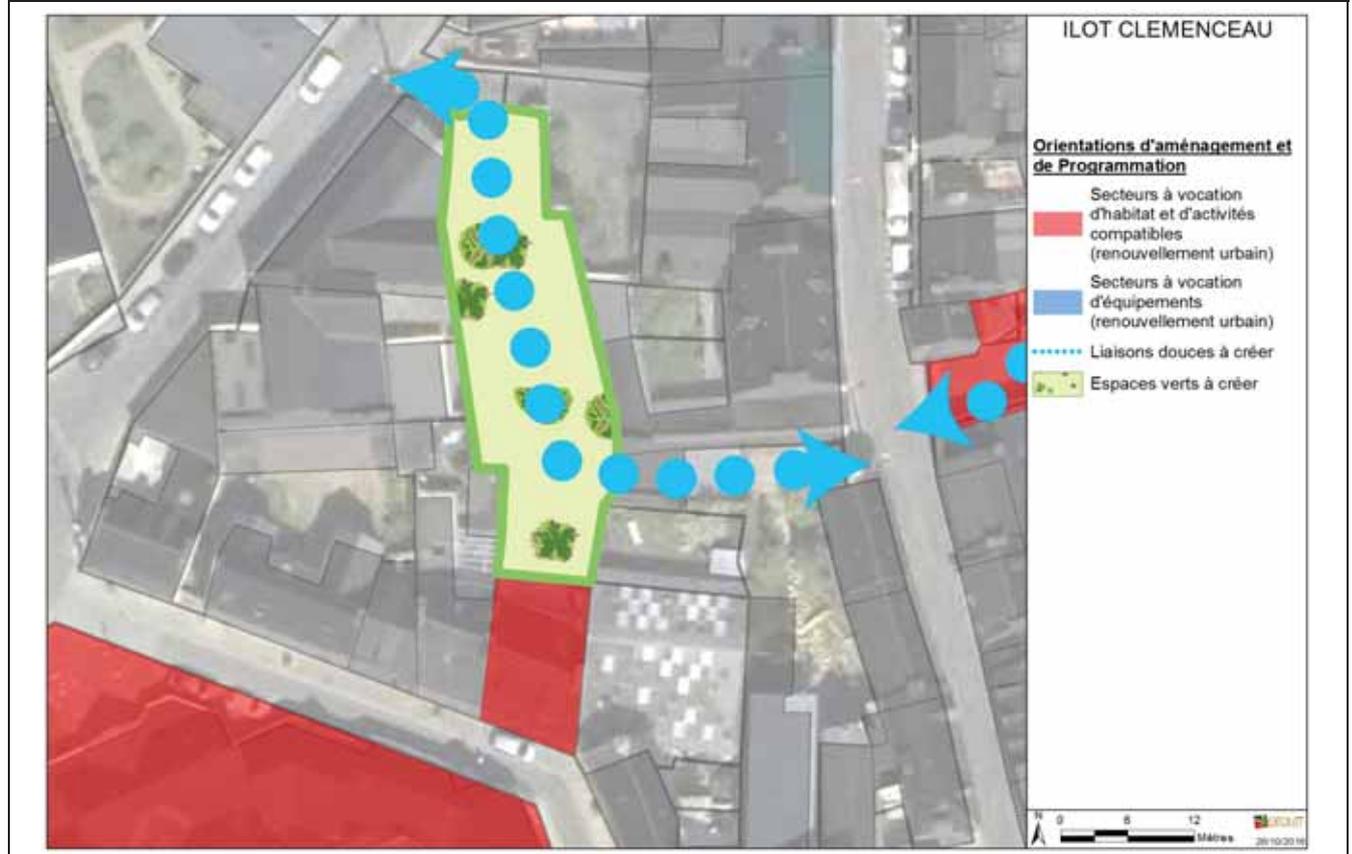
SECTEUR 3 : GALERIE DE LA DUCHESSE ANNE

ZONE	Classement en Uha – surface urbanisable = 2152 m ² Au centre-ville	
ENJEUX	Galerie marchande fermée	
PROGRAMME	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat collectif ou intermédiaire ▪ Habitat individuel : maison de ville ▪ Liaison douce 	
DENSITE ENVISAGEE	40 logements / ha minimum	
CHEMINEMENTS DOUX	Maintenir une liaison piétonne traversante, en site propre ou sur voie partagée	

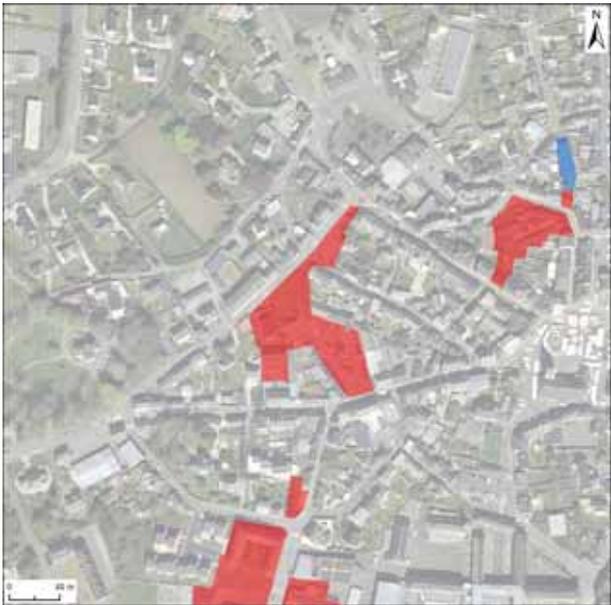


SECTEUR 4 : ILOT CLEMENCEAU

ZONE	Classement en Uha – surface urbanisable = 581 m ² Au centre-ville	
ENJEUX	Cœur d'îlot occupé par des hangars (garages)	
PROGRAMME	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Espace vert ▪ Liaison douce 	
CHEMINEMENTS DOUX	Créer une liaison piétonne traversante entre la rue du Général Clémenceau et la rue du Four	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	Création d'un cœur d'îlot vert.	



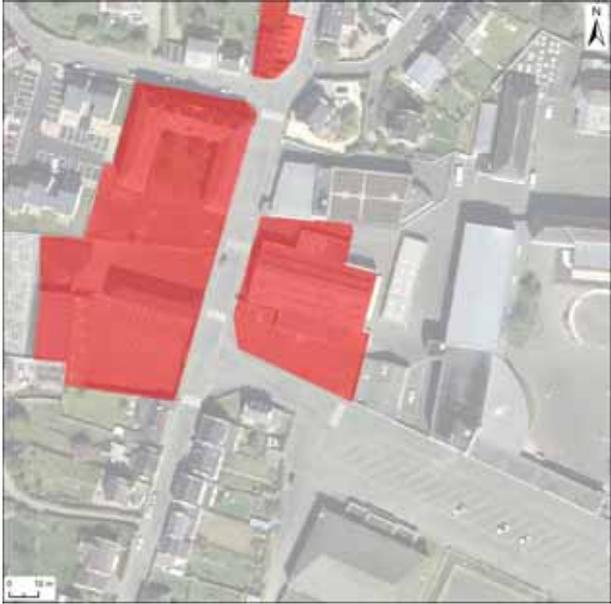
SECTEUR 5 : PLACE DE L'EUROPE

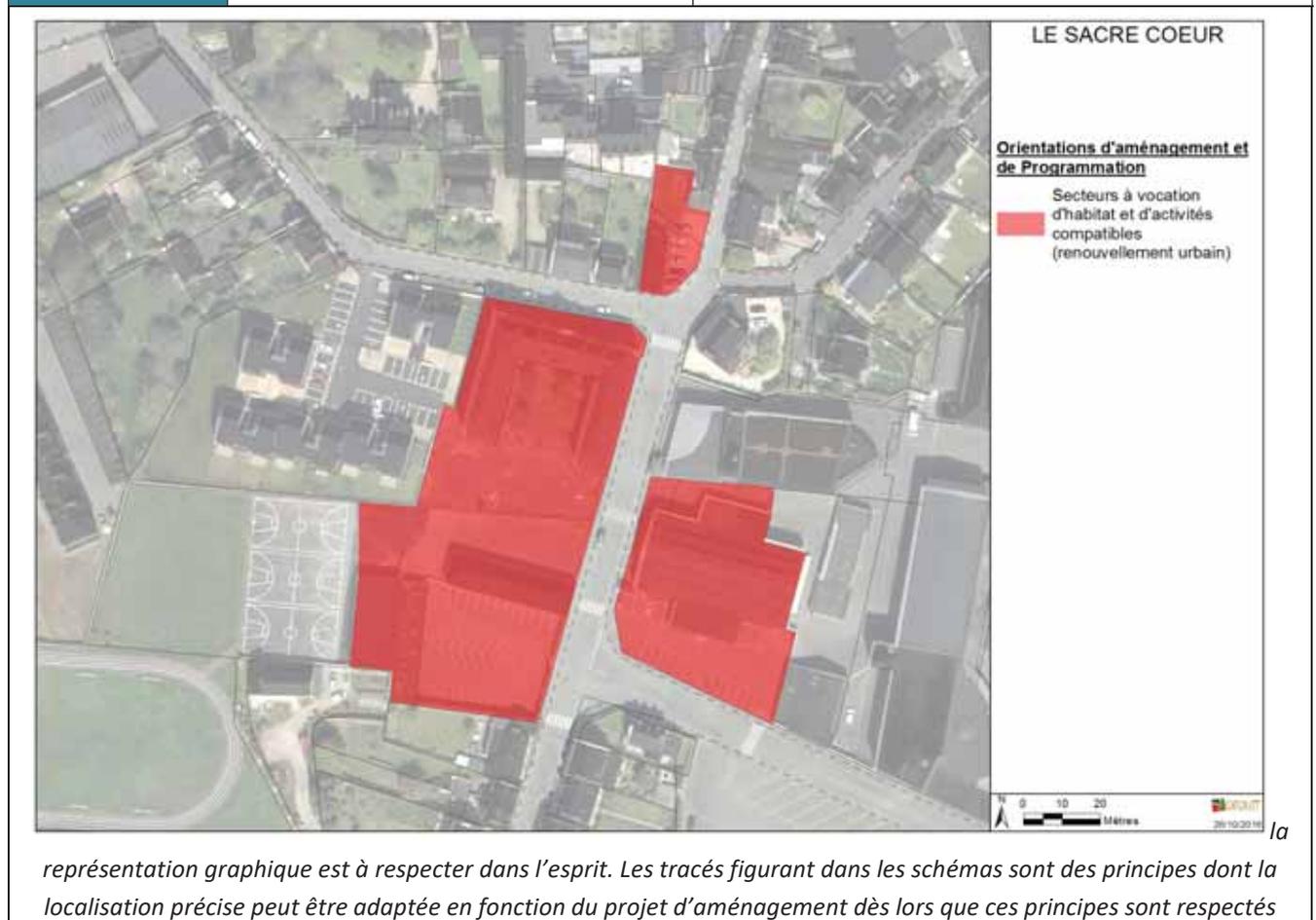
ZONE	Classement en Uha – surface urbanisable = 7 100 m ² rue Armand Rousseau, rue Alsace Lorraine	
ENJEUX	Centre-ville Place publique bordée de commerces, espace vert, proximité du cinéma, bâtis	
PROGRAMME	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerces ▪ Logements collectifs ▪ Espace vert et stationnement ▪ Liaisons douces 	
DENSITE ENVISAGEE	40 logements / ha	
CHEMINEMENTS DOUX	Créer une liaison douce entre la rue Alsace Lorraine et la rue du Gal de Gaulle	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, noue paysagée,...)	



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

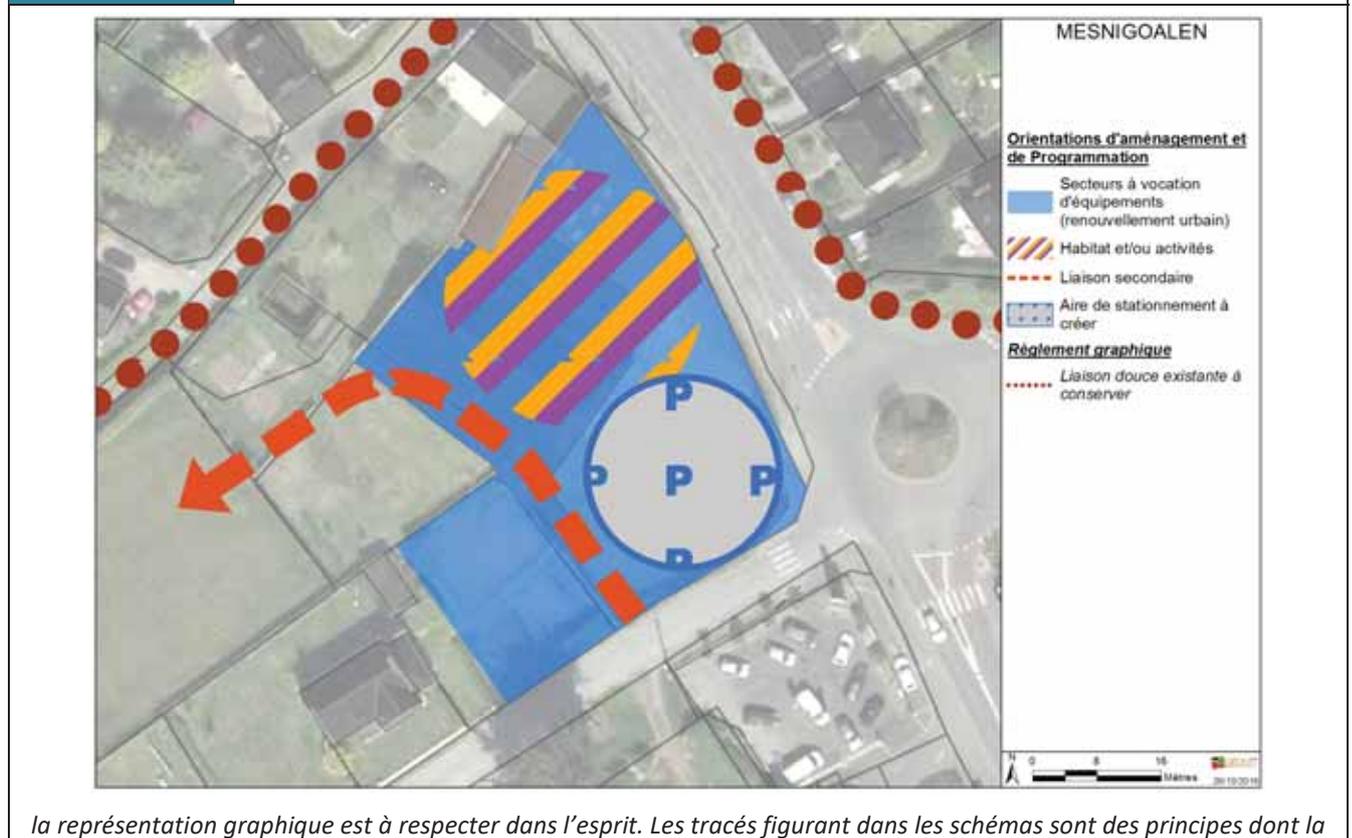
SECTEUR 6 : LE SACRE COEUR

ZONE	Classement en Uha – surface urbanisable = 2 500 m ² Ancienne institution du Sacré Cœur Rue de Portzmoguer	
ENJEUX	Centre-ville Ancienne institution scolaire désaffectée	
PROGRAMME	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements collectifs ▪ Equipement culturel ▪ Equipements de service 	
DENSITE ENVISAGEE	40 logements / ha	



SECTEUR 8 : MESNIGOALEN

ZONE	Classement en Uhb – surface urbanisable = 3200 m ² Rue de la Marne	
ENJEUX	Entrée de ville Hangar accueillant une activité de taxi	
PROGRAMME	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stationnement paysager, permettant de desservir les terrains de sport de Bel Air ▪ Opération d'habitat ou d'activités économiques ou de services 	
ACCES	Accès au stade de Bel Air et aux espaces de stationnement par la rue du Stade	
CHEMINEMENTS DOUX	Une liaison douce à conserver et à mettre en valeur	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	Un espace de stationnement paysager en façade sur la rue de la Marne	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, noue paysagée,...)	

