

Commune de Landivisiau



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Orientations d'Aménagement et de
programmation

	Prescrite le :	Approuvée le :
Révision générale	12/12/2008	24/03/2017
Révision allégée n°1	08/11/2018	13/12/2019
Modification n°1	04/02/2021	16/12/2021

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT	4
A. MIXITE URBAINE	4
B. MIXITE SOCIALE	4
C. LES VOIRIES ET LES ACCES	4
D. LES ESPACES PUBLICS	5
E. L'INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE	6
F. LA TYPOLOGIE DU BATI.....	6
G. L'IMPLANTATION DU BATI	7
H. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL	7
III. 3- ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME	8
A. PRINCIPES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT COMMUNS AUX SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	9
B. PRINCIPES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	9
IV. 4- PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS	11
V. QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES	28
A. LES VOIRIES ET LES ACCES	28
B. IMPLANTATION ET AGENCEMENT DU BATI.....	28
C. INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE	28
D. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL	30
VI. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES	31

I. Introduction

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

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

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

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

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.

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) à l'exception de la zone 1AUip destinée à l'accueil d'une installation photovoltaïque au sol, cette activité économique étant singulière.

II. Les grands principes d'aménagement pour les zones à urbaniser a vocation d'habitat

A. MIXITE URBAINE

- Afin de développer un urbanisme « durable », **la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées** : logements mitoyens, maisons de ville, habitats intermédiaires, ...

B. MIXITE SOCIALE

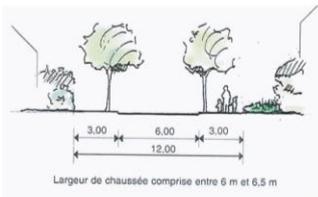
Dans un contexte aujourd'hui tendu à Landivisiau (l'offre en logement social est supérieure à la demande dont certains logements sociaux restent inoccupés), la ville souhaite néanmoins poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. **Cette politique se traduira par des souhaits pour les opérations de construction / réhabilitation de 10% du total des permis délivrés.**

Ce chiffre sera à prendre en compte en fonction des opérations, des aménageurs, des lieux d'implantation, l'objectif étant de parvenir à une mixité sociale dans les quartiers les plus proches des équipements publics ou privés.

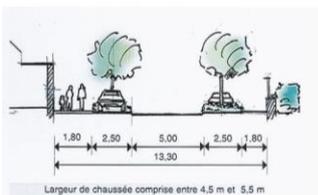
C. LES VOIRIES ET LES ACCES

- **Chaque type de voie doit faire 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 au strict minimum 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.
- **Etablir une lisibilité des voies douces** et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- **Différencier et mixer les solutions de stationnements**, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : « poches » de stationnement, places privatives sur les lots, quelques stationnements le long des voies, ...
- Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS



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

D. LES ESPACES PUBLICS

- **Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.**
- **Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- **Rechercher une combinaison d'essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées, ...

E. L'INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

- **Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune.** Par exemple, les voiries pourront faire l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces pourront être de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales, ...), dans les espaces les plus éloignés du centre-ville et plus horticoles à proximité.
- **Choisir un style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti.** Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine.



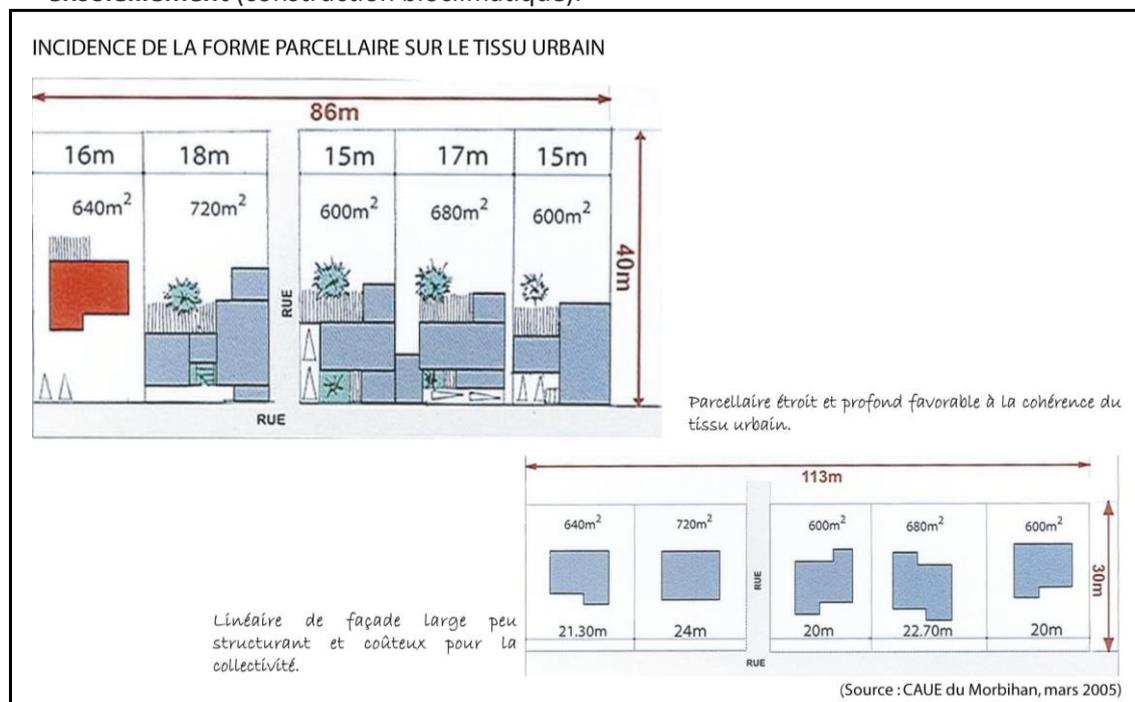
F. LA TYPOLOGIE DU BATI

- **Privilégier dans un même projet d'aménagement des formes urbaines mixtes** (petit collectif, habitat intermédiaire, logement individuel dense, logement individuel lâche, ...), afin que chaque catégorie sociale puisse se loger.



G. L'IMPLANTATION DU BATI

- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.**
- **Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement** (construction bioclimatique).

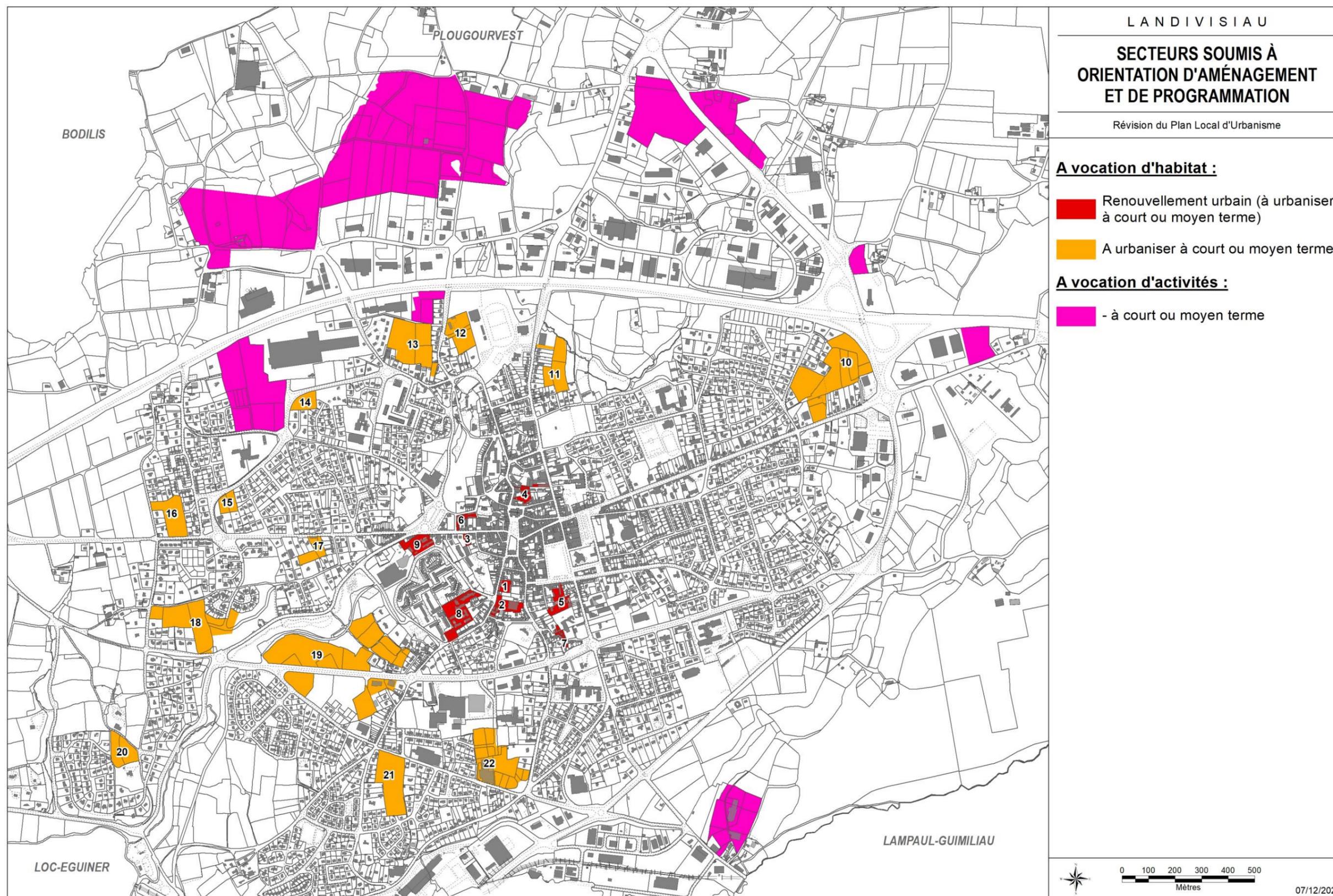


H. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- **Privilégier des revêtements perméables** permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- **L'équipement en dispositif de récupération des eaux de pluie est préconisé.**
- **Utiliser de préférence des matériaux recyclables**, non polluants comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- **Encourager les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

III. 3- ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME



A. Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de renouvellement urbain

Destination	Habitat, commerces*, bureaux, équipements d'intérêt collectif
Densité envisagée	20 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)

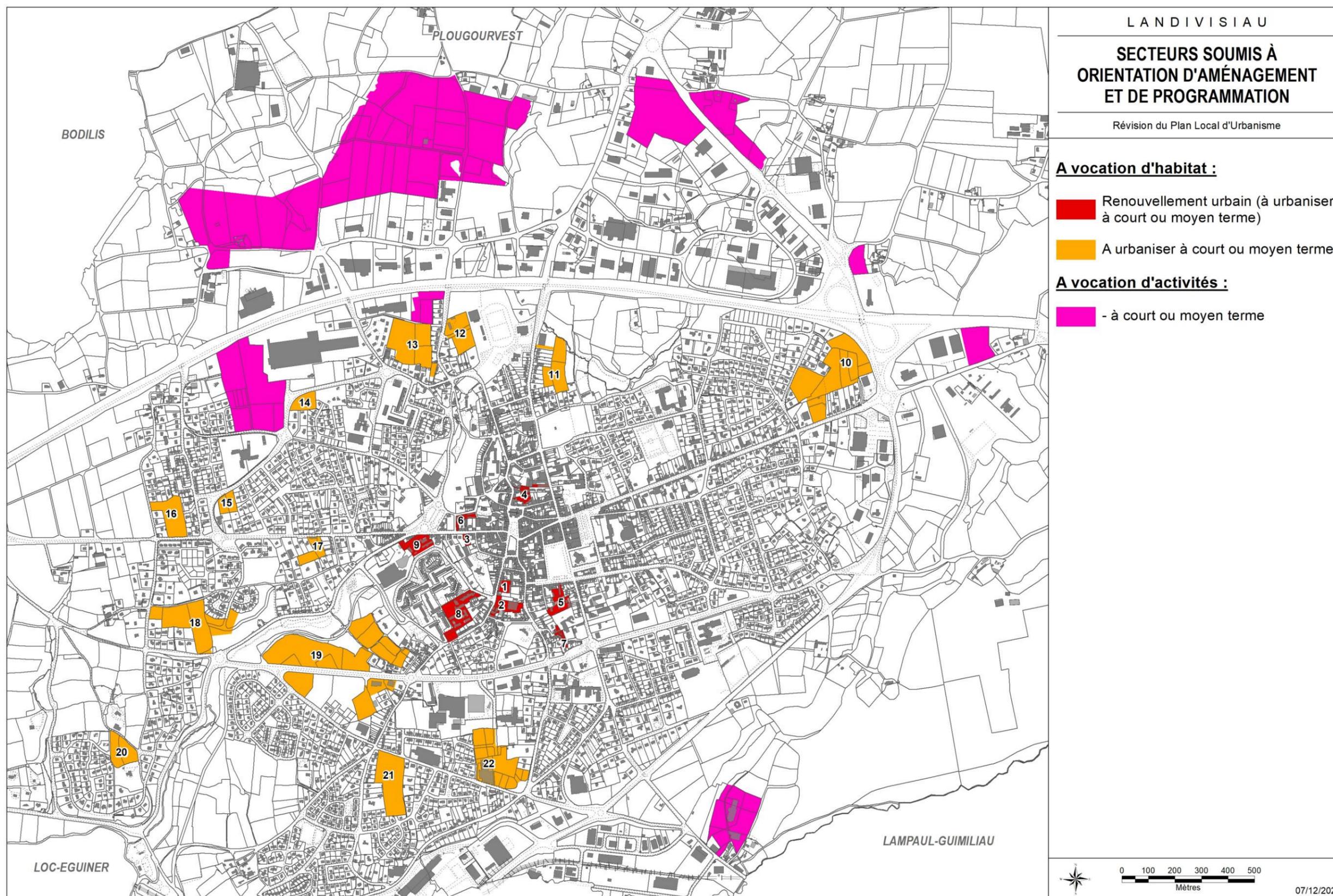
*commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service