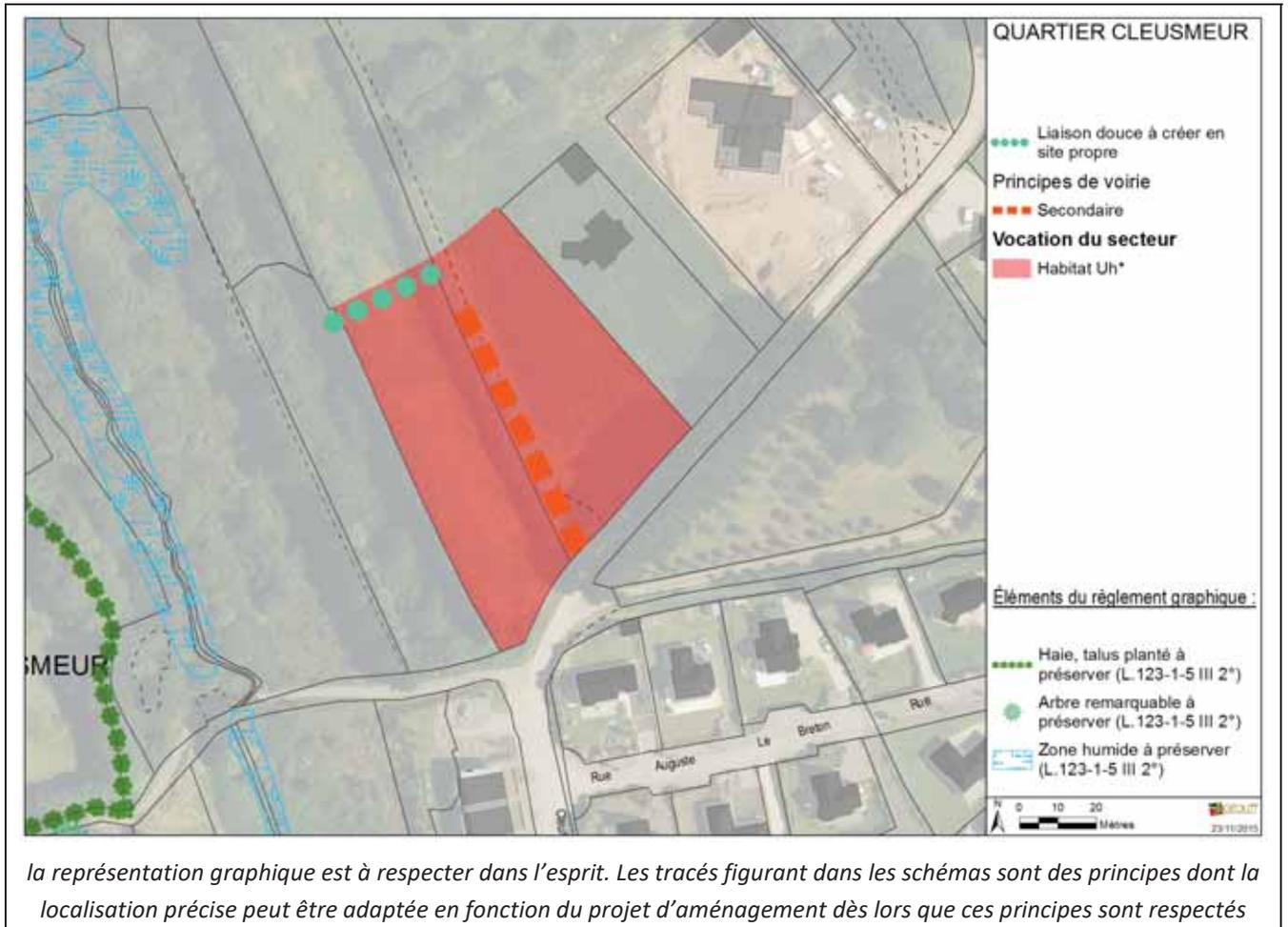


la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la

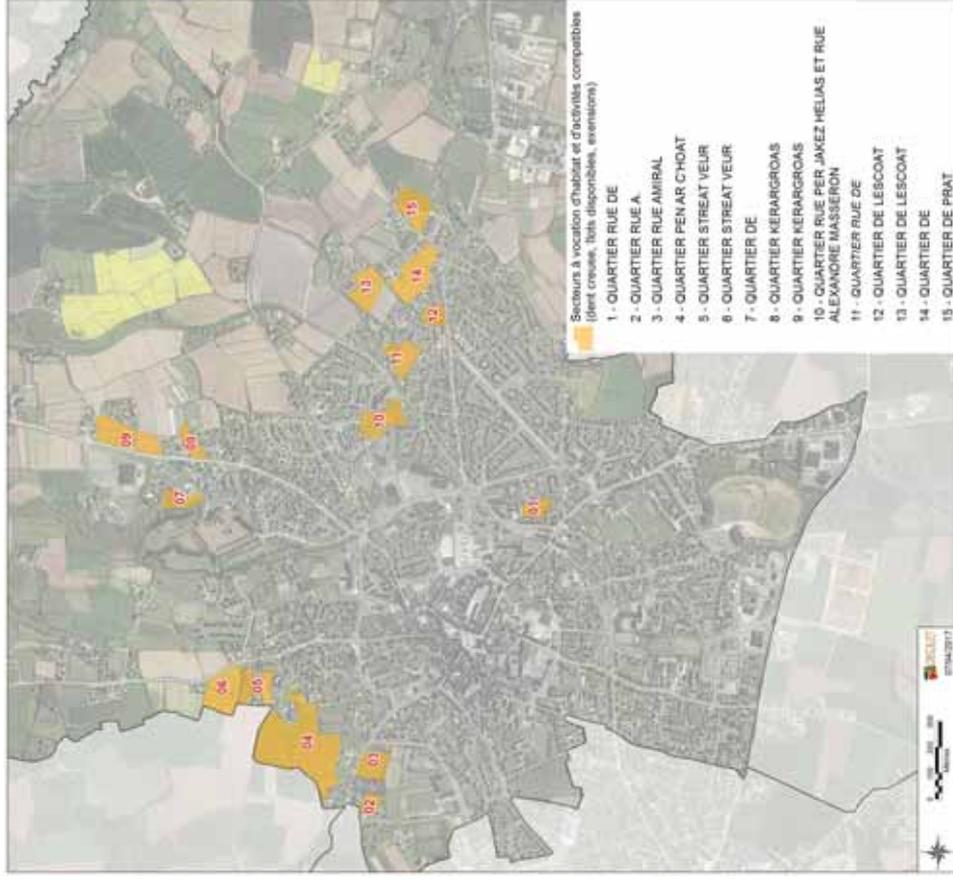
localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

SECTEUR 9 : QUARTIER DU CLEUSMEUR

ZONE	Classement en U – surface urbanisable = 0.55 ha	
CONTEXTE / OCCUPATION	Secteur au sein de la partie nord de l'agglomération Espace cultivé En bordure de la coulée verte	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - collectif - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), Soit 10 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès sud, rue de Traongurun ▪ Une voie mixte de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles 	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un cheminement doux à aménager à l'ouest de la zone permettant de rejoindre la coulée verte 	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir le caractère champêtre des lieux : voie limitée, talus, ... ▪ Haie à préserver en partie ouest 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	

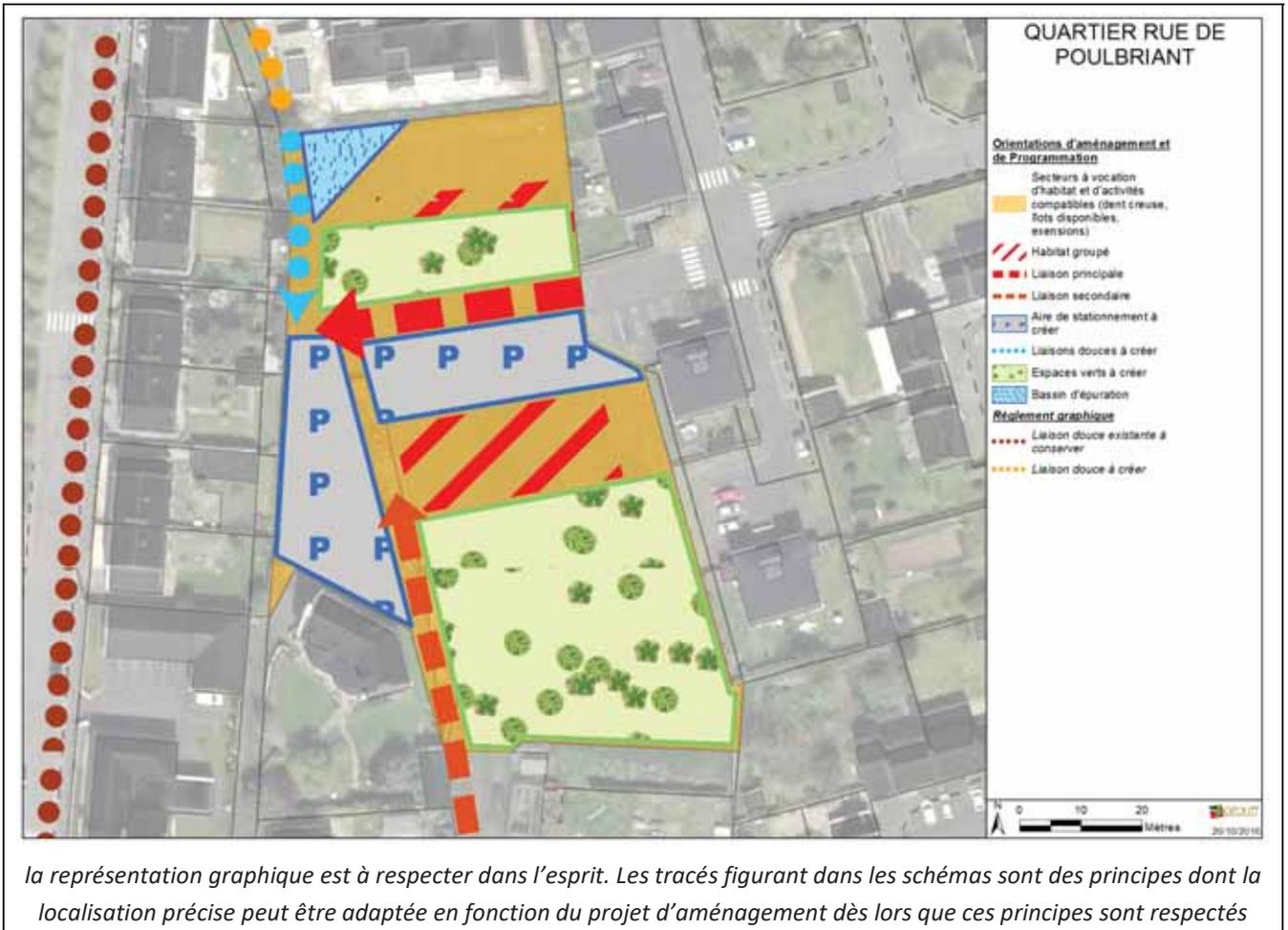


4- PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS



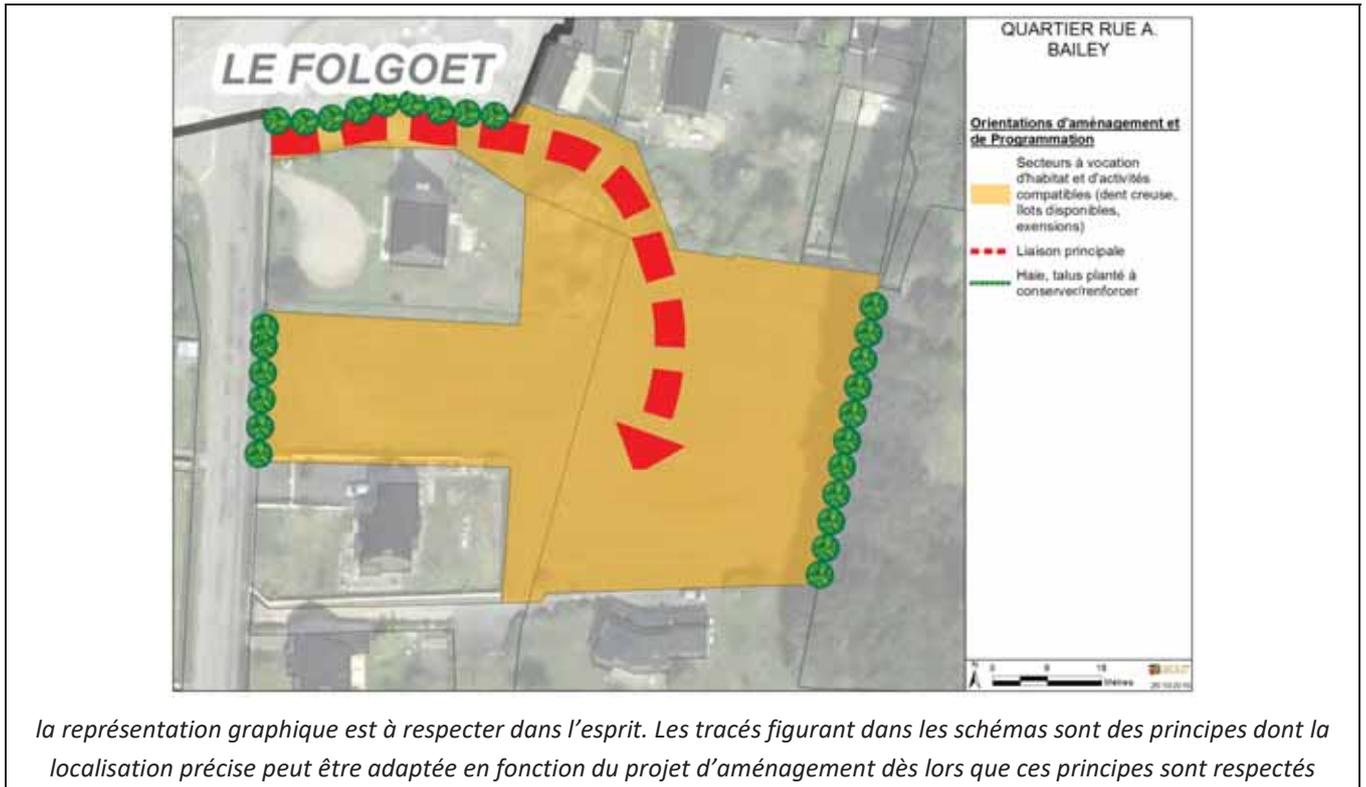
SECTEUR 1 : QUARTIER RUE DE POULBRIANT

ZONE	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 0.57 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme d'habitat groupé intergénérationnel Immeubles collectifs en R+1	
DENSITE ENVISAGEE	30 - 40 logements à l'hectare minimum (hors VRD)	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	L'implantation des constructions devra tenir compte des constructions voisines, situées à l'est, et tenir compte des ombres portées pour maintenir un ensoleillement suffisant des constructions. Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès par la rue du commandant Charcot, à l'Est ▪ Accès par la rue de Poulbriant, au sud ▪ Voies mixtes, accueillant tout type de circulation : piétonne, cycliste, voiture ▪ Stationnement groupé 	
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement sur les voies mixtes Liaison douce à créer entre la rue de Poulbriand et la rue Fernand Le Corre	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagement de jardins privés en pied d'immeuble et jardins partagés, au sud des immeubles 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, noue paysagée,...)	



SECTEUR 2 : QUARTIER RUE A. BAILEY

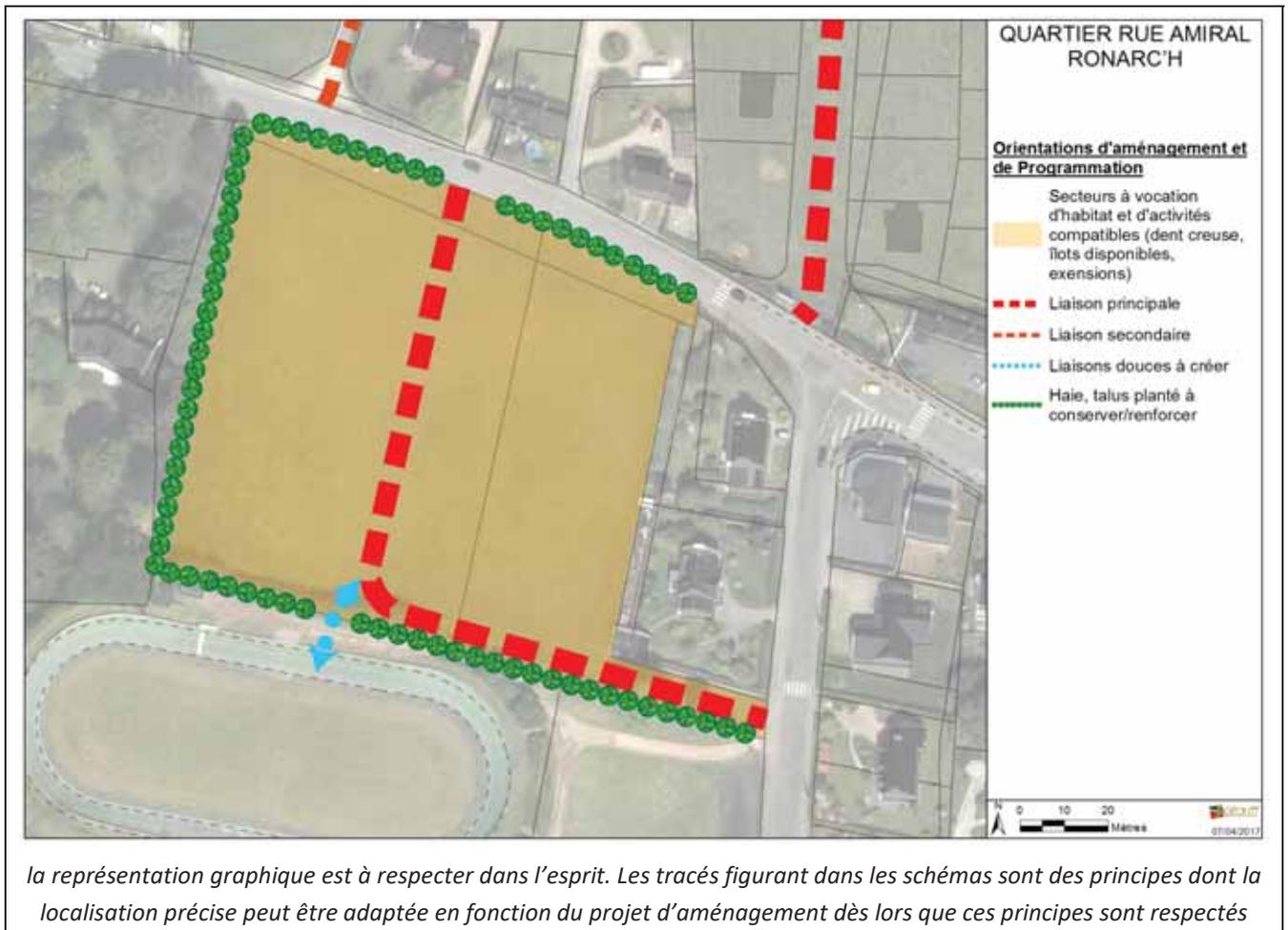
ZONE	Classement en 1AUhbp – surface urbanisable = 0.43 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 8 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès ouest, rue Alexandre Baley ▪ Voie mixte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, en impasse ▪ Aire de retournement et stationnement partagé 	
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux sur la voie partagée	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une attention particulière devra être signalée quant à la localisation dans le périmètre de captage de Lannuchen, et à la limitation des intrants chimiques 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	



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

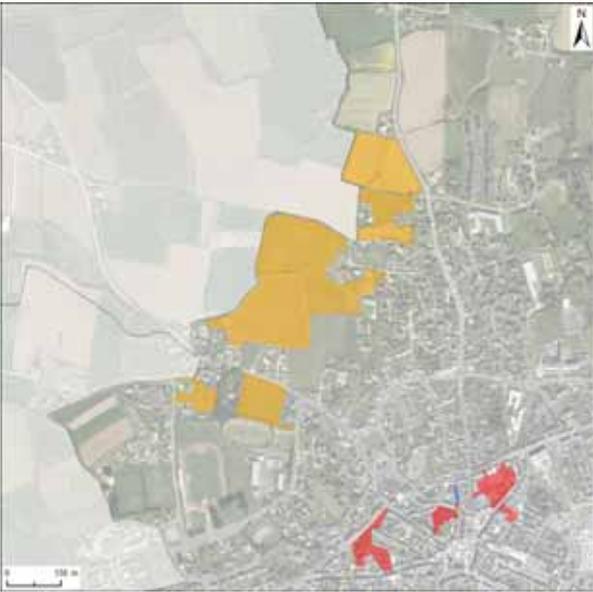
SECTEUR 3 : QUARTIER RUE AMIRAL RONARC'H

ZONE	Classement en 1AUhbp – surface urbanisable = 1.11 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 20 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès nord, rue Amiral Ronarc'h ▪ Voie mixte traversante faisant le lien entre la rue A. Ronarc'h et la rue St Exupéry, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, 	
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux sur la voie partagée, et à prolonger vers le stade sportif, situé au sud	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une attention particulière devra être signalée quant à la localisation dans le périmètre de captage de Lannuchen, et à la limitation des intrants chimiques 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	

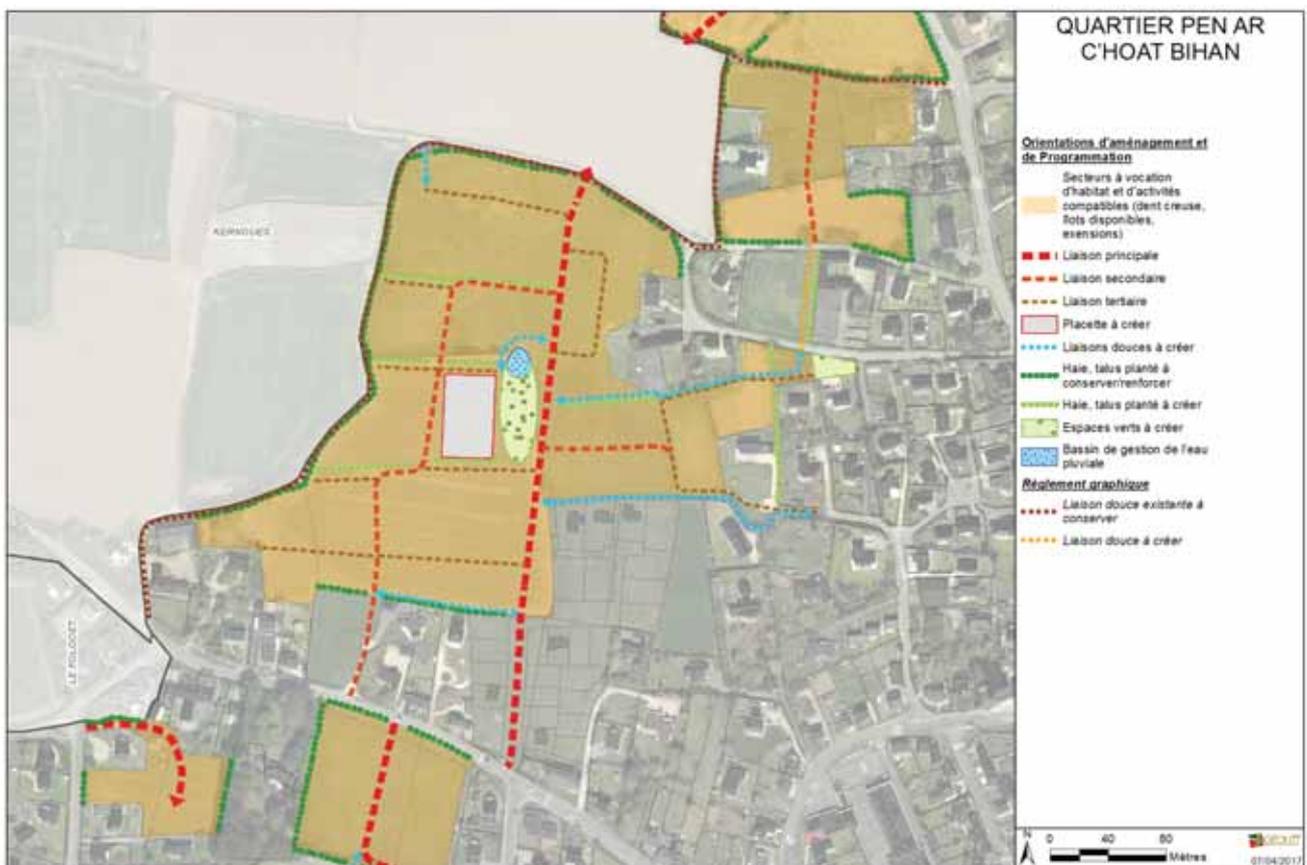


la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

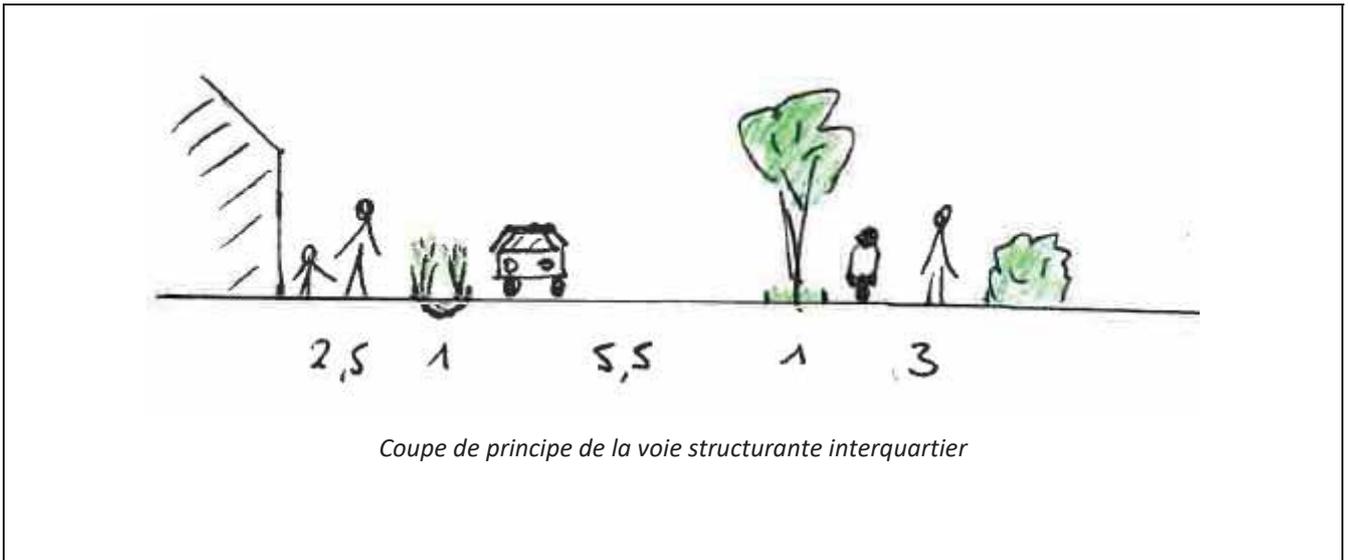
SECTEUR 4 : QUARTIER PEN AR C'HOAT BIHAN

ZONE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 3.58 ha ▪ Classement en 1AUhbp - surface urbanisable = 0.73 ha ▪ Classement en zone 2AU = 3.93 ha ▪ Terrain légèrement en pente d'est en ouest 	
CONTEXTE / OCCUPATION	<p>Secteur en limite nord-ouest de l'agglomération et à proximité du collège</p> <p>Espace encore agricole en limite de la commune de Kernouës</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	<p>20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 86 logements minimum pour les zones 1AU soit 93 logements pour les zones 2AU</p>	
MODALITES D'URBANISATION	<p>Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches</p>	
IMPLANTATION DU BATI	<p>Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions</p>	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hiérarchisation des voies est clairement affirmée, afin de desservir l'ensemble du futur quartier à l'agglomération mais également favoriser des circulations sécurisées (cf principes généraux d'aménagement). <ul style="list-style-type: none"> - Une voie structurante nord-sud permettra de desservir l'ensemble du quartier. Elle jouera également un rôle de voie inter-quartiers, permettant de relier la route de Brignogan (RD770) à la rue A. Ronarc'h (RD25) et à terme à la rue du Général de Gaulle (RD28), permettant à terme de dévier une partie de la circulation du centre-ville. Elle doit ainsi être conçue comme une voie structurante, permettant des circulations douces sécurisées, séparées de la chaussée (trottoir, piste cyclable,...) et sans accès directs des habitations (cf coupe de principe). - Des voies secondaires, de quartiers, permettront de desservir les opérations. - Des voies de desserte, mixtes ou « partagées », supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, transversales, desservent les habitations. 	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cheminement doux protégé le long de la voie inter-quartier, pour piétons et cyclistes ▪ Cheminement doux transversaux (est-ouest), notamment pour permettre de rejoindre le chemin de randonnée qui borde la zone à l'ouest. 	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le passé agricole du site et sa situation en transition avec la zone rurale seront pris en compte dans le projet d'aménagement : 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Les talus partiellement plantés pourront être conservés comme limite entre les parcelles suivant les choix du projet d'aménagement - Le chemin rural en bordure de la zone sera préservé dans son emprise actuelle avec son talus partiellement planté ▪ Un espace collectif (espace vert, jeux pour enfant, placette,...) sera aménagé en position centrale ; il sera de conception plutôt rustique (prairie fleurie, arbres fruitiers, jeux en bois,...) pour préserver l'ambiance « champêtre » du quartier ▪ Une attention particulière est signalée par l'indice 'p' quant à la localisation dans le périmètre de captage de Lannuchen, et à la limitation des intrants chimiques
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...), par exemple : <ul style="list-style-type: none"> - noues de collecte des eaux de voirie le long de la voie inter-quartier, à intégrer au traitement paysagé de celle-ci - bassin tampon paysagé couplé à l'espace collectif central au point bas du quartier