B. Principes d'orientation d'aménagement spécifiques à chaque secteur de renouvellement urbain

Secteur	Localisation et superficie	Constats et enjeux	Programme (paysage, cheminement doux ...)
1	Ilot entre rue de la tour d'Auvergne et la rue Saint Guénel (2020 m ²)	Bâti ancien et garages en fond de parcelle Enjeu : bâti ancien à réhabiliter et cœur d'îlot vert à recréer	Réhabilitation du bâti ancien actuel ou nouveau projet tout en maintenant une façade bâtie à l'alignement le long de la rue de la Tour d'Auvergne
2	Ilot entre rue de la tour d'Auvergne et la rue Saint Guénel (5100 m ²)	Ancien garage Renault en vente, accès sur les 2 rues Bâti ancien, hangars Enjeu : secteur commercial à redynamiser	Privilégier une opération pouvant associer habitat et commerces*
3	Milieu de la rue du Général de Gaulle - entrée de ville Ouest (1040 m ²)	Un ancien entrepôt (avec silos enterrés) Enjeu : emplacement qui peut participer à l'animation commerciale de la rue	
4	Ilot situé entre les rues d'Arvor et Général Mangin (3500 m ²)	Ancien hôpital de jour, garages privés, local associatif, cour, hangar Hangar situé face à l'opération de maisons mitoyennes avec ruelle de desserte Enjeux : superficie importante au cœur de la ville	Créer des liaisons rues d'Arvor et Mangin pour désenclaver et « ouvrir » le secteur Envisager les possibilités de mutualiser les stationnements avec la Poste Prévoir un cheminement doux rue Albert De Mun pour desservir l'îlot Maintenir un cœur d'îlot vert Privilégier une opération d'habitat collectif/intermédiaire
5	Ilot situé entre l'avenue de Coat Meur et la rue Douaumont, entre place du champ de foire et centre de secours (5580 m ²)	Dépôt de ferraille, anciennes écuries Enjeu : vaste superficie au cœur de la ville, dans un secteur patrimonial	Prévoir une liaison piétonne permettant de rejoindre la place Accès par la rue des Prairies Créer un cœur d'îlot vert dans la mesure du possible
6	Ilot situé entre la rue du Général de Gaulle et la rue de Créac'h Quellen (2060 m ²)	Espace composé d'un hangar appartenant à la collectivité, d'une habitation et de garages privés Enjeu : quartier ancien et patrimonial attractif pour de l'habitat collectif également du fait de la proximité du parc	Maintenir une liaison douce pour accéder au parc de Crec'h Quellen Porter une attention particulière un traitement de la façade sur la rue de Crec'h Quellen Privilégier une opération d'habitat collectif Créer un cœur d'îlot vert dans la mesure du possible

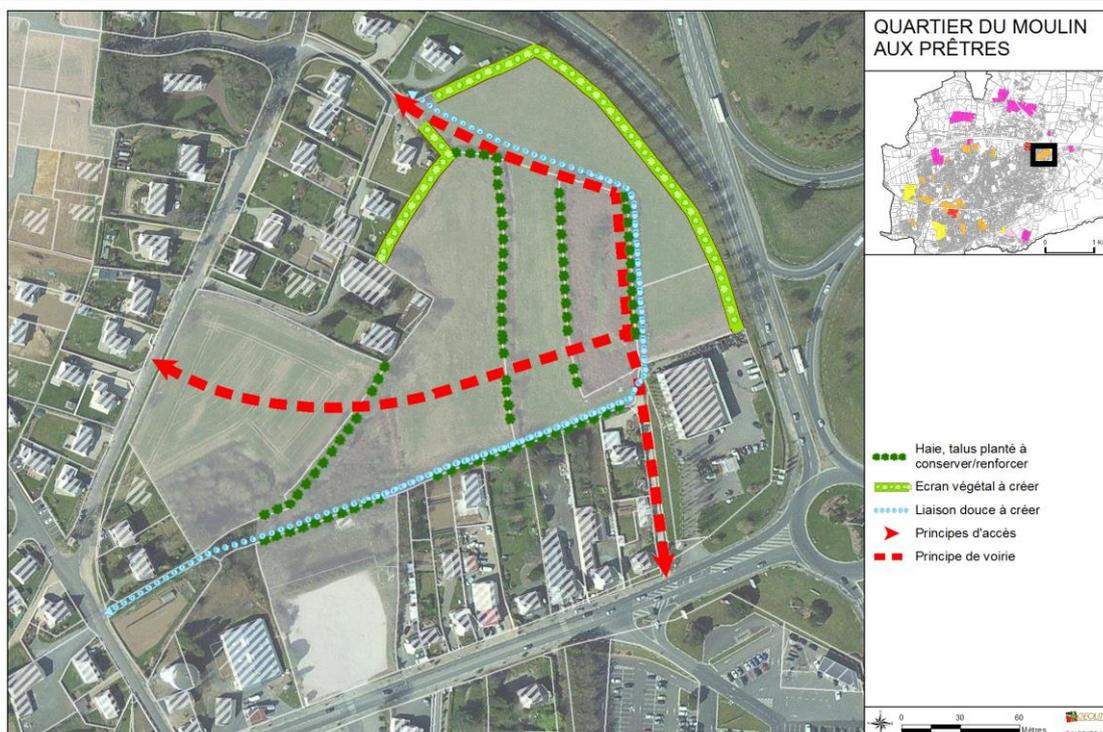
Secteur	Localisation et superficie	Constats et enjeux	Programme (paysage, cheminement doux ...)
7	Ilôt situé rue Douamont (1400 m ²)	Friches et bâtiments anciens en ruine à démolir Enjeu : reconstruire de la ville sur la ville	Construire une dizaine de logements Renforcer le rôle de l'espace public avec une place de cœur de village
8	Ilôt Kervignounen (1.25 ha)	Ecole publique désaffectée à démolir partiellement Structure déficiente	Destiner ce secteur à la construction de nouveaux logements Aménager une liaison entre la rue de la Tour d'Auvergne et le boulevard Thierry d'Argenlieu (emplacement réservé mis en place à cet effet) Créer un cœur d'îlot vert dans la mesure du possible
9	Entrée de ville Ouest - « Laiterie Hellou » (4600 m ²)	Habitations en bord de route Friche artisanale sur ancienne laiterie Terrain situé en contrebas de la falaise : ensoleillement limité (exposition Nord) Enjeu : privilégier une occupation autre que l'habitat du fait de la position sur le carrefour et de l'exposition Nord ?	Créer un espace vert associé à une liaison piétonne sur le secteur afin de prolonger la coulée verte de la vallée du Lopic Aménager un recul des constructions en pied de la falaise Préserver les possibilités de stationnement nécessaires à l'implantation d'une activité commerciale

IV. 4- PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS



Zone 10 : quartier du Moulin aux Prêtres

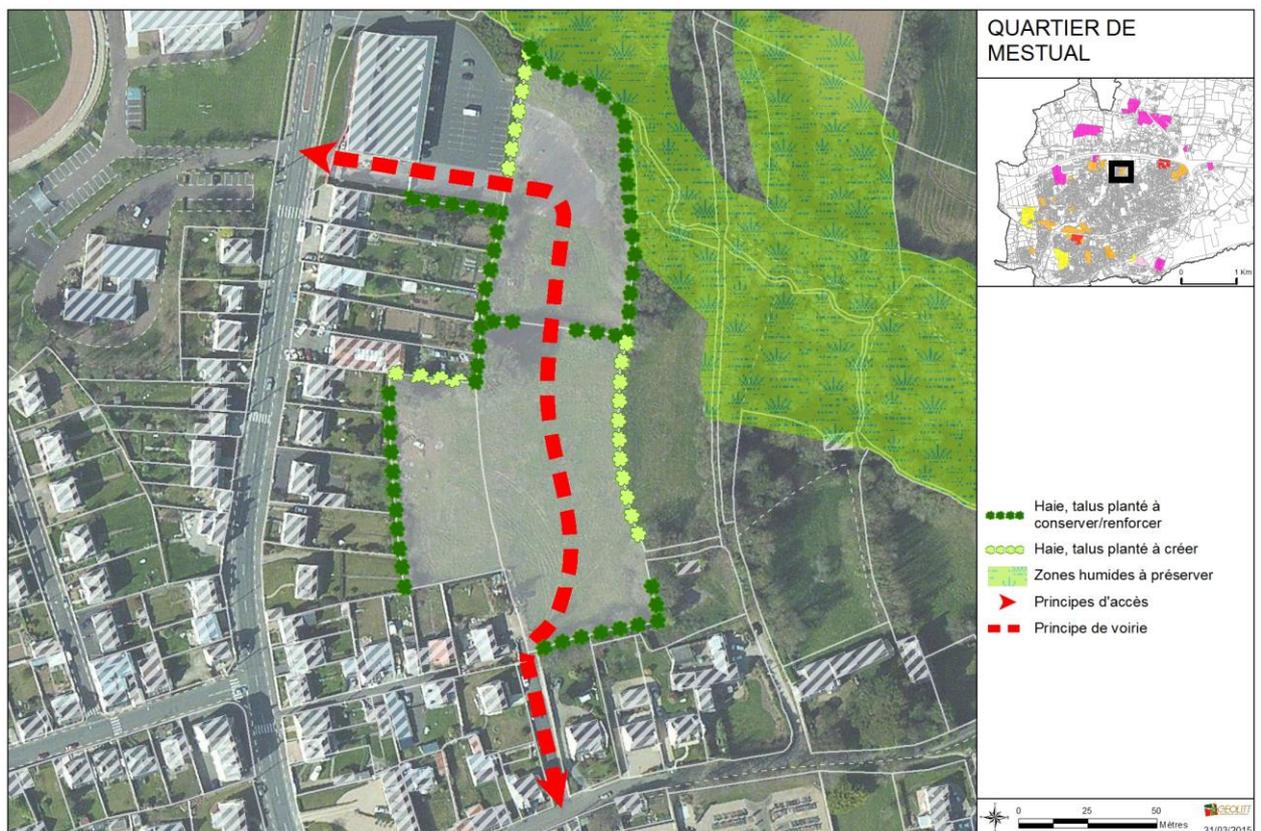
Zone 10	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 4,4 ha	
Programme de logements	Programme pouvant accueillir indifféremment : - activités économiques (excepté les activités industrielles), sur environ 0,4 ha - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
Implantation du bâti	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	
Accès et desserte	- Accès interdit sur la bretelle de l'échangeur - Desservir le secteur par une voie principale mixte de desserte reliant la rue des Perdrix à l'avenue du Maréchal Foch, se raccordant également à l'impasse des Tourterelles. Un emplacement réservé (n°21) a été mis en place à cet effet et permettra l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.	
Cheminements doux	Aménager impérativement un cheminement doux reliant l'impasse des Tourterelles à la rue des Perdrix	
Paysage	- Conserver au mieux le maillage bocager présent au sein de la zone - Aménager un recul paysager le long de la bretelle	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (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