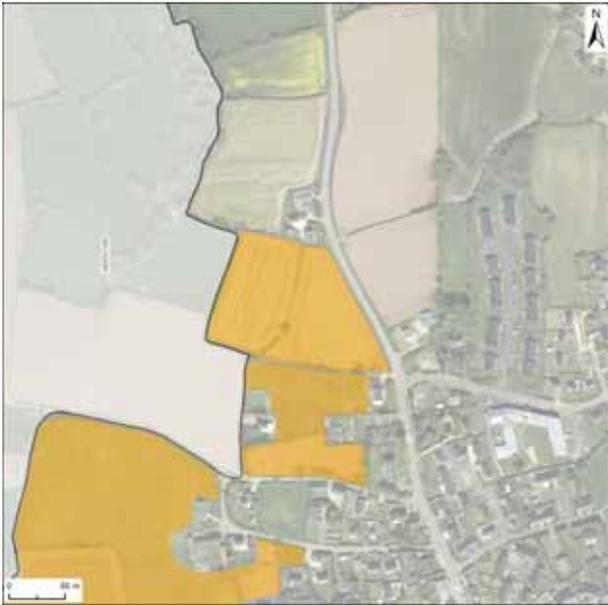


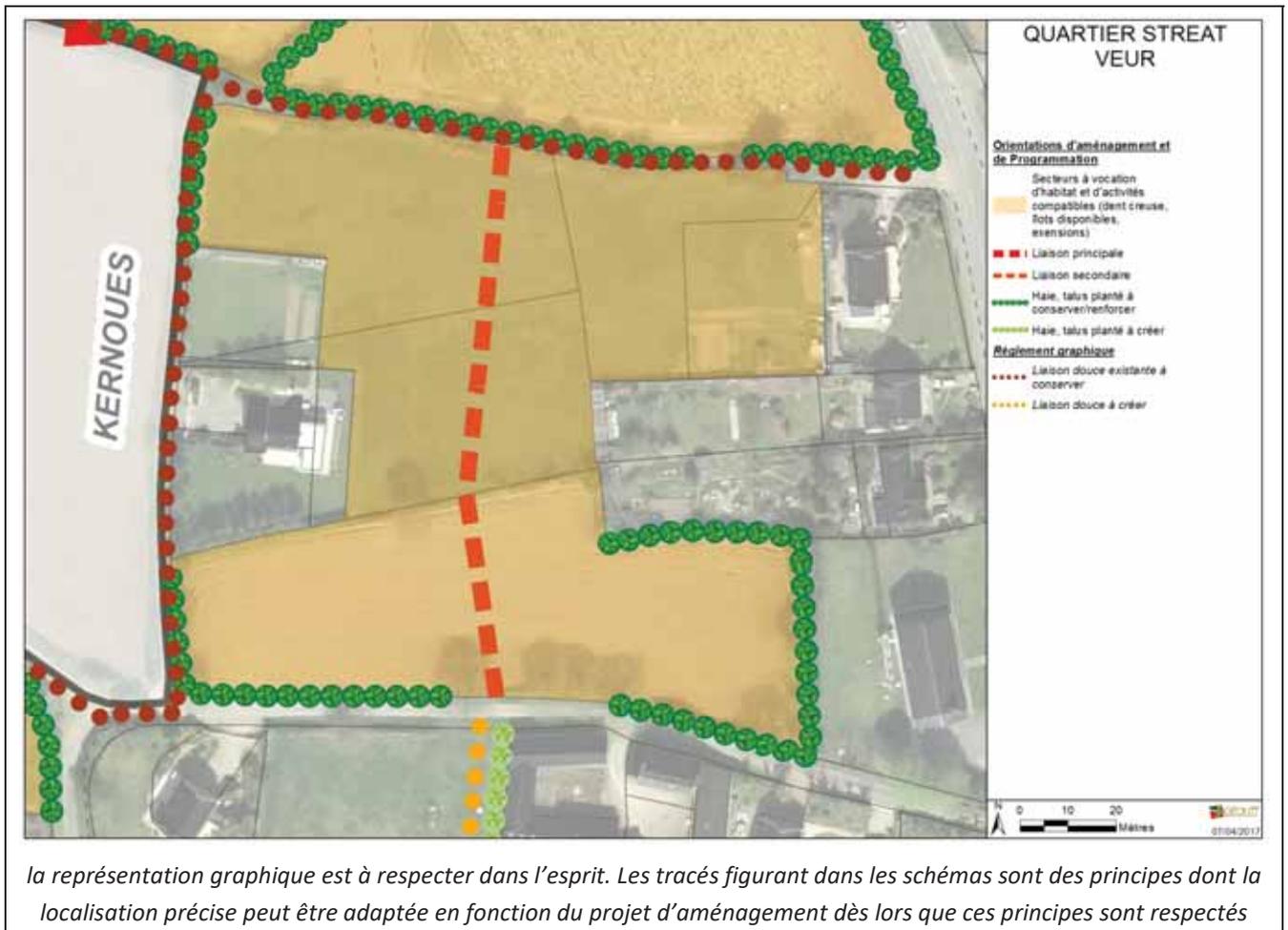
la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés



Coupe de principe de la voie structurante interquartier

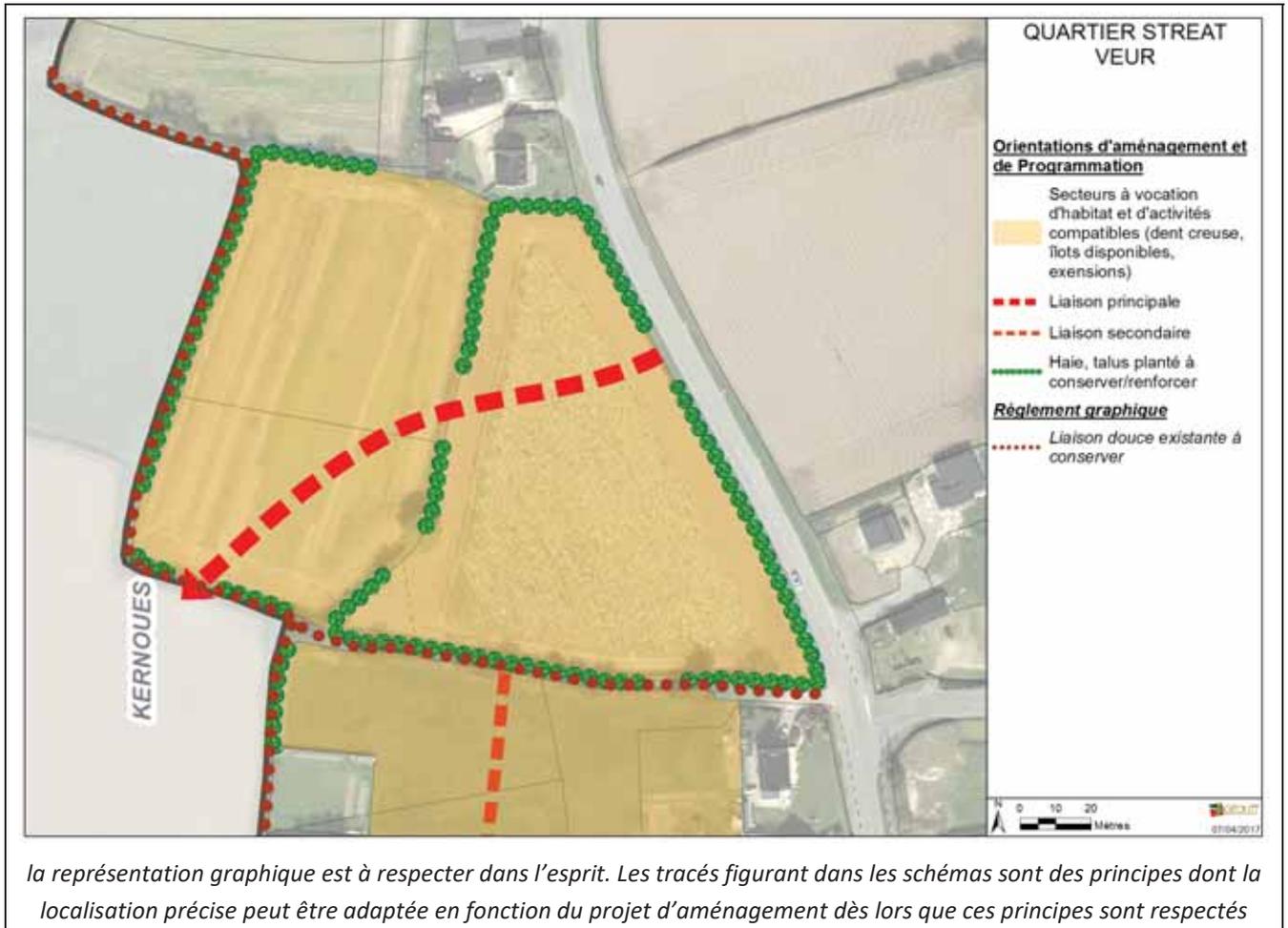
SECTEUR 5 : QUARTIER STREAT VEUR

ZONE	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 1.23 ha	
CONTEXTE / OCCUPATION	<p>Secteur en limite nord-ouest de l'agglomération</p> <p>Espace de prairie en limite de la commune de Kernouës, une maison individuelle en partie ouest</p> <p>Au sud de la zone, habitat de type rural avec d'anciennes fermes</p> <p>Terrain légèrement en pente du sud au nord</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 24 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès nord, sur un chemin communal ▪ Accès sud, sur un chemin communal ▪ Voie secondaire (de quartier) nord-sud, traversante ▪ Voies de desserte, mixtes supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles 	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir le caractère champêtre des lieux : voie limitée, talus, ... et le patrimoine rural : puits ▪ Chemin creux à préserver et à renforcer en partie nord ▪ Haie à préserver en partie ouest ▪ Deux beaux chênes sont à conserver le long de la rue Pen Ar C'hoat Bihan 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	

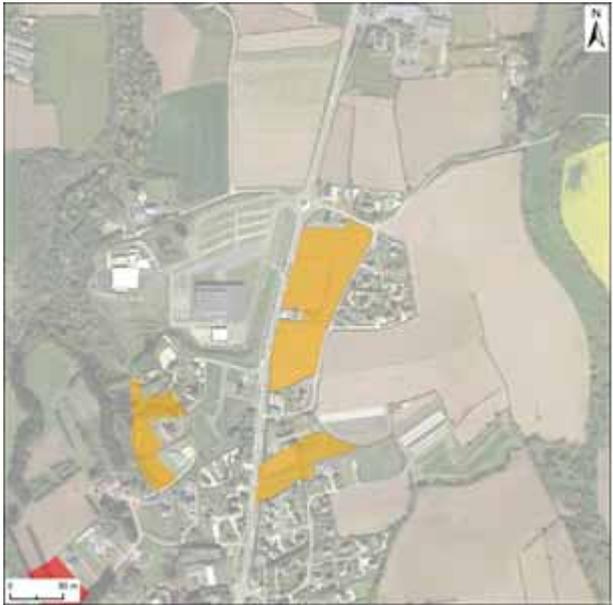


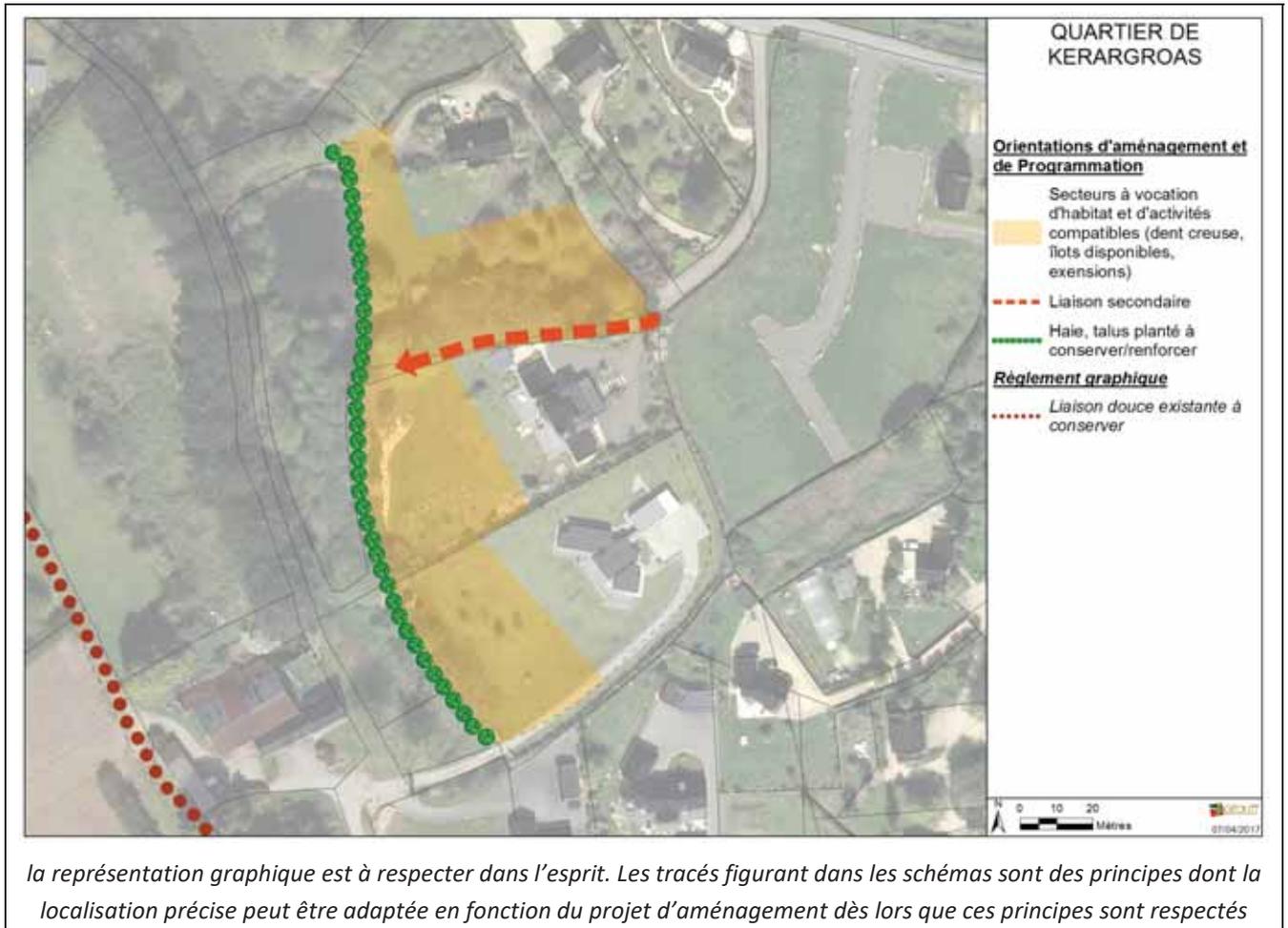
SECTEUR 6 : QUARTIER STREAT VEUR

ZONE	Classement en 2AU – surface urbanisable = 1,96 ha	
CONTEXTE / OCCUPATION	<p>Secteur en limite nord-ouest de l'agglomération</p> <p>Espace cultivé en limite de la commune de Kernouës</p> <p>Au sud de la zone, zone 1AUHb</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), Soit 39 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hiérarchisation des voies est clairement affirmée, afin de raccorder l'ensemble du futur quartier à l'agglomération mais également favoriser des circulations sécurisées (cf principes généraux d'aménagement). <ul style="list-style-type: none"> - Une voie structurante nord-sud permettra de desservir l'ensemble du quartier. Elle jouera également un rôle de voie inter-quartiers, permettant de relier la route de Brignogan (RD770) à la rue A. Ronarc'h (RD25) et à terme à la rue du Général de Gaulle (RD28), permettant à terme de dévier une partie de la circulation du centre-ville. Elle doit ainsi être conçue comme une voie structurante, permettant des circulations douces sécurisées, séparées de la chaussée (trottoir, piste cyclable,...) et sans accès directs des habitations (cf coupe de principe). - Des voies de desserte, mixtes ou « partagées », supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, transversales, desservent les habitations. 	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cheminement doux à aménager à l'ouest de la zone 	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir le caractère champêtre des lieux : voie limitée, talus, ... ▪ Chemin creux à préserver et à renforcer en partie nord ▪ Haie à préserver en partie ouest 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	