Zone 11 : Quartier de Mestual

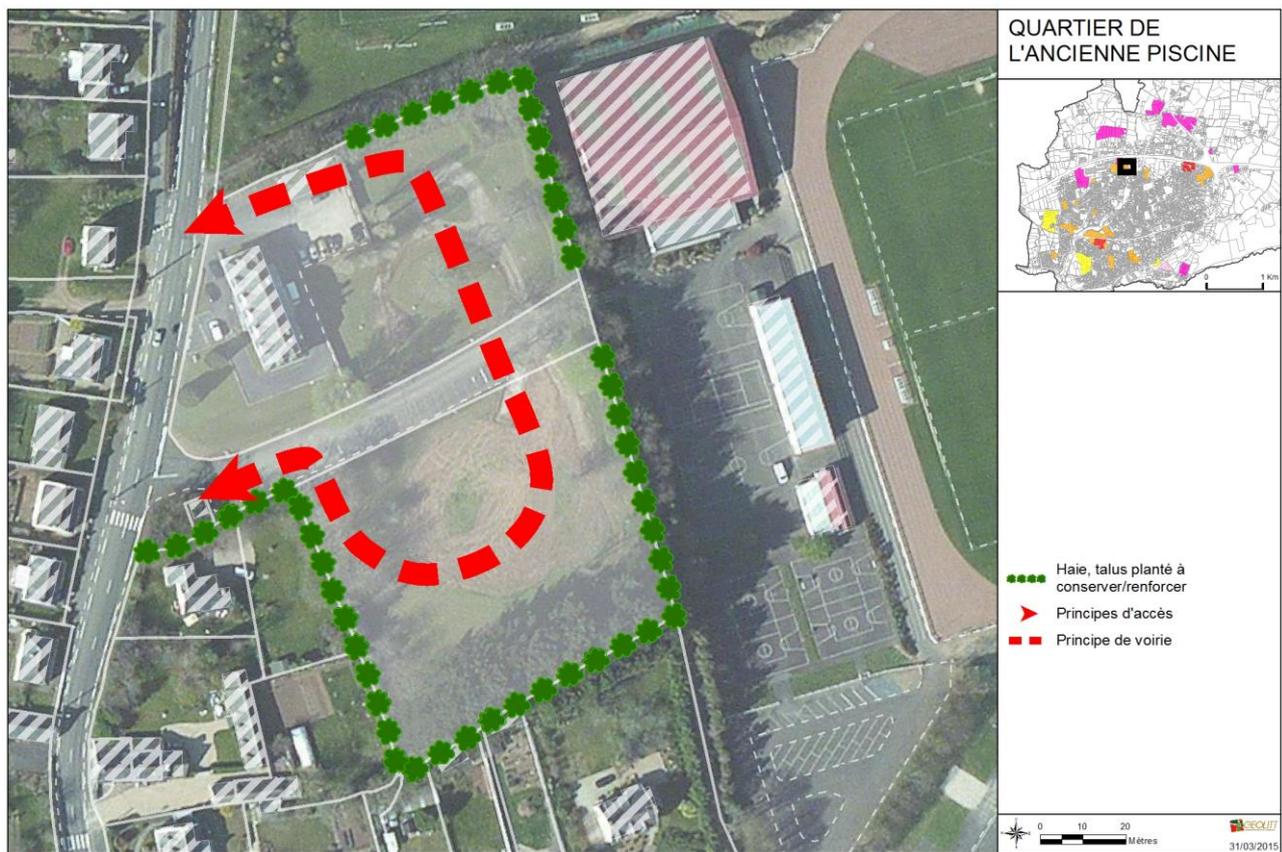
Zone 11	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 1,3 ha	
Programme de logements	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
Implantation du bâti	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	
Accès et desserte	Aménager une voie structurante Nord-Sud reliant la rue du Mestual au Sud à la rue du Général Mangin au Nord-Ouest	
Paysage	- Préserver et conforter les haies bocagères environnantes et sur le site, notamment en limite avec la zone naturelle à l'Est - Planter une haie bocagère dans le prolongement de celle existante en limite Nord-Est afin de préserver la zone naturelle	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (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

Zone 12 : Quartier de l'ancienne piscine

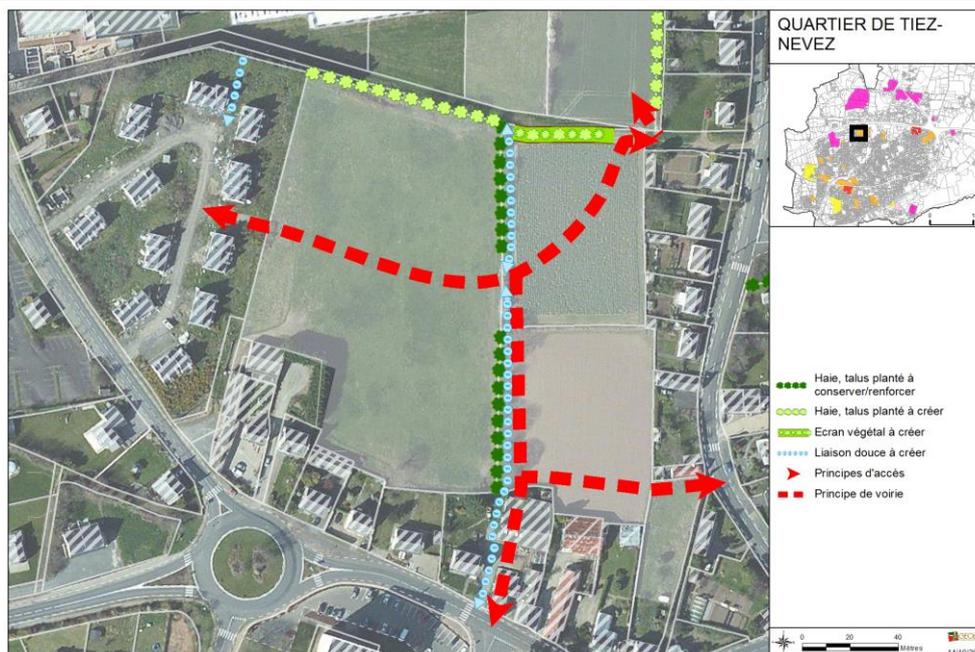
Zone 12	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 1,15 ha	
Programme de logements	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Implantation du bâti	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	
Accès et desserte	Desservir l'ensemble de l'opération par une voirie en boucle depuis la rue Chateaubriand	
Cheminements doux	Maintenir l'accès à l'escalier qui descend vers les équipements sportifs du pôle de Ty Nevez	
Paysage	Préserver les haies bocagères entourant le site	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (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

Zone 13 : Quartier de Tiez Nevez

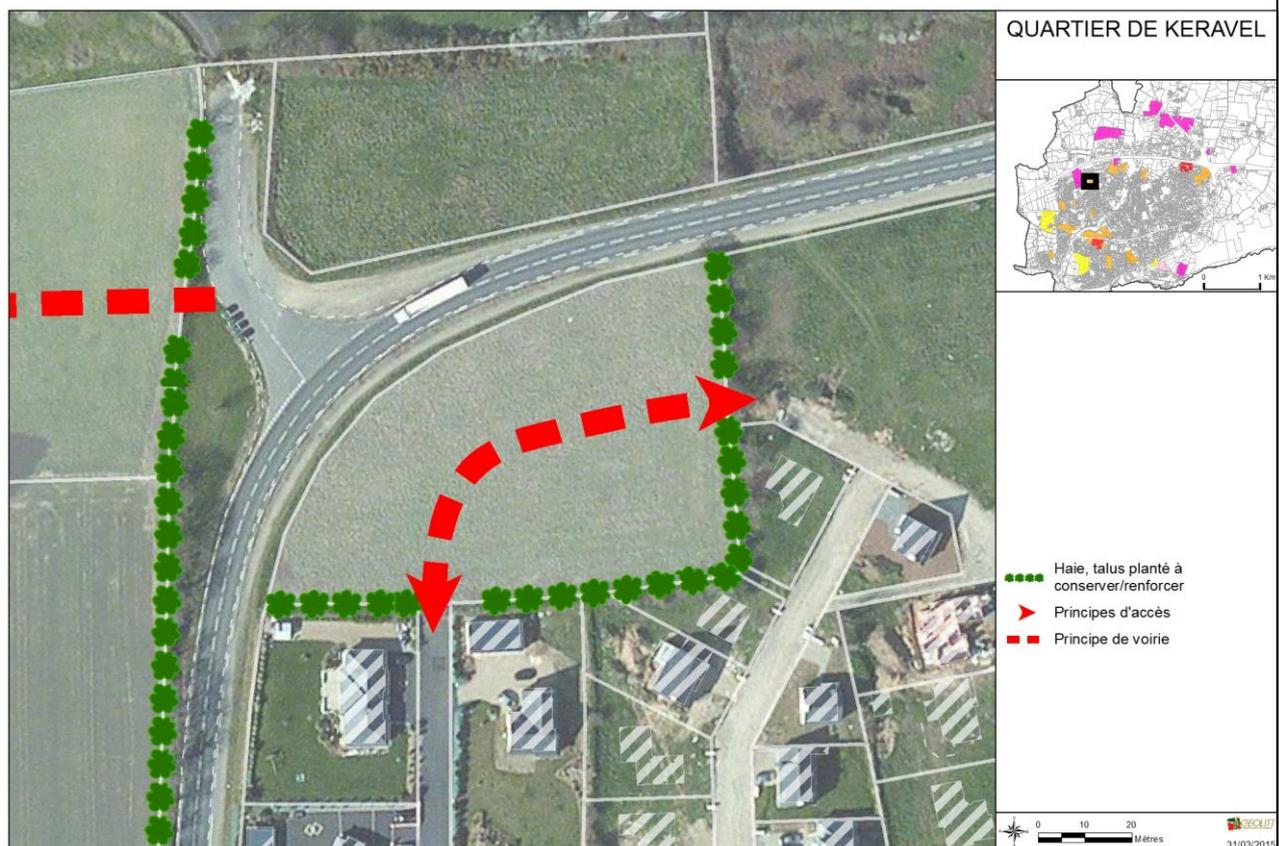
Zone 13	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 2,5 ha	
Programme de logements	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
Implantation du bâti	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	
Accès et desserte	- Desservir le secteur par une voirie nouvelle reliant la résidence Pauline situé à l'Ouest à la rue de Châteaubriand au Nord-Est - A cette première desserte, connecter une seconde voirie rejoignant la rue Charles Le Goffic au Sud et la rue Chateaubriand au Sud-Est	
Cheminements doux	Aménager un cheminement doux transversal, du Nord au Sud permettant de relier la rue Charles le Goffic au sentier de randonnée situé au Nord	
paysage	- Maintenir et conforter les haies bocagères existantes au sein de la zone - Replanter une haie bocagère en limite Nord de la zone - Planter une bande boisée entre la zone Nord, réservée aux activités économiques et la zone d'habitat. Cette bande paysagée aura un usage mixte : - un rôle de zone tampon pour limiter les nuisances sonores de la ZA et de la voie express, - faciliter la gestion des eaux pluviales.	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (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