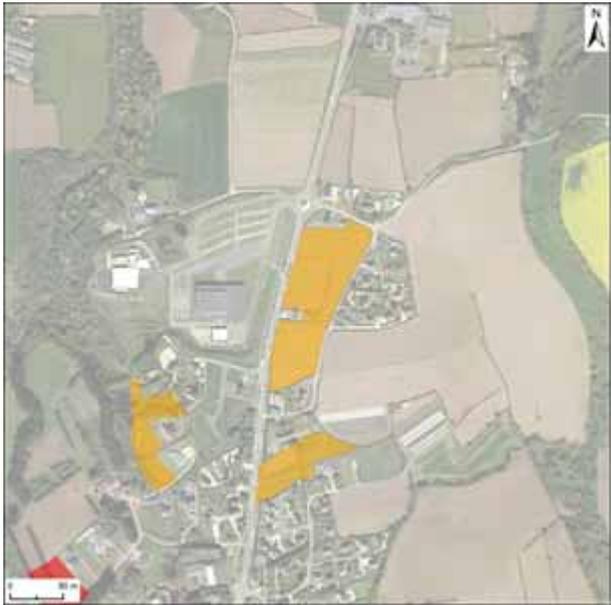


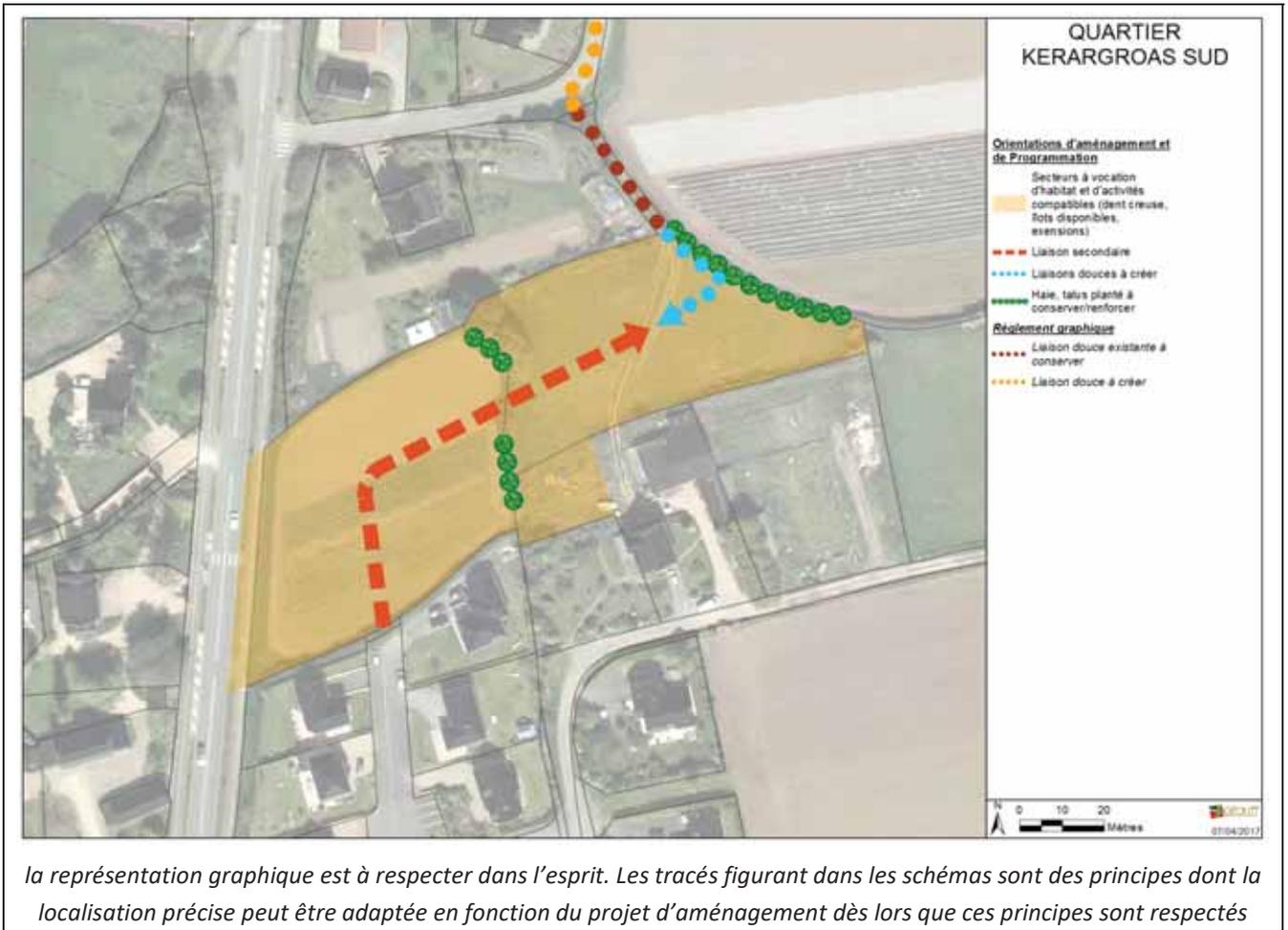
SECTEUR 7 : QUARTIER DE KERARGROAS

ZONE	Classement en 1AUHc – surface urbanisable = 0,67 ha	
CONTEXTE / OCCUPATION	Secteur en limite nord-ouest de l'agglomération Espace entretenu A l'ouest d'une zone UHc peu dense	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir : - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), Soit 13 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une voie mixte de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles 	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir le caractère champêtre des lieux : voie limitée, talus, végétation existante (arbres) ▪ Haie à préserver en partie ouest, en bordure de la zone humide 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	



SECTEUR 8 : QUARTIER KERARGROAS SUD

ZONE	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 0.7 ha	
CONTEXTE / OCCUPATION	Secteur en partie nord de l'agglomération et à l'est de la RD 125 Lotissement récent au sud	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 14 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès sud, par la rue de L-F Rolland ▪ Accès interdit sur la RD125 (route de Plouider) ▪ Voie mixte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, en impasse ▪ Aire de retournement et stationnement partagé 	
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à créer en limite Est de la zone, et à prolonger vers la zone d'urbanisation située au nord	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trame végétale centrale à préserver dans la mesure du possible 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	

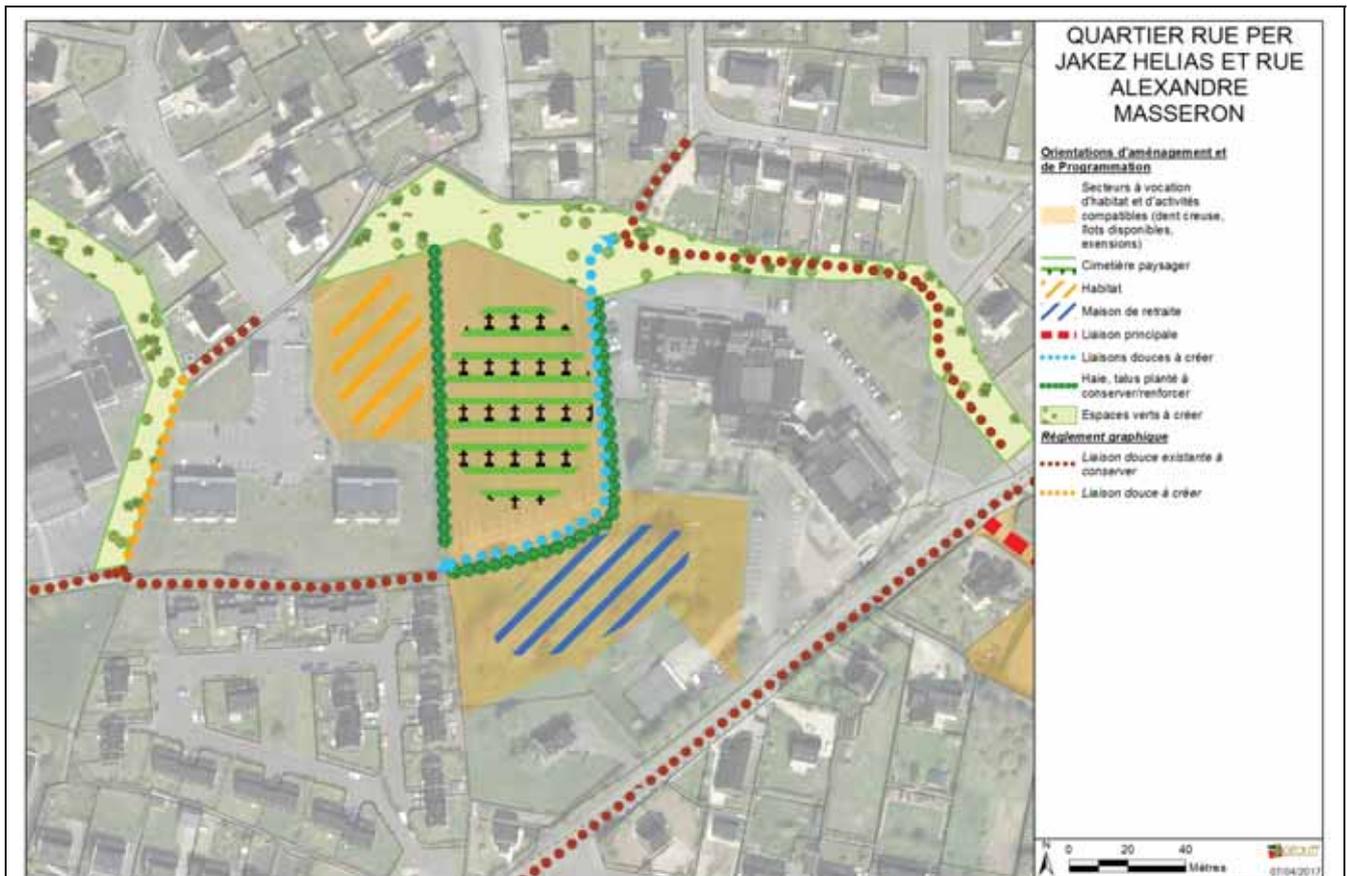


SECTEUR 9 : QUARTIER KERARGROAS

ZONE	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 1.92 ha	
CONTEXTE / OCCUPATION	Secteur en partie nord de l'agglomération et à l'est de la RD 125 Zone à proximité immédiate, à l'ouest, de lotissements récents	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 38 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès sud, par une voie communale et accès nord, par la rue de Kerargroas ▪ Accès interdit sur la RD125 (route de Plouider) ▪ Voie mixte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, en impasse ▪ Aire de retournement et stationnement partagé 	
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux sur la voie partagée à l'Est Cheminement doux est-Ouest à créer	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La trame végétale sud est à préserver 	
NUISANCES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des études de bruit devront être réalisées en amont de l'urbanisation avec la mise en place éventuelle de mesures compensatoires 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	

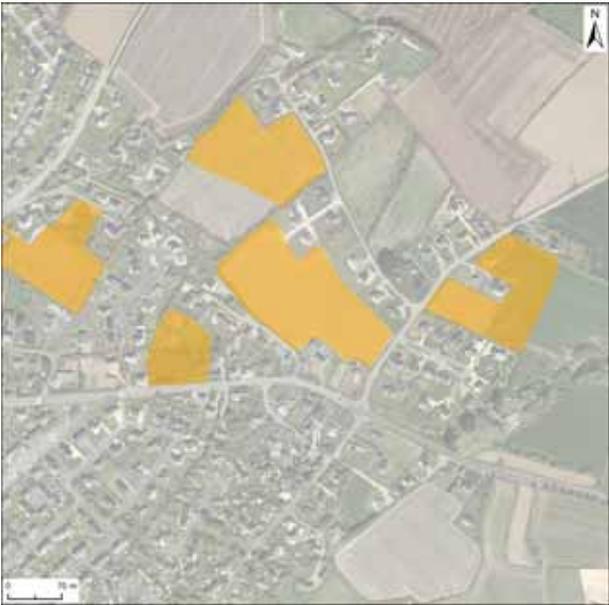
SECTEUR 10 : QUARTIER RUE PER JAKEZ HELIAS ET RUE ALEXANDRE MASSERON

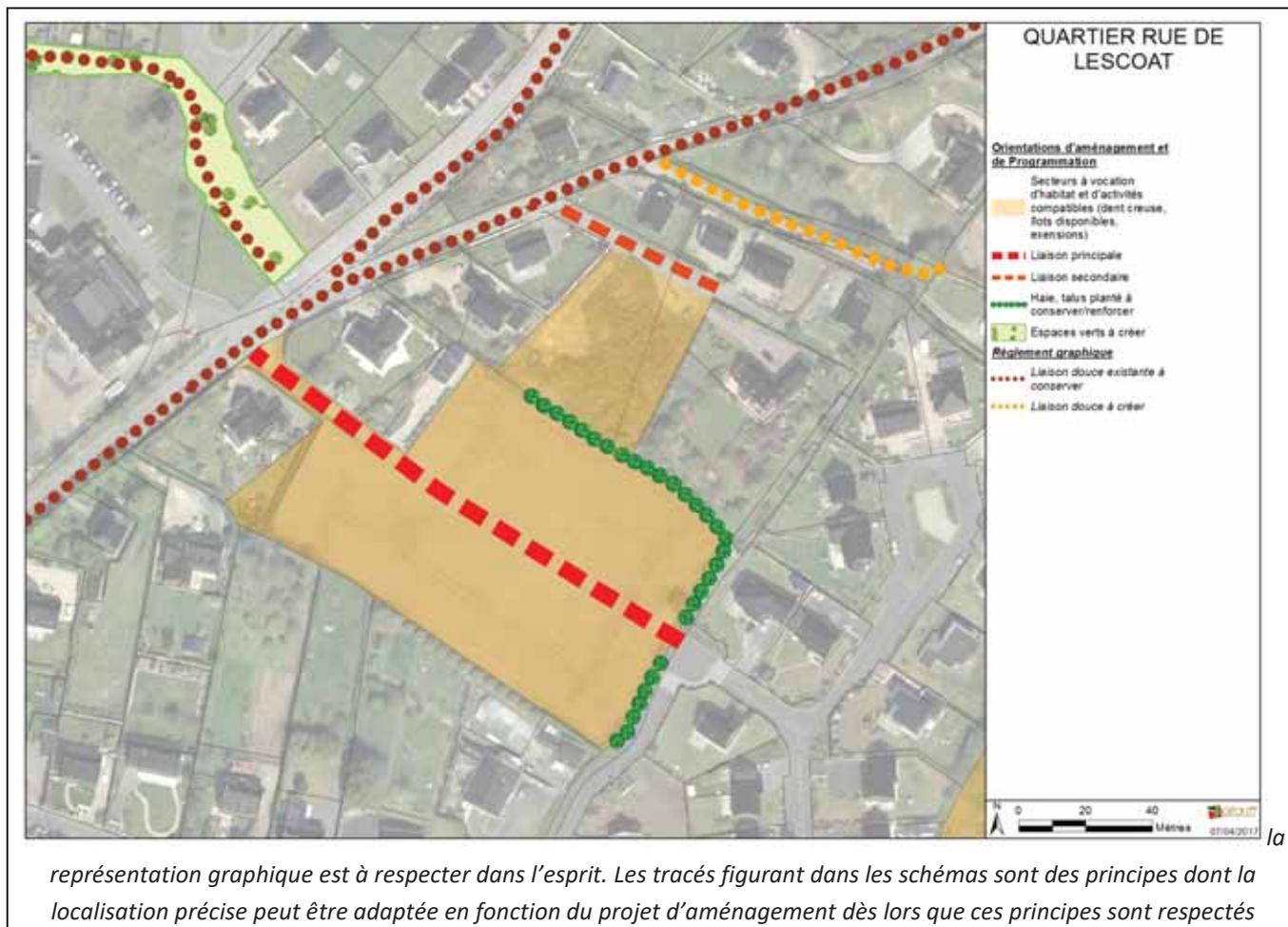
ZONE	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 1,47 ha	
CONTEXTE / OCCUPATION	Zone située à l'est l'agglomération, entre la zone commerciale des Frères Lumières, la maison de retraite et une zone pavillonnaire.	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres - Equipement d'intérêt collectif : création d'un cimetière paysager, extension de la maison de retraite 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 20 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès nord, par la rue de Per Jakez Helias ▪ Voie mixte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, en impasse ▪ Aire de retournement et stationnement partagé 	
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à créer dans le prolongement existant situé à l'ouest, afin de contourner la maison de retraite et rejoindre la liaison piétonne au nord (rejoignant la rue F. Guézennec), dans le cadre de la coulée verte	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trame végétale centrale à créer au cœur de la zone, le long d'un cheminement doux ▪ Maintien dans la mesure du possible du parc de la maison de retraite 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	



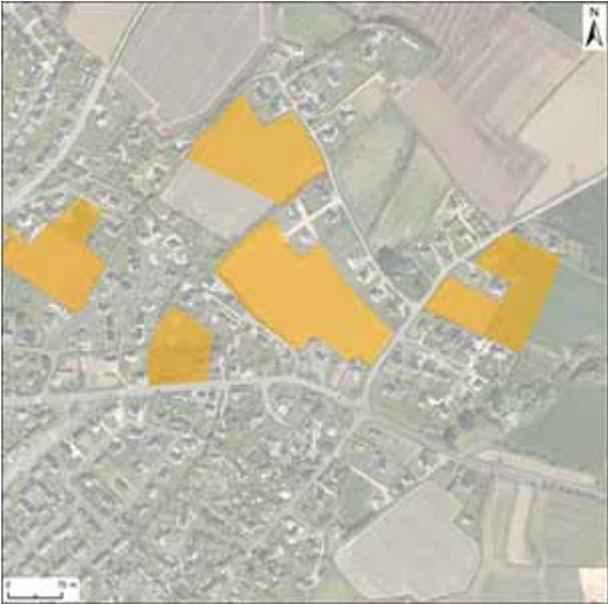
la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

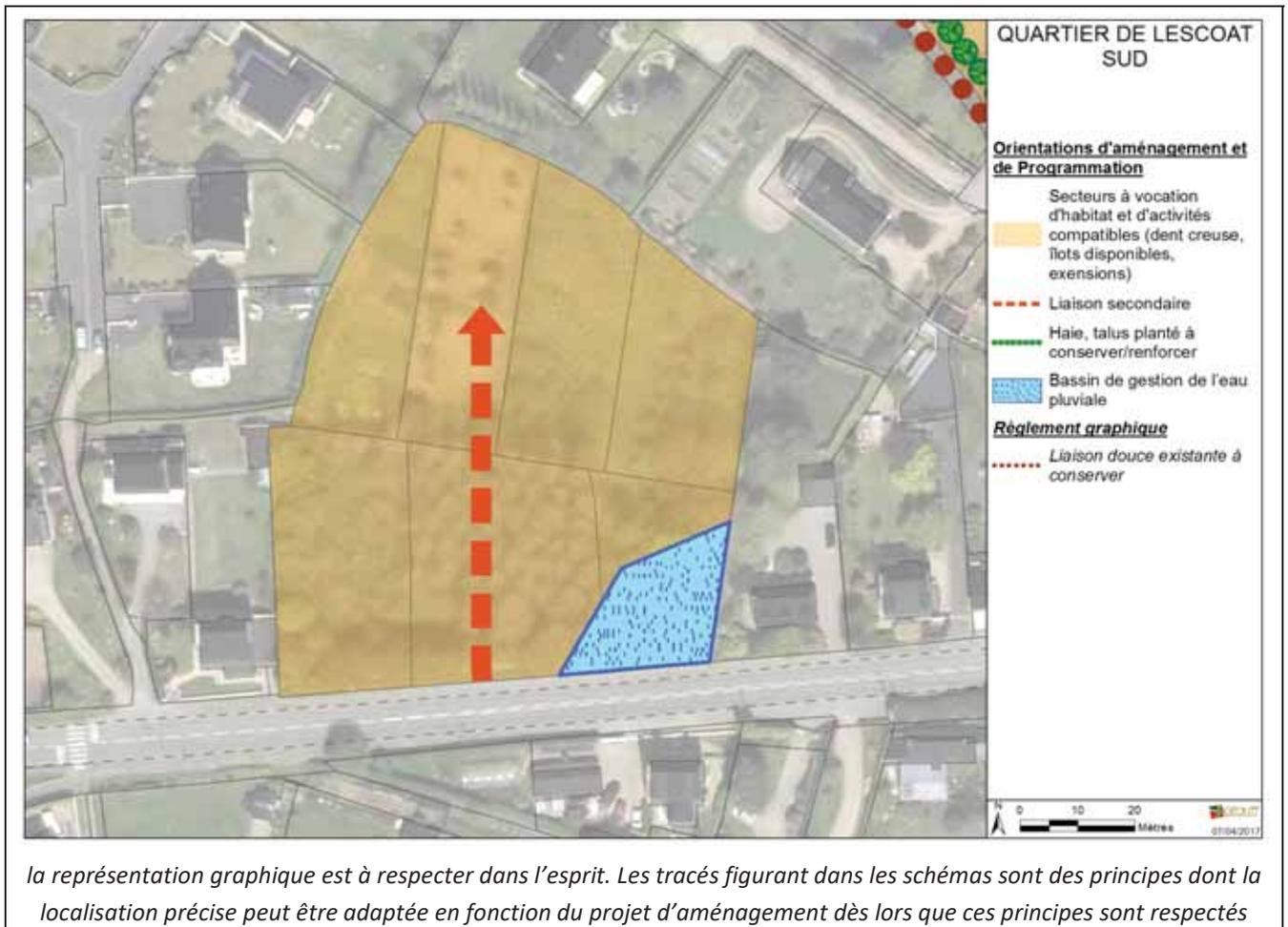
SECTEUR 11 : QUARTIER RUE DE LESCOAT

ZONE	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 1.13 ha	
CONTEXTE/ OCCUPATION	Zone située à l'est de l'agglomération, au nord de l'avenue de la Libération	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres - 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 23 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès nord-ouest, par la rue Alexandre ▪ Accès sud-est par la rue Dom Michel Le Nobletz ▪ Voie mixte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, en impasse ▪ Aire de retournement et stationnement partagé 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	

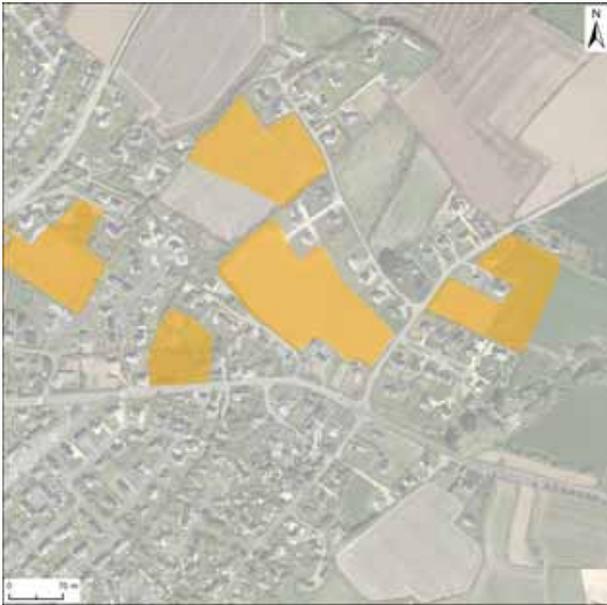


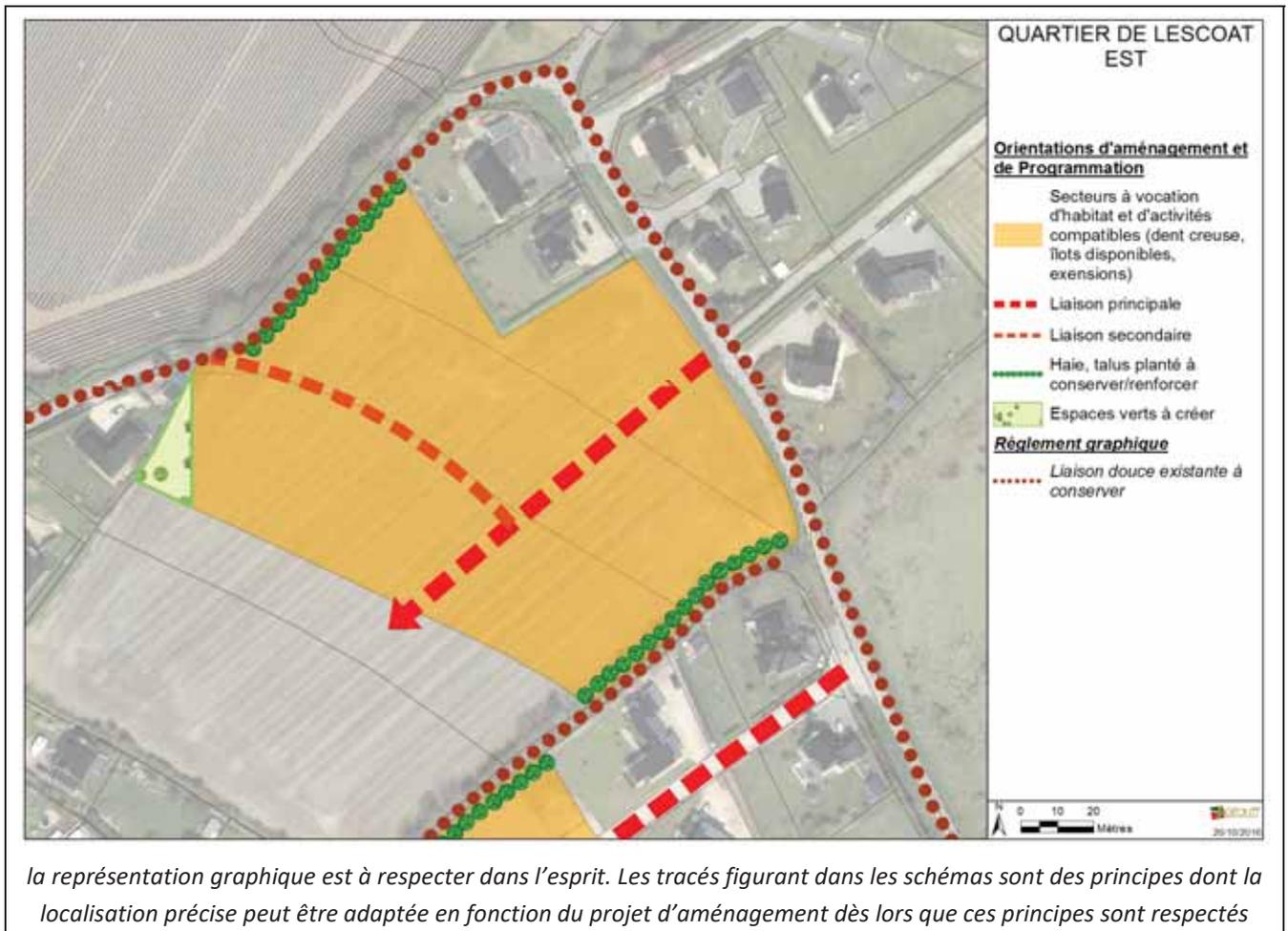
SECTEUR 12 : QUARTIER DE LESCOAT SUD

ZONE	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 0.65 ha	
CONTEXTE / LOCALISATION	Secteur situé à l'est de l'agglomération, à 1.2 km du centre-ville, en bordure de la RD788, entouré d'habitat pavillonnaire Présence de la nappe phréatique en surface	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 13 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Interdiction des caves et sous-sol du fait de la présence de la nappe phréatique en surface.	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 seul accès groupé au sud, sur la RD788 ▪ Voie mixte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, en impasse ▪ Aire de retournement et stationnement partagé 	
RESEAUX	Prévoir une gestion des eaux pluviales qui intègre la présence de la nappe phréatique en surface.	