Zone 14 : Quartier de Keravel

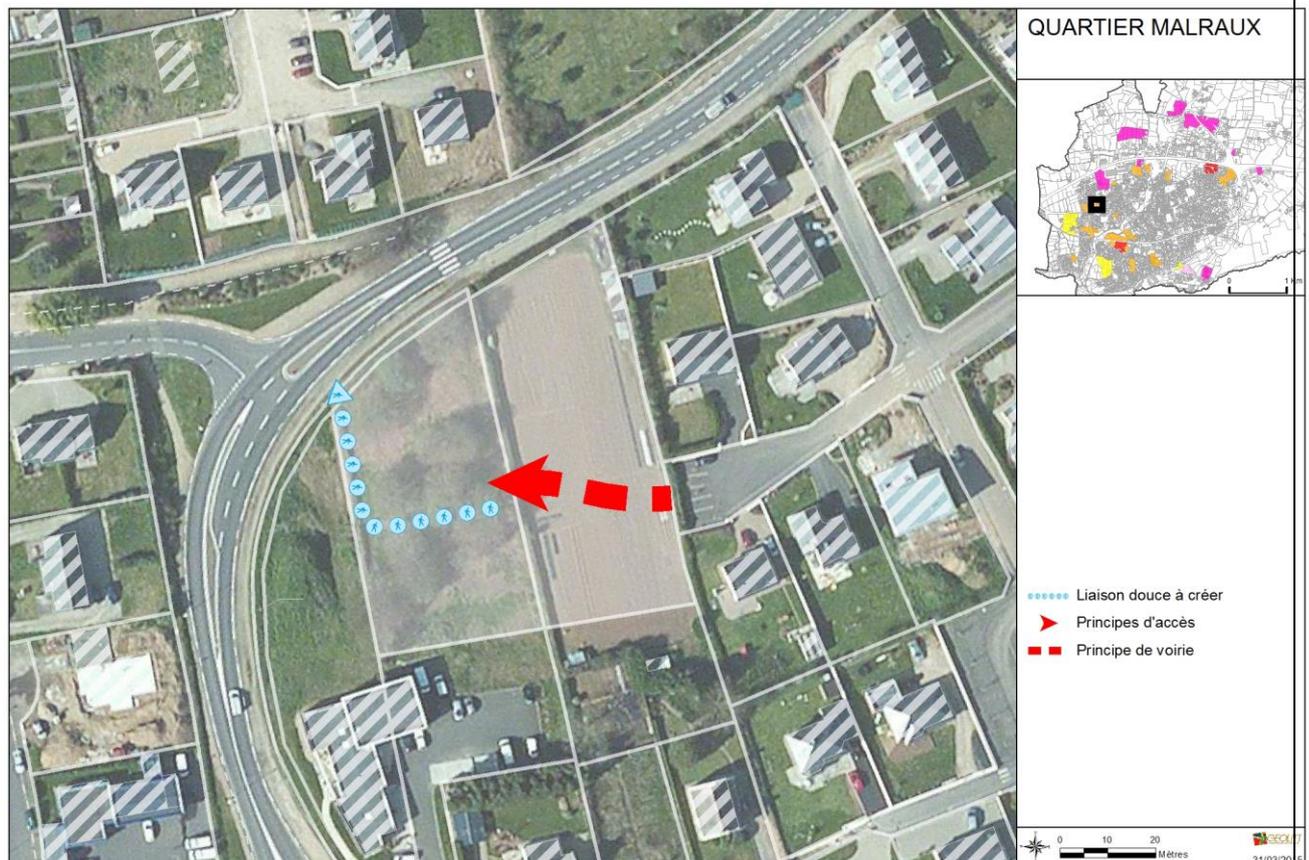
Zone 14	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 0,5 ha	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Implantation du bâti	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
Accès et desserte	Desservir le secteur par une voirie reliant les deux opérations d'aménagement limitrophes au Sud et à l'Est, disposant d'accès viaires en attente	
paysage	Maintenir et conforter les haies bocagères existantes en limite Est et Sud de la zone	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (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

Zone 15 : Quartier Malraux

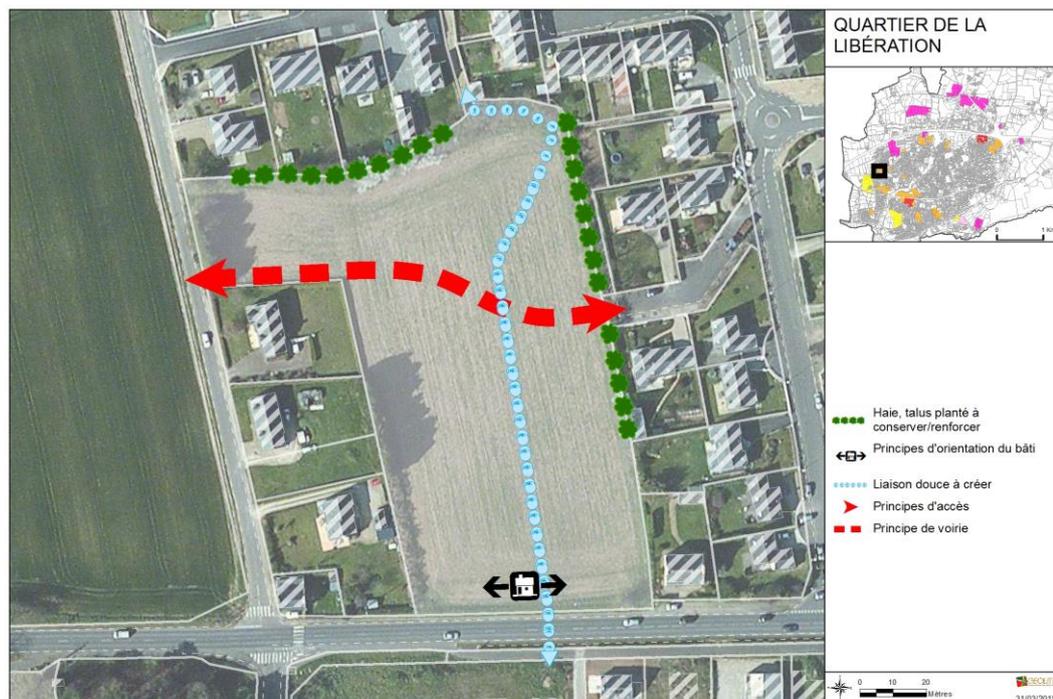
Zone 15	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 0,46 ha	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Implantation du bâti	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
Accès et desserte	- Desservir l'ensemble de la zone depuis un accès commun, dans le prolongement de la rue Maryse Basté, à l'Est - Accès interdit par la rue A. Malraux	
Chemins doux	Aménager un chemin piéton depuis la zone, rejoignant le boulevard A. Malraux bordé également d'un cheminement piéton	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (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

Zone 16 : Quartier de la Libération

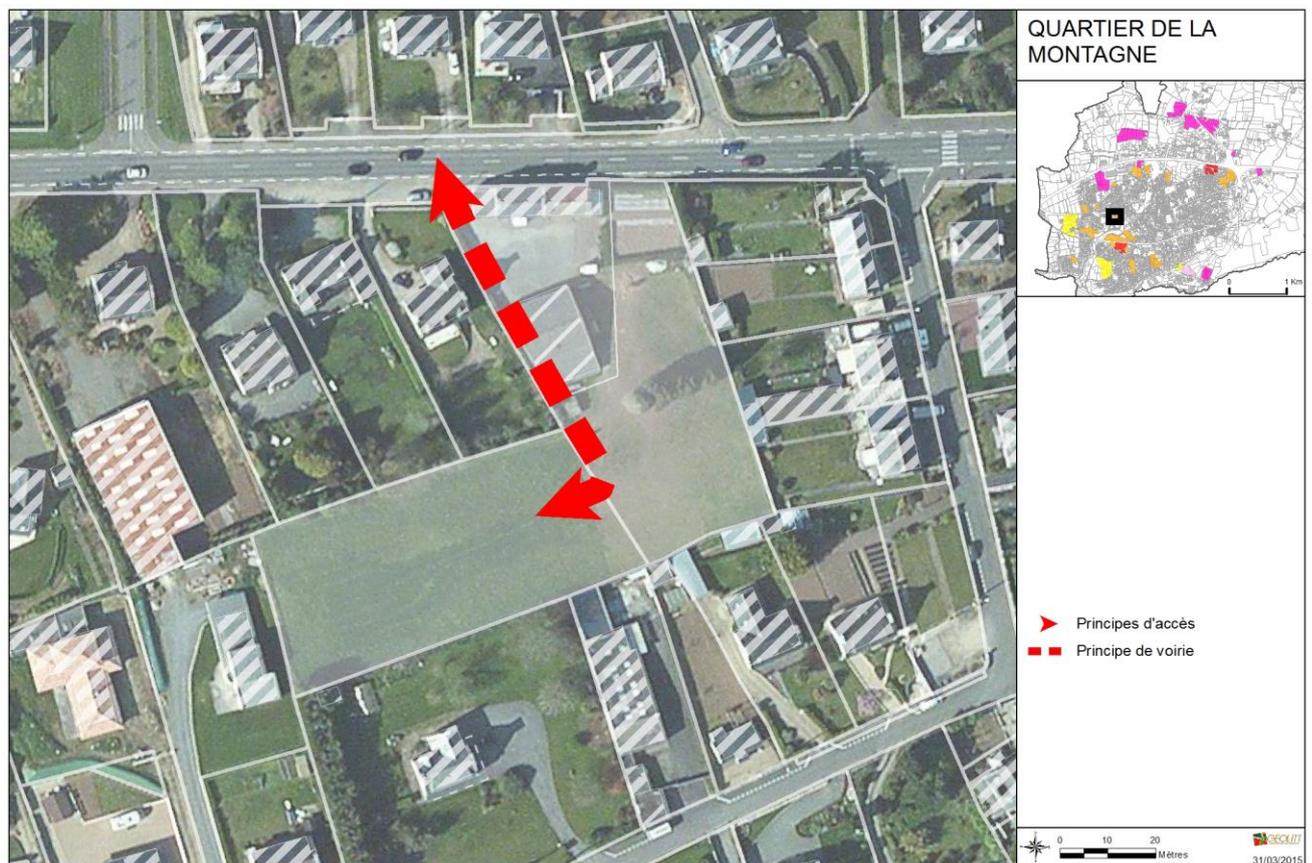
Zone 16	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 1,24 ha	
Programme de logements	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes), à l'image du tissu urbain existant (maisons des années 60) mais à moderniser - lots libres	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
Implantation du bâti	- 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 - Privilégier une implantation du bâti parallèle à la voie, le long de l'avenue de la Libération, pour assurer la création d'un front bâti structurant la voie	
Accès et desserte	- Desservir cette zone par une voie traversante Est-Ouest reliant la rue de Richelieu à la rue de Kerhuel - Aucun accès sur l'avenue de la Libération	
Cheminements doux	Créer un chemin piéton d'orientation Nord-Sud reliant l'avenue de la Libération au Sud (où une traversée piétonne sera aménagée) à la petite opération d'habitat située au Nord	
Paysage	Maintenir et conforter les haies bocagères existantes en limite de la zone, en particulier le talus boisé en limite Nord	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (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

Zone 17 : Quartier de la Montagne

Zone 17	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 0,56 ha	
Programme de logements	Individuel libre	
Densité envisagée	12 logements à l'hectare minimum (en raison de la configuration du terrain) (VRD inclus)	
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
Implantation du bâti	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	
Accès et desserte	Desservir ce petit secteur par une petite voie mixte depuis l'avenue de la Libération au Nord	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (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

Zone 18 : Quartier de Kergalvezoc

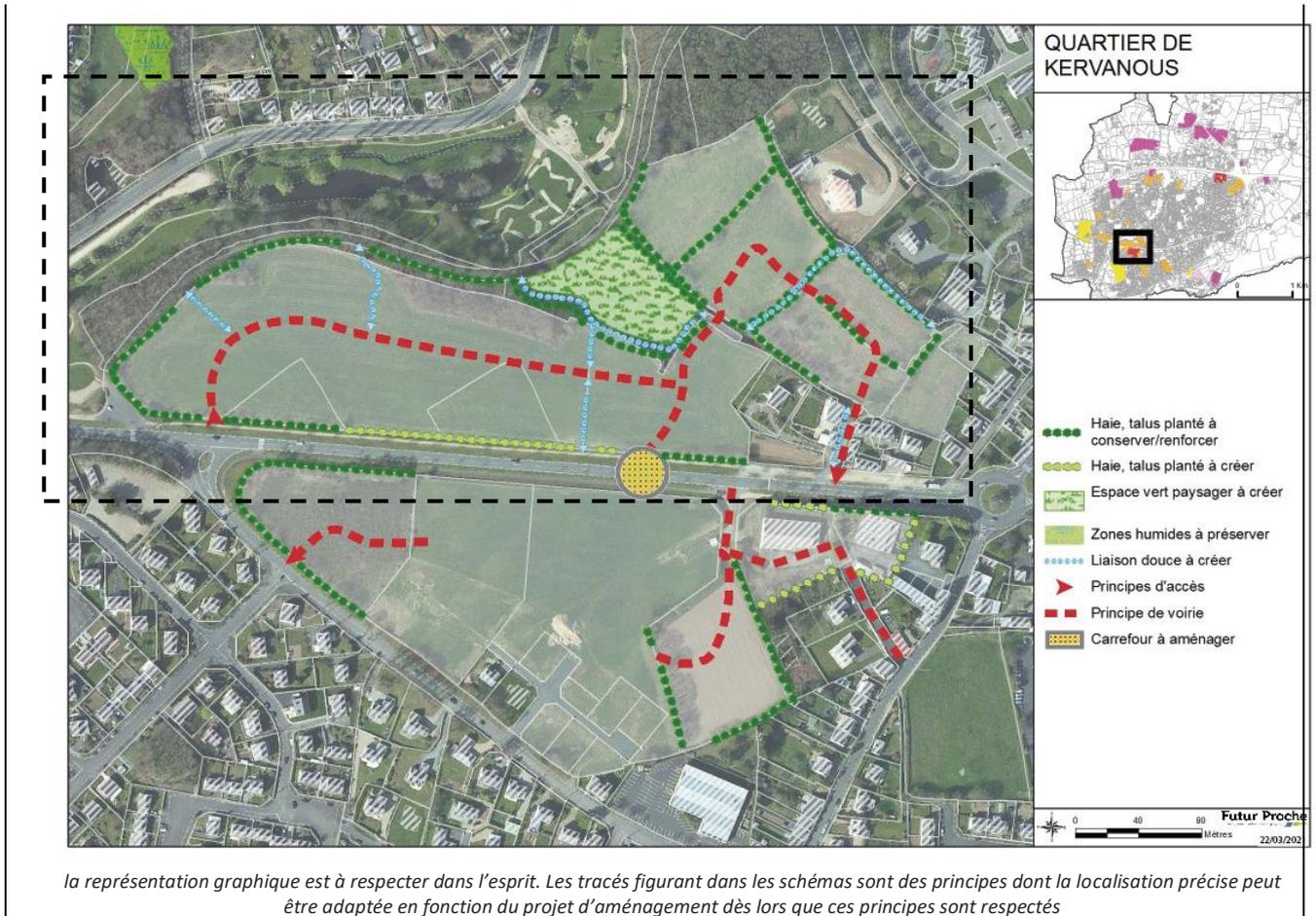
Zone 18	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 3 ha	
Programme de logements	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
Implantation du bâti	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	
Accès et desserte	<ul style="list-style-type: none"> - Desservir cette zone par une voie mixte s'inscrivant dans la pente, depuis la rue Yan d'Argent à l'Ouest pour rejoindre la rue du 19 mars 1962 et ainsi se connecter au lotissement existant à l'Est - Prévoir une seconde voie connectant la nouvelle voie ci-dessus à la rue Alfred de Musset, au Sud-Ouest. Un emplacement réservé (n°18) a été mis en place à cet effet et permettra l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. - Accès interdits depuis le chemin situé au Nord 	
Cheminements doux	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le chemin existant au Nord, le long de la rue Georges Sand, bordé d'un talus - Aménager des cheminements piétons traversant la zone et se connectant au chemin piéton existant au Nord, notamment un cheminement reliant le boulevard de la République au Sud au chemin existant au Nord 	
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Inscrire les constructions dans la pente - Maintenir et renforcer le maillage bocager, qui pourra être le support de cheminements piétons 	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,...)	