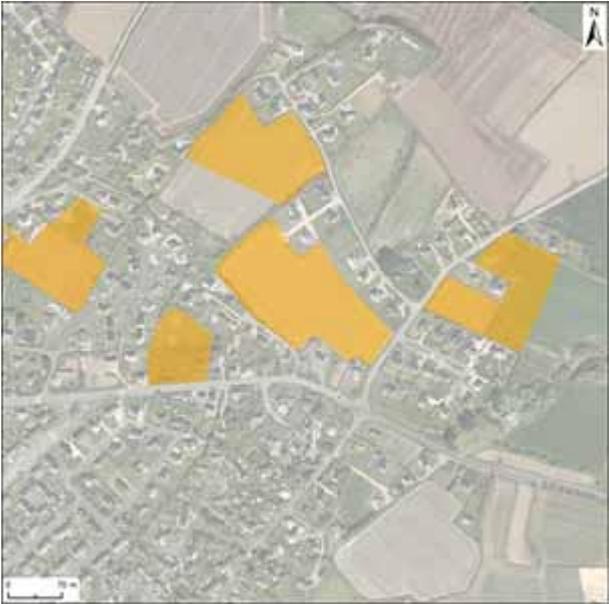


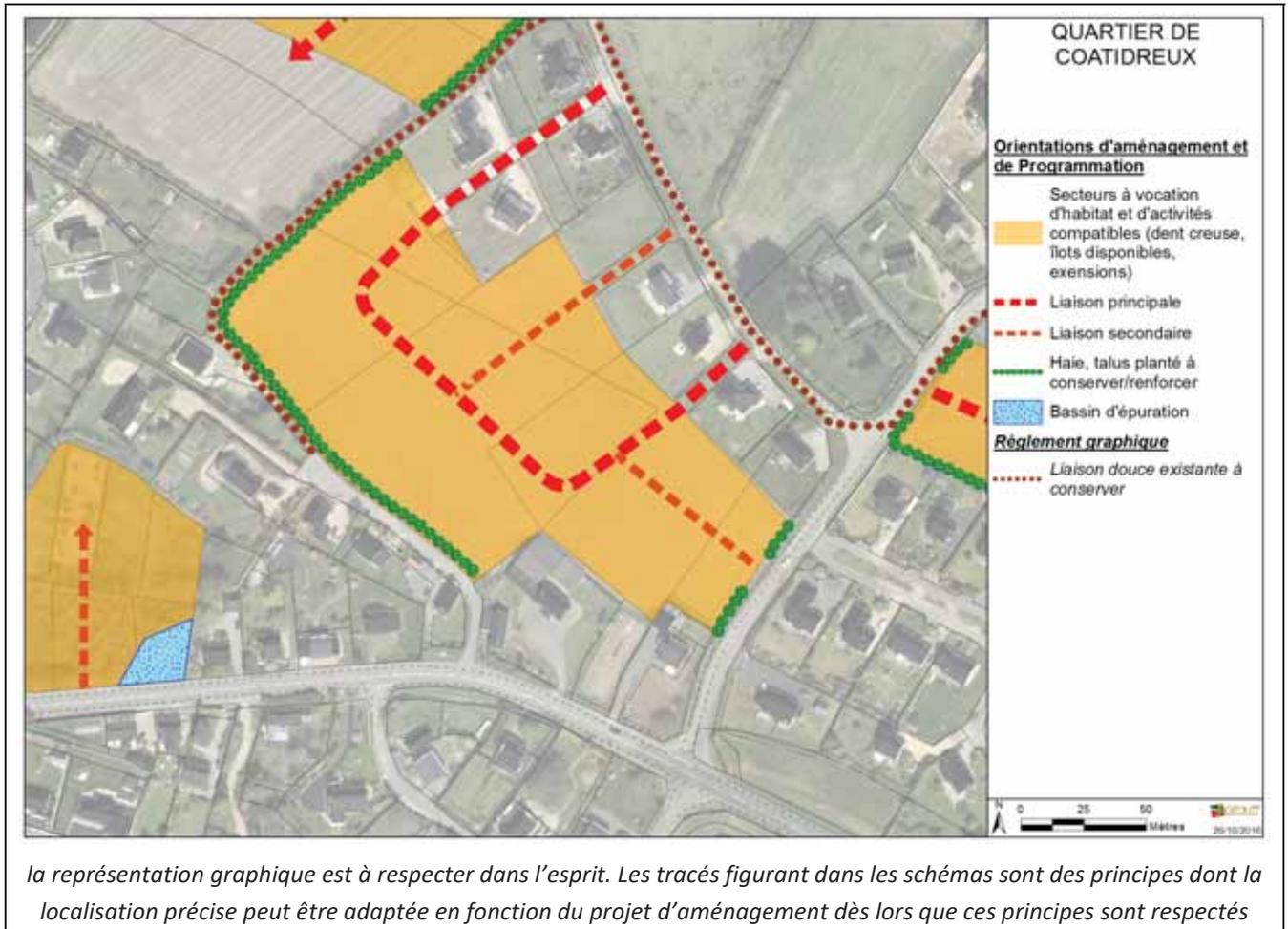
SECTEUR 13 : QUARTIER DE LESCOAT EST

ZONE	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 1.4 ha Classement en zone 1AUL – surface urbanisable = 1 ha	
CONTEXTE / LOCALISATION	Secteur situé en limite est de l'agglomération, bordé à l'est par un secteur peu dense d'habitat pavillonnaire	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Programme d'équipement : aire de jeux collective,...	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 28 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès nord-ouest, par le chemin de Lescoat Vian ▪ Voie mixte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles ▪ Stationnement partagé entre la zone d'habitat et la zone d'équipements 	
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à maintenir au niveau du chemin de Lescoat Bihan situé au sud-est de la zone	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trame végétale centrale à créer en limite nord, afin d'assurer une transition avec l'équipement prévu ▪ Aire de jeux collective à créer dans la partie réservée aux équipements (1AUL) 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	

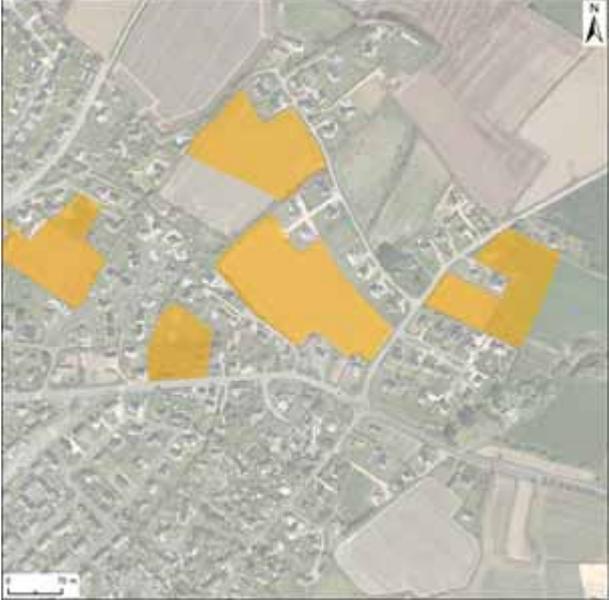


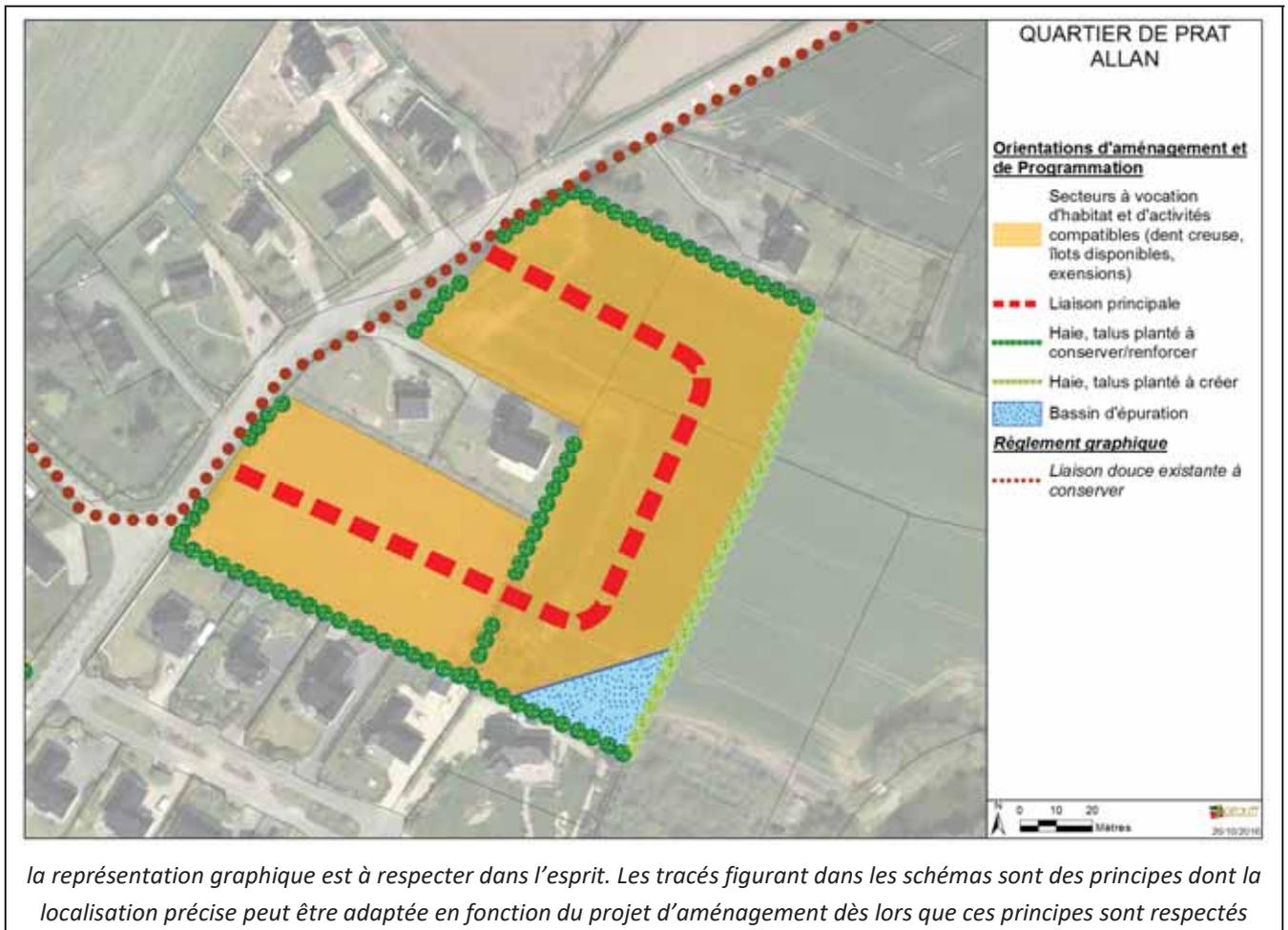
SECTEUR 14 : QUARTIER DE COATIDREUX

ZONE	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 2.15 ha	
CONTEXTE / LOCALISATION	Secteur situé en limite est de l'agglomération, à 1.5 km du centre-ville, bordé à l'est par un secteur peu dense d'habitat pavillonnaire. Cadre paysager de qualité.	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 43 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 accès nord-est, depuis le chemin de Lescoat : par une voie privée et 2 accès publics ▪ 1 accès au sud, voie de Prat Allan ▪ Voie principale avec circulations douces protégées (trottoirs et piste cyclable), voies mixtes de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, en impasse ▪ Placettes et stationnement partagé 	
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à créer en bordure ouest de la zone, dans le chemin creux existant	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trame végétale en bordure ouest à conforter (chemin creux) ▪ 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	



SECTEUR 15 : QUARTIER DE PRAT ALLAN

ZONE	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 1.34 ha	
CONTEXTE / LOCALISATION	Secteur situé en limite est de l'agglomération, à 1.7 km du centre-ville, bordé à l'est par un secteur peu dense d'habitat pavillonnaire	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 27 logements minimum	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 accès ouest, depuis le chemin de Prat Allan ▪ Voie principale avec circulations douces protégées (trottoirs et piste cyclable) ▪ Placettes et stationnement partagé 	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trame végétale en bordure de la zone à conforter 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	



3- PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES A VOCATION D'ACTIVITES

3.1. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DES ZONES A VOCATION D'ACTIVITES

LES VOIRIES ET LES 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



IMPLANTATION ET AGENCEMENT DU BATI

- 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...

INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

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



- **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,...



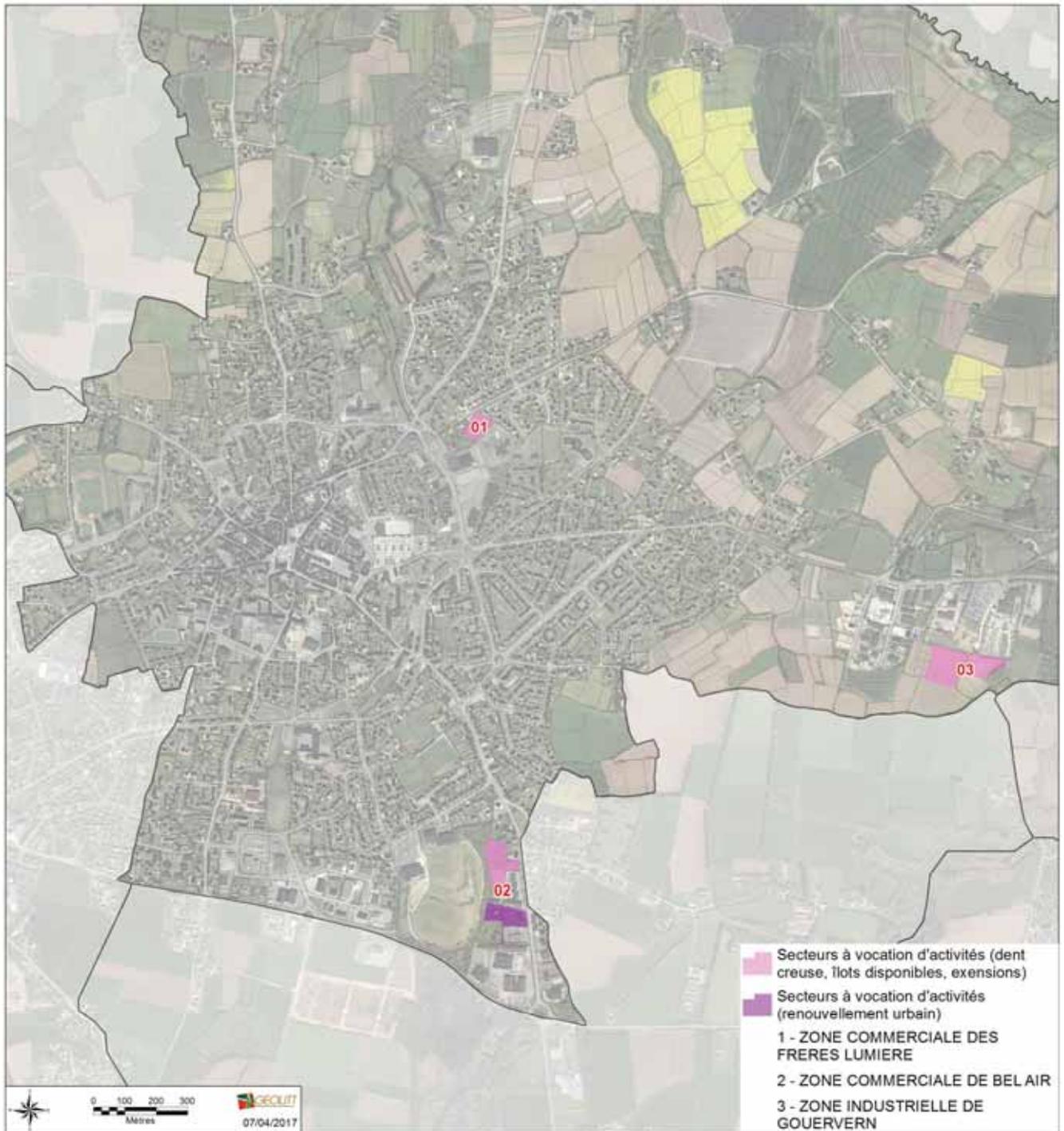
L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- **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.