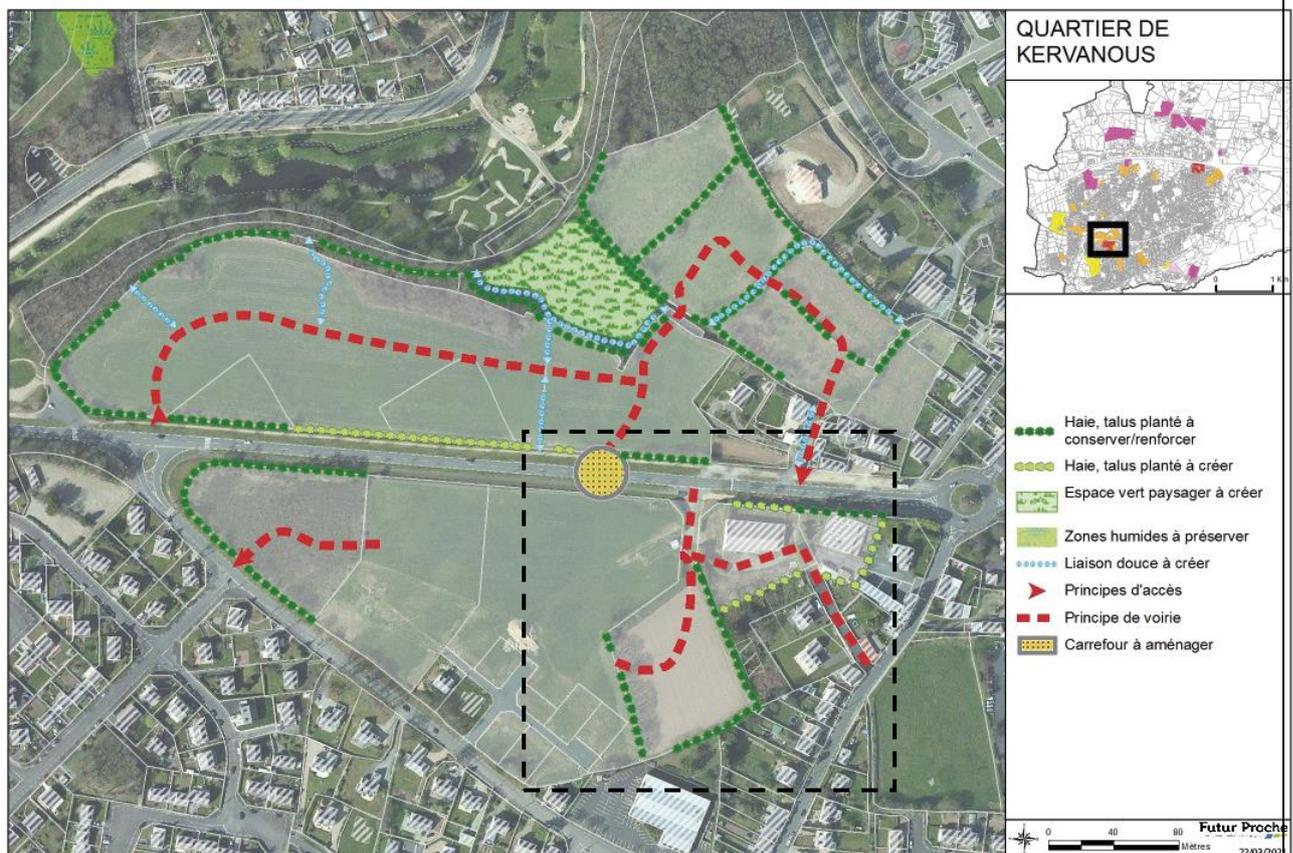
la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

Zone 19 : Quartier de Kervanous

Zone 19 (1)	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 5.5 ha	
Programme de logements	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - activités économiques (excepté les activités industrielles ou nuisantes) le long du boulevard de la République - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Localiser l'habitat dense sur le secteur haut et moins pentu de la zone et inscrire les constructions dans la pente - 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 	
Accès et desserte	<ul style="list-style-type: none"> - Desservir la zone par un réseau interne de voies mixtes de desserte prenant accès sur le boulevard de la République et s'inscrivant dans la pente - Accès individuels interdits sur le boulevard de la République - Aménager sur le boulevard de la République, le carrefour regroupant un des futurs accès à la zone 1 ainsi que la voie desservant la partie Sud du secteur en cours d'urbanisation 	
Cheminements doux	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le chemin existant bordé d'un talus et traversant la zone - Prévoir différents cheminements doux se connectant aux cheminements piétons environnants en s'appuyant sur le maillage bocager existant 	
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir au mieux et renforcer le maillage bocager existant - Conserver la parcelle très pentue et d'orientation Nord en parc urbain, dans le prolongement de la vallée des enfants, située en contrebas - Le long du boulevard de la République, poursuivre la haie bocagère existante 	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,...)	

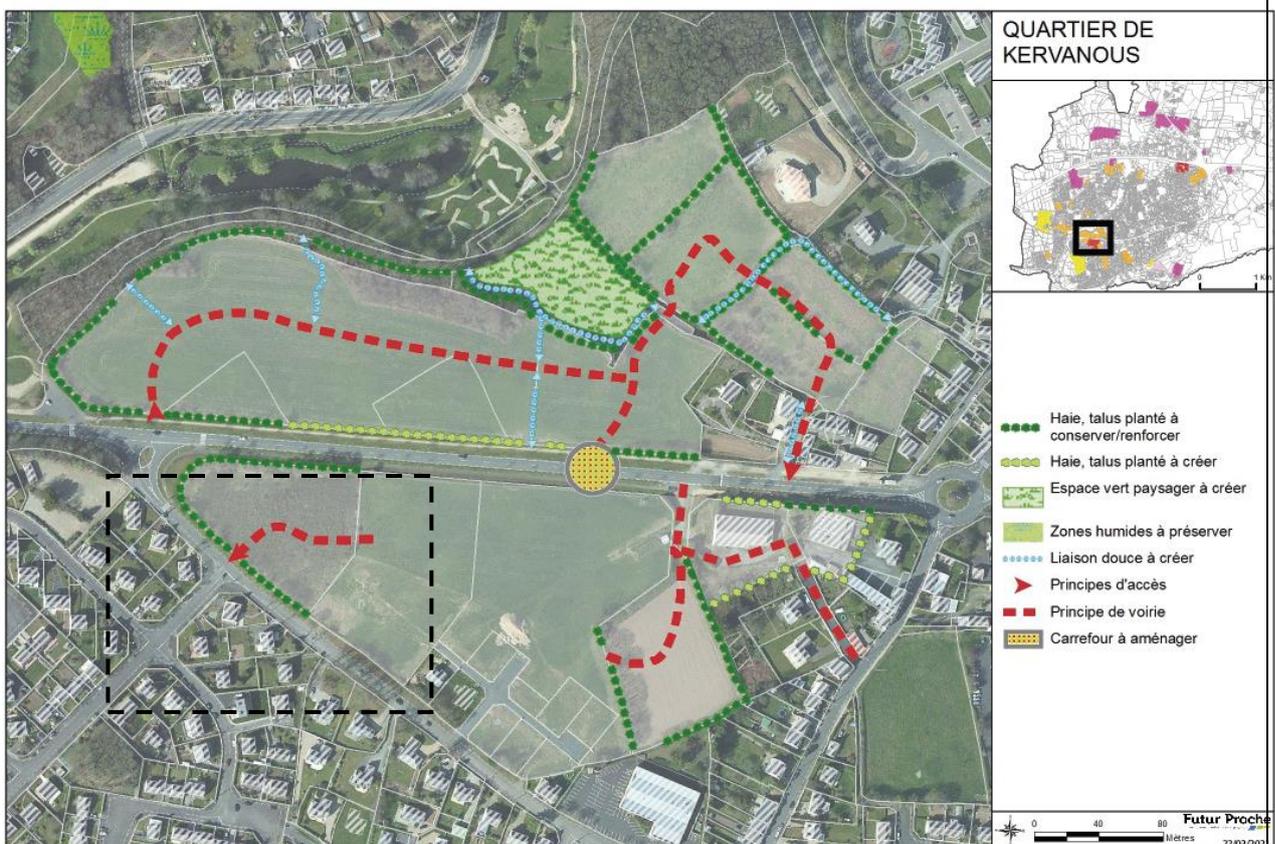


Zone 19 (2)	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 0,65 ha au sud-Ouest Et 0,63 ha au Nord-Est	
Programme de logements	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
Implantation du bâti	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	
Accès et desserte	Il est prévu : 1- de prolonger la rue de l'Armorique vers l'Ouest (au Sud des commerces) pour rejoindre l'amorce de la voie communale se raccordant sur le boulevard de la République ; 2- de connecter ce cheminement avec les voies internes prévues dans le lotissement en cours en limite Ouest sur la zone Uh.	
Paysage	Maintenir et renforcer le maillage bocager existant en limite de la zone	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (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

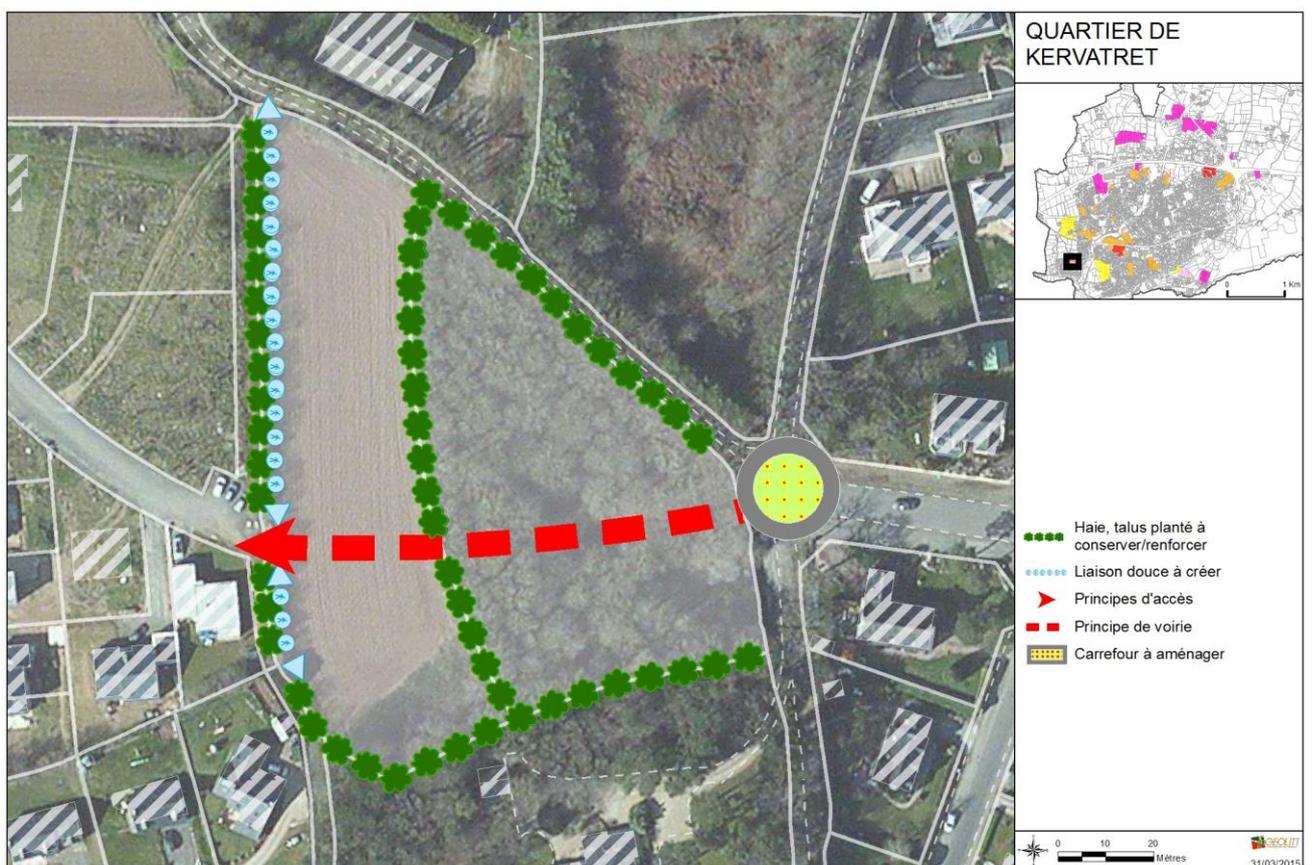
Zone 19 (3)	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 0,7 ha	
Programme de logements	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
Implantation du bâti	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	
Accès et desserte	- Desservir la zone par une voie mixte prenant accès sur l'allée du Canik Ar Haro et se connectant au réseau de voirie aménagé dans le cadre de l'opération réalisée en limite Est - Pas d'accès sur le boulevard de la République	
Paysage	Maintenir et renforcer le maillage bocager existant en limite de la zone	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (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

Zone 20 : Quartier de Kervatret

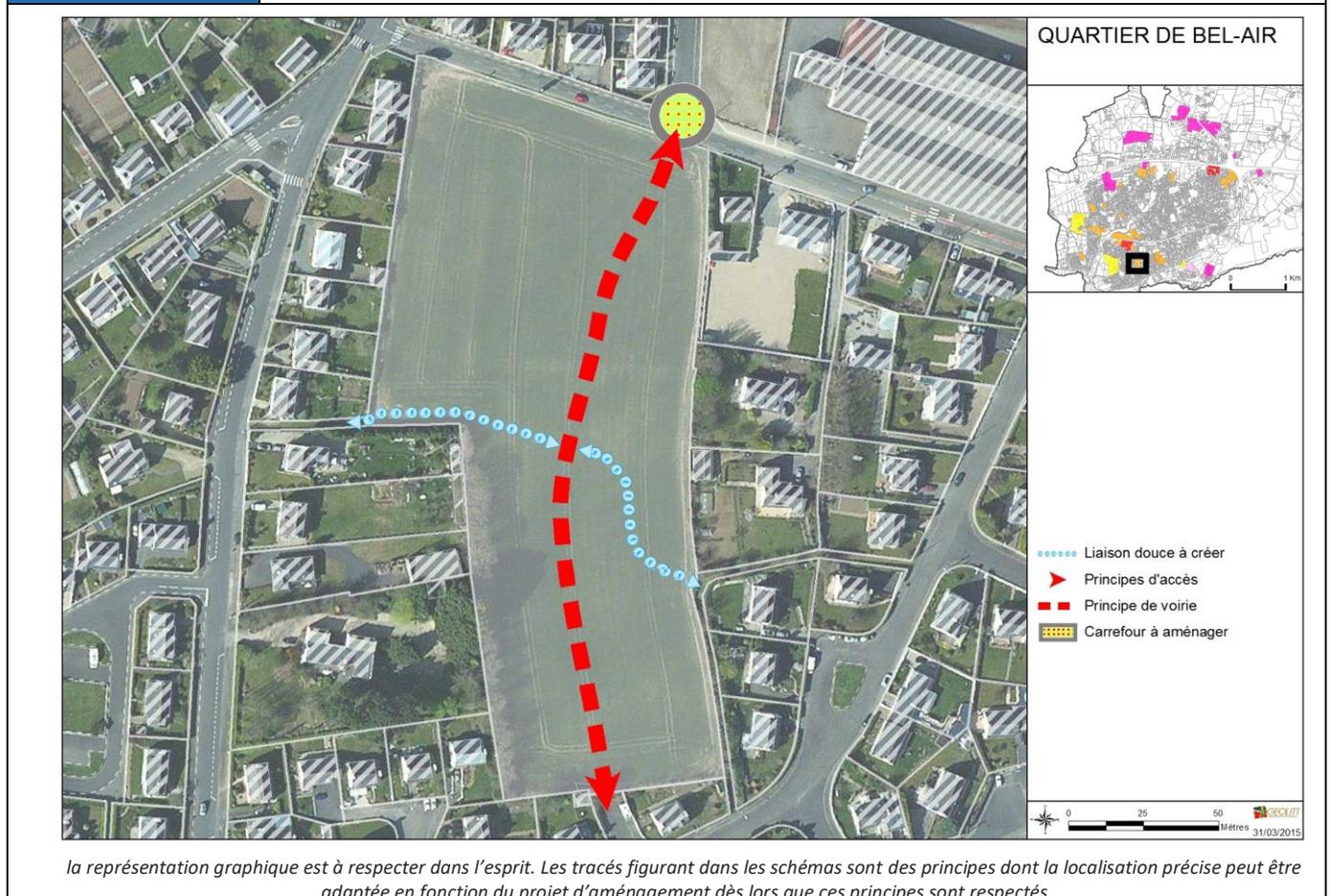
Zone 20	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 0,95 ha	
Programme de logements	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
Implantation du bâti	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	
Accès et desserte	- Desservir ce secteur depuis la voie de desserte existante à l'Ouest, avec l'aménagement d'une nouvelle voie mixte rejoignant la rue du Bois à l'Est (aménagement d'un giratoire) - Accès interdits par le chemin situé au Nord, Nord -Est	
Cheminements doux	- Maintenir le chemin existant bordé d'un talus au Nord - Poursuivre le cheminement piéton existant au Sud, pour rejoindre le chemin situé au Nord	
Paysage	Maintenir et renforcer le maillage bocager en limite et au sein de la zone	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,...)	



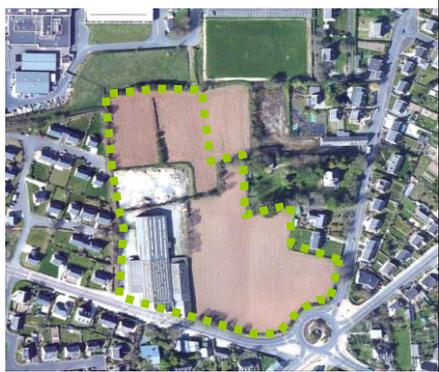
la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

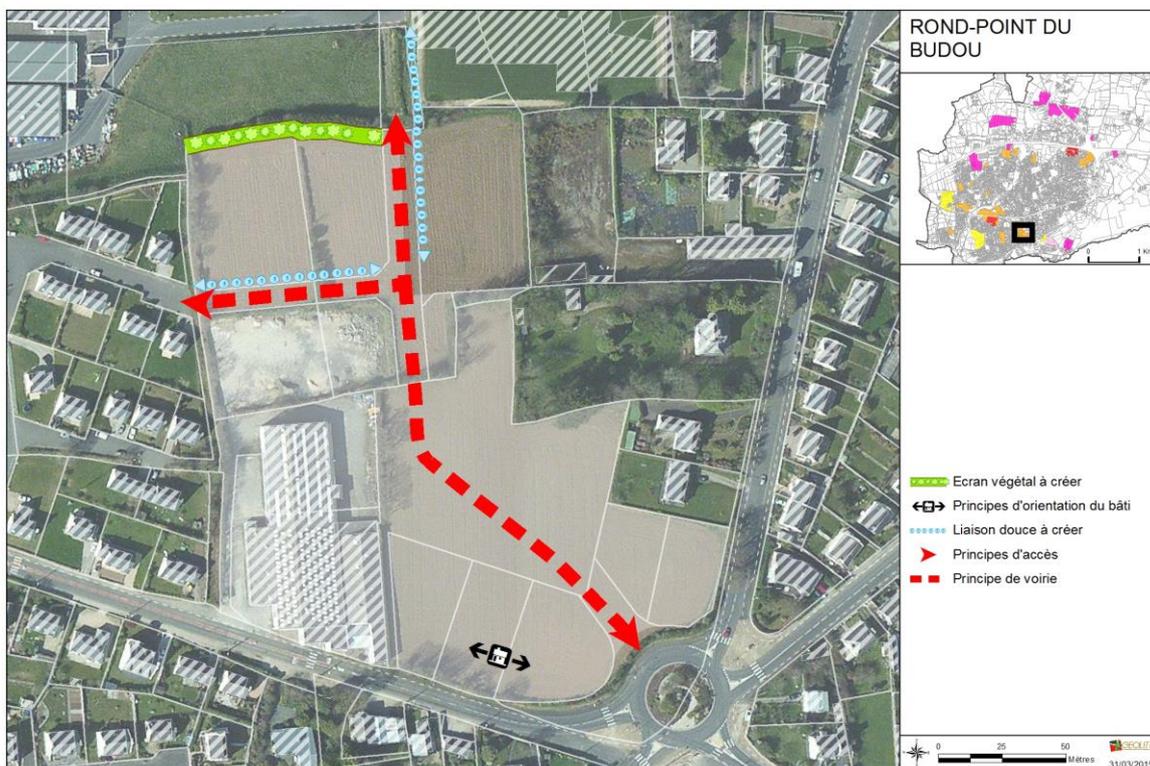
Zone 21 : Quartier de la Vache Blanche

Zone 21	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 2,06 ha	
Programme de logements	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
Implantation du bâti	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	
Accès et desserte	- Desservir la zone par une voie mixte Nord-Sud structurant l'opération (voie de desserte de quartier, éviter l'effet boulevard) reliant l'avenue du Budou à la rue des Myosotis - Aménager la connexion de la future voie à l'avenue du Budou	
Cheminements doux	Aménager un cheminement doux transversal Est-Ouest, dans le prolongement d'un cheminement existant afin de rejoindre un sentier de randonnée	
paysage	Maintenir et renforcer le maillage bocager en limite de la zone	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,...)	