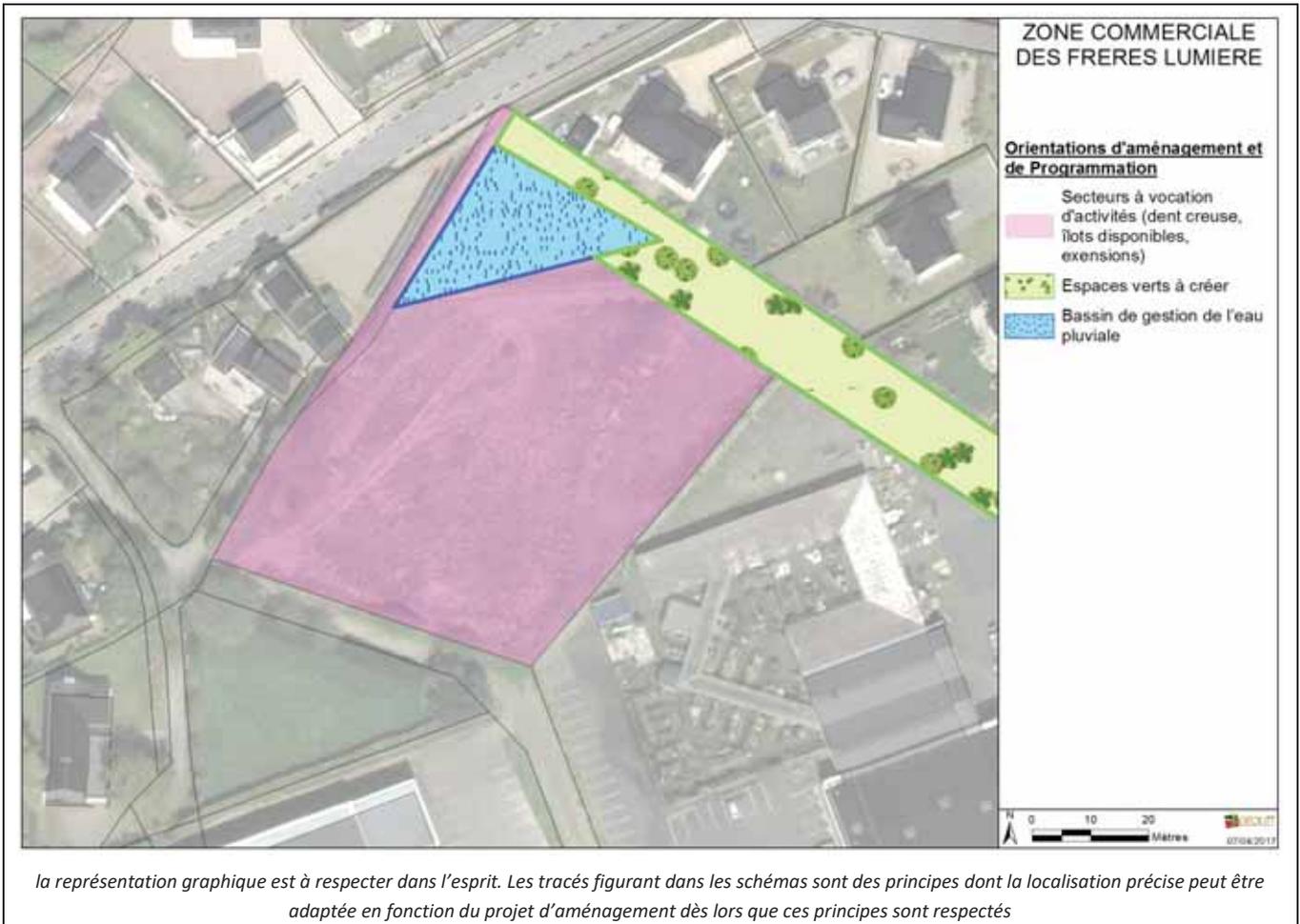
Sources photos : Aménagement qualitatif des zones d'activités – démarche de projet – CAUE Sarthe ; *Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères* - Ville de Thiers ; *Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères* - PLU communauté urbaine de Dunkerque

3.2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES A VOCATION D'ACTIVITES



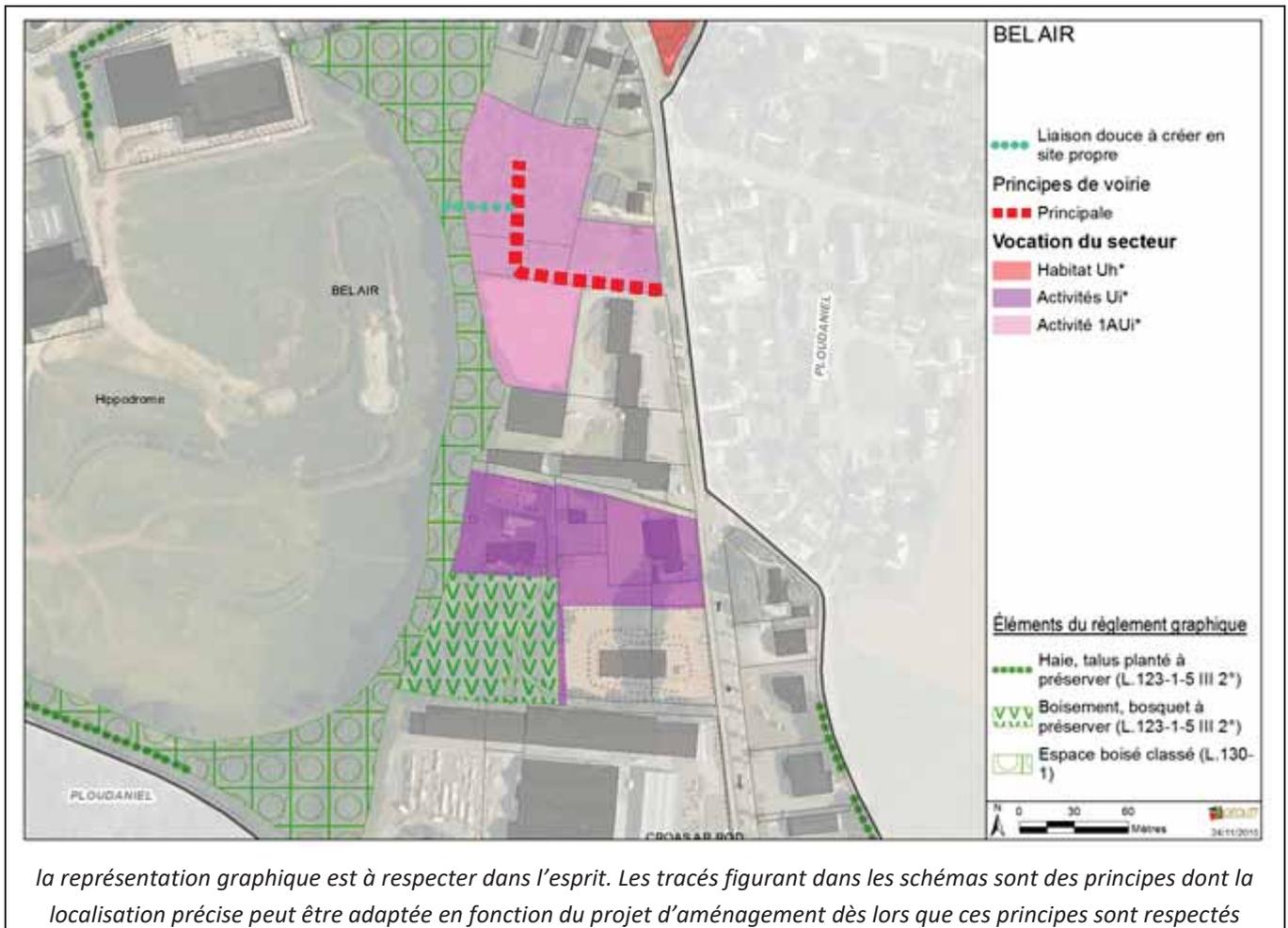
SECTEUR 1 : ZONE COMMERCIALE DES FRERES LUMIERE

ZONE	Classement en UEc – surface urbanisable = 0.51 ha	
CONTEXTE/ OCCUPATION	Zone située à l'est du centre-ville, à l'Est du bd des Frères Lumière et au sud de la route de Plouescat	
PROGRAMME	Commerces de plus de 300 m ² de surface de vente	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	Espace vert tampon à créer entre la zone commerciale et la zone d'habitat située au nord, en léger surplomb.	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	



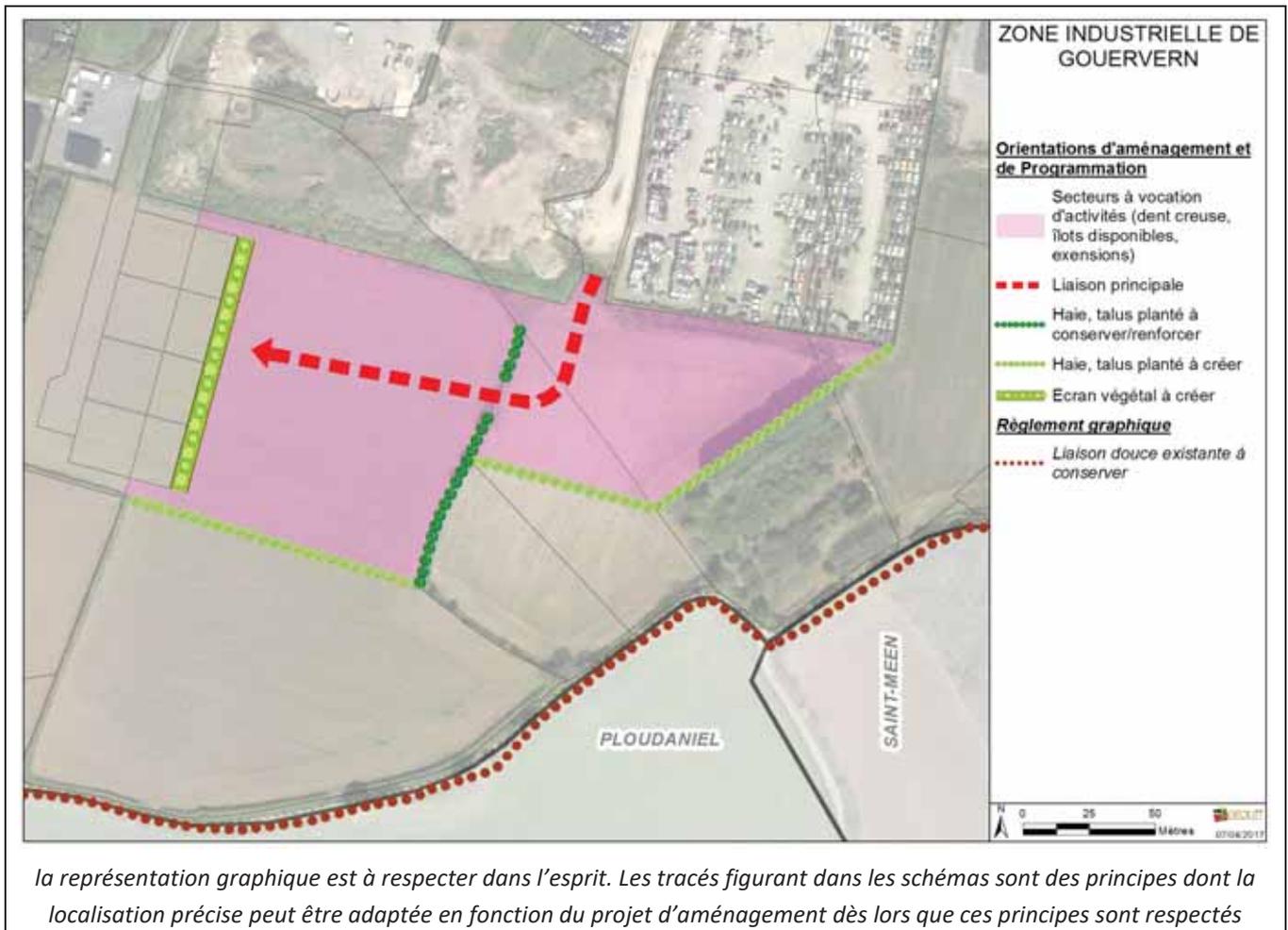
SECTEUR 2 : ZONE COMMERCIALE DE BEL AIR

ZONE	Classement en zone UEc – surface urbanisable = 1,27 ha et zone 1AUEc – surface urbanisable = 1 ha	
CONTEXTE/ OCCUPATION	<p>Zone située en entrée sud de l'agglomération, le long de la rue de Croas ar Rod</p> <p>La zone UEc est composée d'une grande propriété boisée, avec tennis, et du bâti artisanal en friche</p> <p>La zone 1AUEc est composée de terrains cultivés et en friche, en arrière des constructions à vocation commerciale. Elle jouxte la zone de l'hippodrome situé à l'ouest, séparée de celle-ci par des boisements.</p>	
PROGRAMME	Commerces de plus de 300 m ² de surface de vente	
MODALITES D'URBANISATION	<p>Zone UEc : Au fur et à mesure de l'équipement de la zone</p> <p>Zone 1AUEc : Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches</p>	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> Zone 1AUEc : une voie de desserte commune, accès par la rue de Croas ar Rod 	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> Zone 1AUEc : un cheminement doux permettra de rejoindre la zone de l'hippodrome à partir de la voie de desserte 	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> Zone 1AUEc : maintenir une frange soignée avec les boisements de l'hippodrome, protégés au titre des EBC 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	



SECTEUR 3 : ZONE INDUSTRIELLE DE GOUVERN

ZONE	Classement en zone 1AUEi, à vocation industrielle– surface urbanisable = 2 ha	
CONTEXTE/ OCCUPATION	Zone située à l'Est de l'agglomération, le long de la RD 788, en extension de la zone mixte de Gouvern, à vocation industrielle à l'Est, et artisanale à l'Ouest. La partie Ouest est occupée par des artisans – gens du voyage, ayant leur habitation sur leur parcelle (habitat mobile).	
PROGRAMME	UEah : activités artisanales et habitat mobile 1AUEi : activités industrielles	
MODALITES D'URBANISATION	Zone UEah : Au fur et à mesure de l'équipement de la zone Zone 1AUEi : Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone 1AUEi : accès par la voie de desserte interne à la zone 	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une haie végétale sera plantée en limite sud des 2 zones, afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions avec la zone rurale. ▪ Une bande boisée sera plantée entre les zones UEah et 1AUEi, afin de préserver les résidents de la zone UEah des nuisances visuelles ou sonores liées à la zone industrielle (1AUEi) 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)	



4- LE SCHEMA DES DEPLACEMENTS DOUX