Zone 22 : rond-point du Budou

Zone 22	Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 2.7 ha	
Programme de logements	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
Densité envisagée	15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)	
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Privilégier, le long de l'avenue du Budou, une implantation du bâti parallèle à la voie 	
Accès et desserte	Desservir la zone par : <ul style="list-style-type: none"> - une voie principale structurante Nord-Sud du bd de la République au rond-point du Budou - ainsi qu'une voie reliant cette nouvelle voie structurante Nord-Sud à la rue de Bel-Air, située à l'Ouest 	
Cheminements doux	Aménager un cheminement doux transversal, Est-Ouest, dans le prolongement de la rue de Bel-Air ainsi qu'un cheminement remontant vers le pôle d'équipement au Nord	
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager une bande paysagée au Nord, pour limiter l'impact des bâtiments commerciaux situés au Nord - Maintenir et renforcer le maillage bocager en limite de la zone 	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (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

V. QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES

A. LES VOIRIES ET LES ACCES

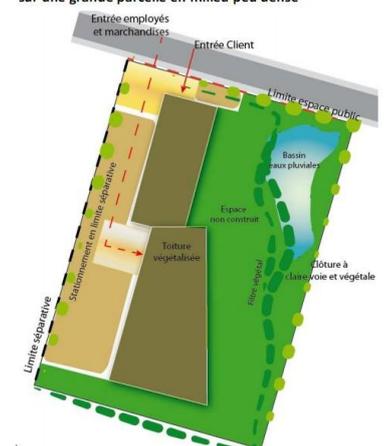
- Il est recommandé que chaque type de voie fasse l'objet d'une conception détaillée selon son usage, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse, ...
- Limiter le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces 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



B. 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...

Principe n°1
sur une grande parcelle en milieu peu dense

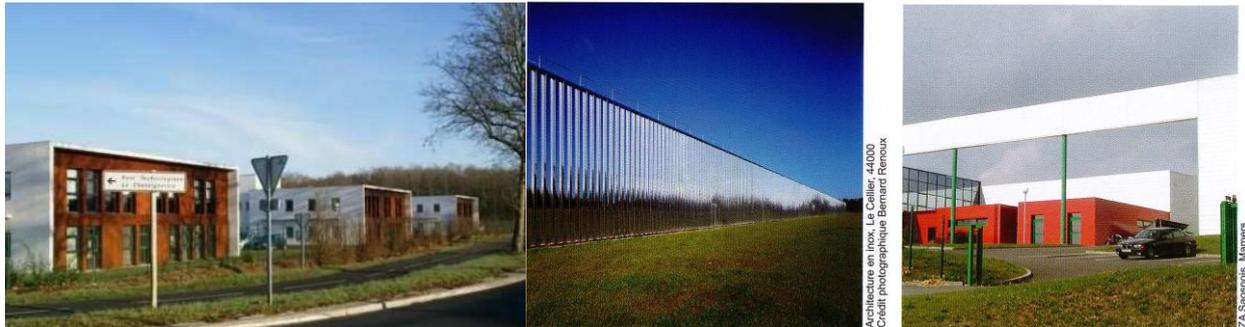


C. INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

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
- **Limitier, 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,...



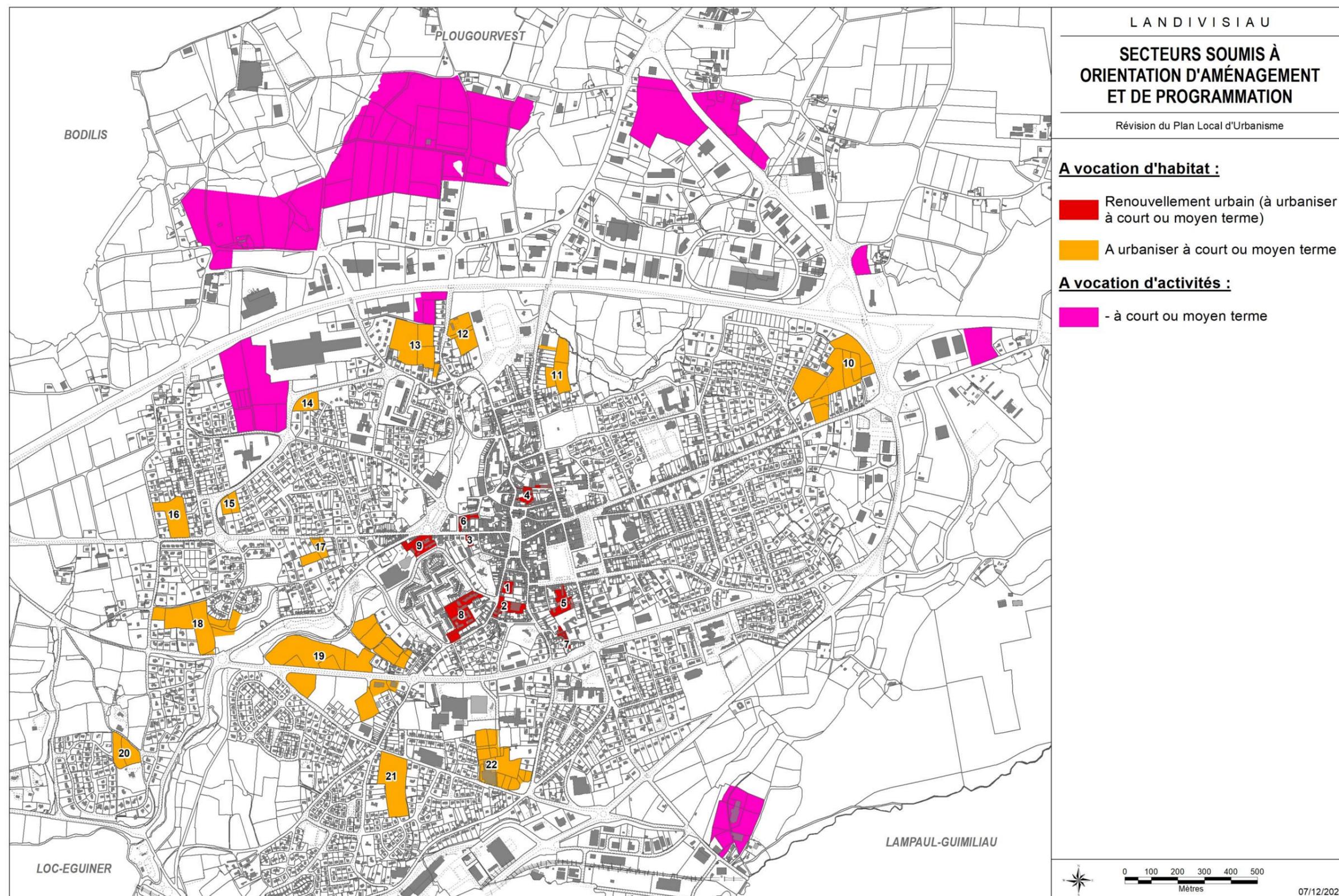
D. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- **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.

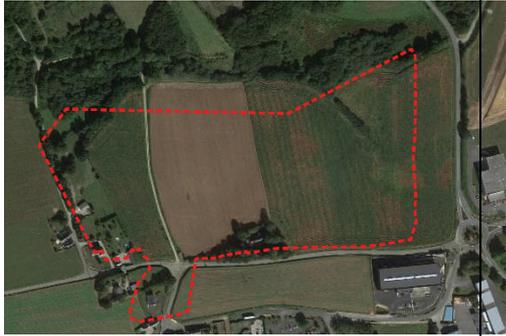
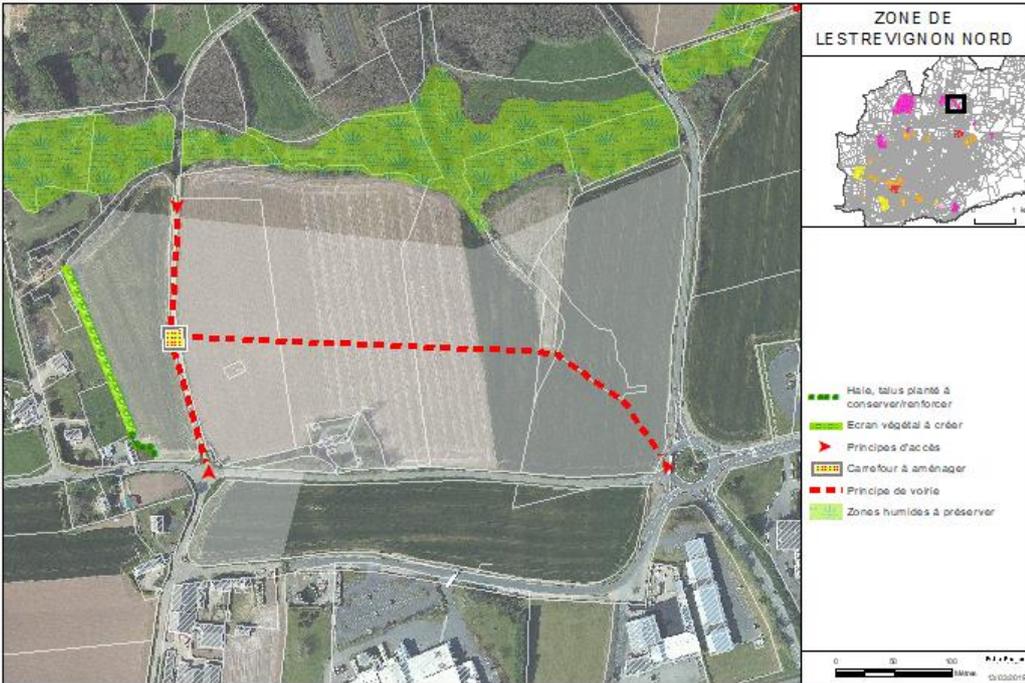


Sources photos : Aménagement qualitatif des zones d'activités – démarche de projet – CAUE Sarthe ; Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères - Ville de Thiers ; Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères - PLU communauté urbaine de Dunkerque

VI. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES

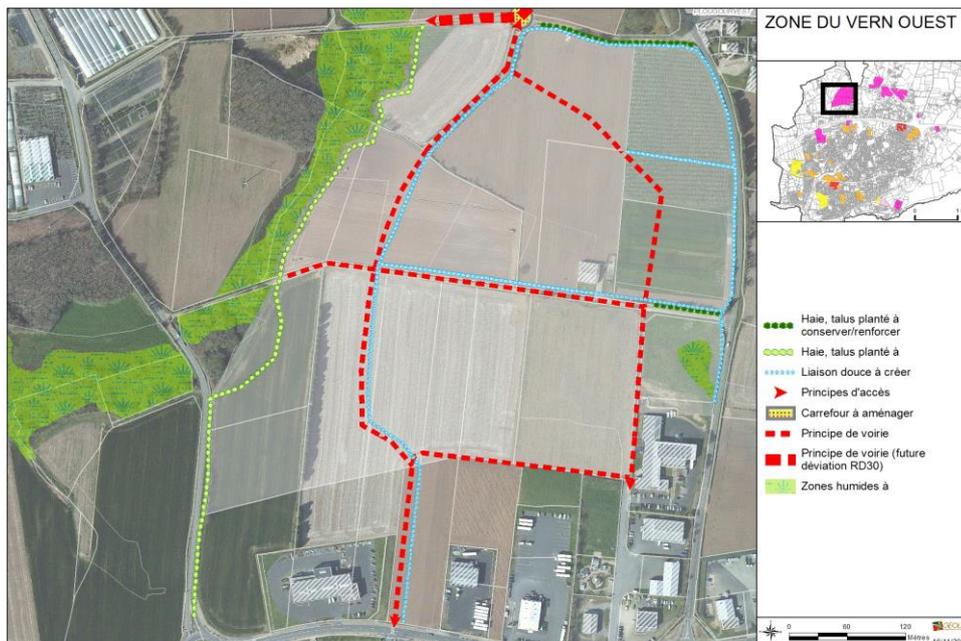


Zone de Lestrevignon NORD

Zone	Classement en 1AU1 – surface urbanisable = 11 ha	
Destination	Activités industrielles, artisanales, commerciales*, d'entrepôts et de bureaux <i>*commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service</i>	
Accès et desserte	<p>Irriguer le secteur par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une boucle structurante (associant une bande végétalisée de circulation douce) se connectant la rue du Ponant au Sud, - A ce stade il n'est pas envisagé de voies secondaires mais elles ne sont pas proscrites. Ces voies permettraient un découpage fin des lots pour une consommation foncière par entreprise au plus près des besoins <p>Marquer les axes principaux par des aménagements particuliers donnant leur identité au secteur (alignement d'arbres, contre-allées, mobilier urbain spécifique ...)</p>	
Paysage	- Aménager une bande paysagée à l'Ouest au contact des parcelles à vocation d'habitat afin que l'aménagement du site participe à sa protection.	
Cheminements doux	- Aménager des cheminements piétons le long de la voie structurante de desserte interne afin de mailler de manière générale l'ensemble du secteur	
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir un ouvrage de rétention des eaux pluviales - Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...) 	
		<p>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</p>

Zone du Vern Ouest

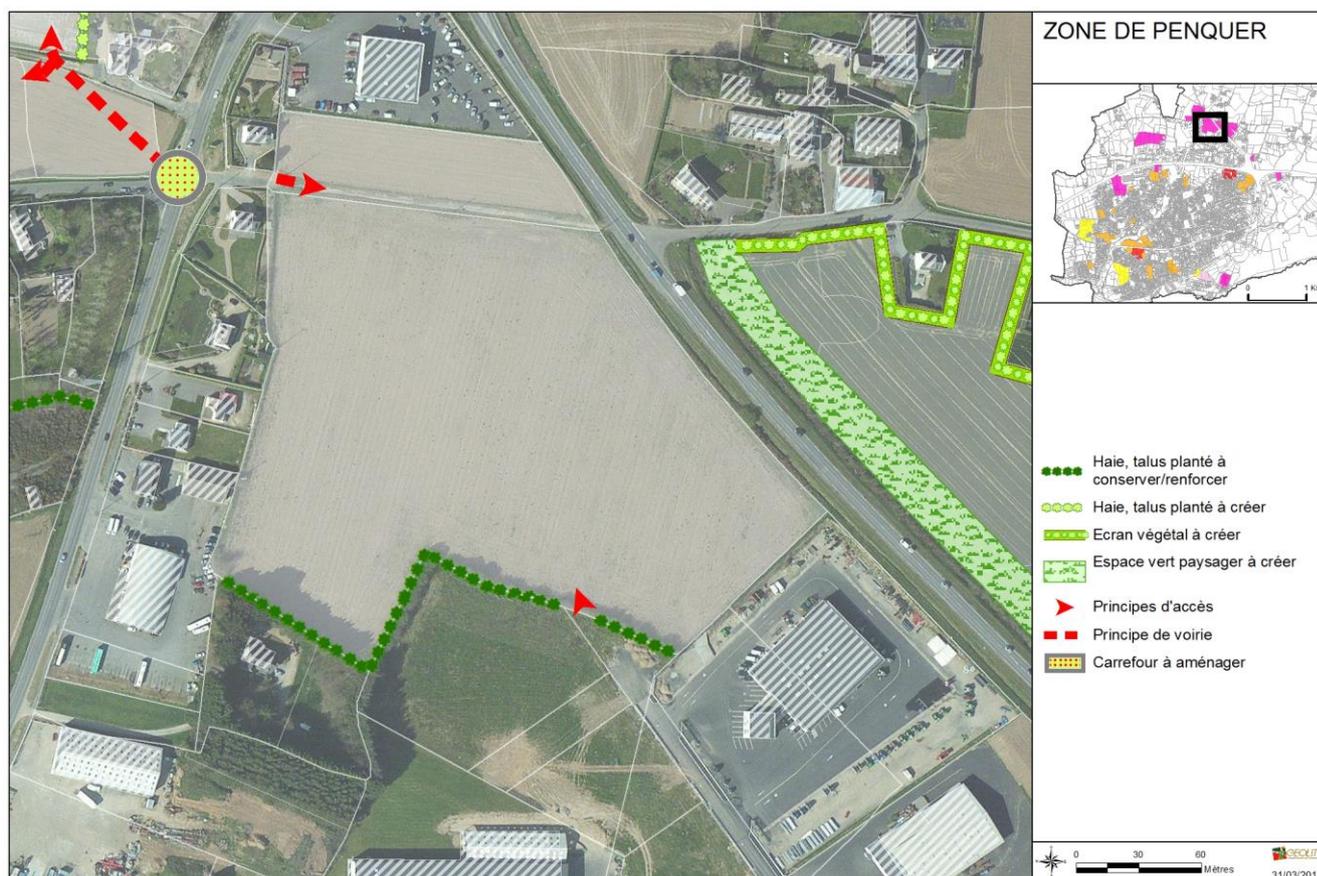
Zone	Classement en 1AU1 – surface urbanisable = 19.7 ha	
Destination	Activités industrielles, artisanales, commerciales*, d'entrepôts et de bureaux <i>*commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service</i>	
Accès et desserte	Irriguer le secteur par : - un axe structurant Nord-Sud (associant une bande végétalisée de circulation douce) connectant la rue du Ponant au Sud, colonne vertébrale actuelle de la ZA du Vern au chemin d'exploitation existant au Nord, point de passage de la future déviation de la RD 30 - des voies secondaires dont l'une se connectera à la rue Gustave Eiffel et une autre se connectera à la RD 35 à l'Est. Ces voies permettront un découpage fin des lots pour une consommation foncière par entreprise au plus près des besoins Marquer les axes principaux par des aménagements particuliers donnant leur identité au secteur (alignement d'arbres, contre-allées, mobilier urbain spécifique ...)	
Paysage	- Récréer une limite végétale (essences bocagères locales) à l'Ouest, en limite du vallon humide afin d'atténuer l'impact paysager des constructions à usage d'activités - Préserver la zone humide à l'Est du site et faire que l'aménagement du site participe à sa mise en valeur	
Cheminements doux	- Aménager des cheminements piétons le long de l'axe structurant et de la RD 35, et maillant de manière générale l'ensemble du secteur - Etablir une connexion à la voie Verte en projet pour un accès attractif de la zone en mode doux depuis la ville	
Réseaux	- Prévoir un ouvrage de rétention des eaux pluviales - Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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

Zone de PENQUER

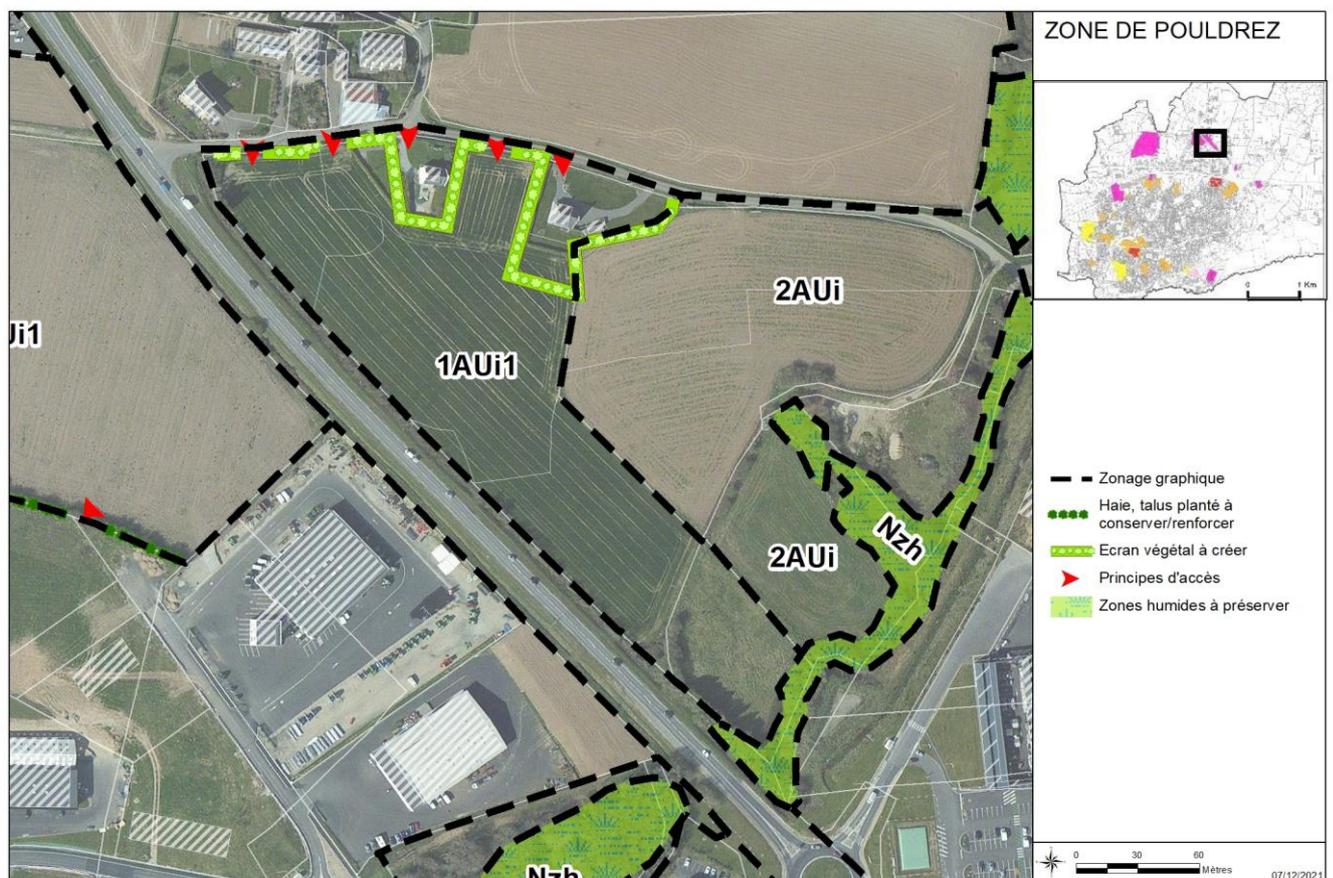
Zone	Classement en 1AU1i – surface urbanisable = 4,9 ha	
Destination	Activités industrielles, artisanales, commerciales*, d'entrepôts et de bureaux <i>*commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service</i>	
Accès et desserte	- Desserte pour les véhicules légers depuis la route de Saint-Pol et depuis l'impasse Freyssinet pour les poids lourds - Accès interdits depuis la RD 69	
Paysage	Préserver au mieux les haies bocagères existantes en limite Sud du site	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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

Zone de POULDREZ

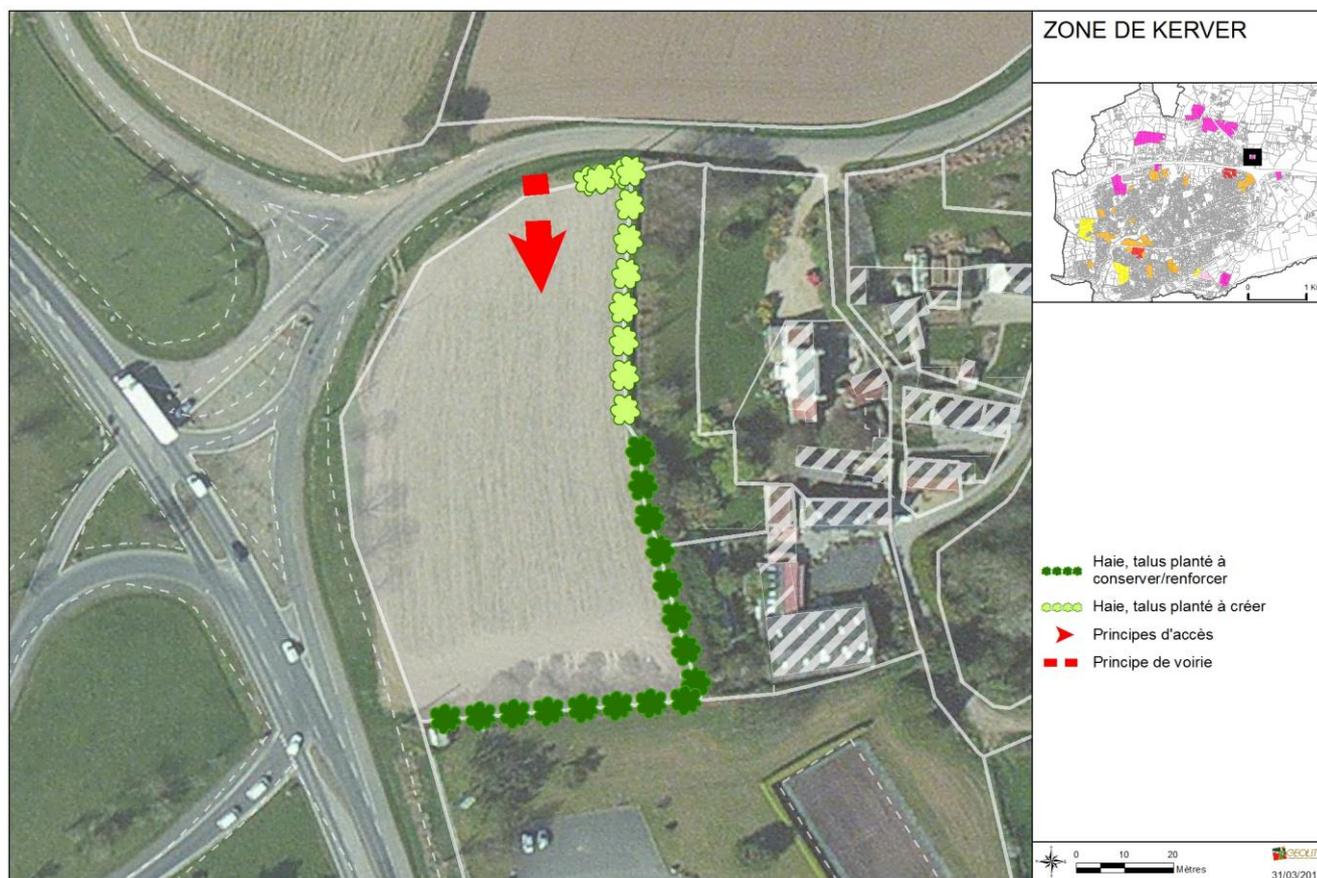
Zone	Classement en 1AUi1 – surface urbanisable = 3,15 ha	
Destination	Activités industrielles, artisanales, commerciales*, d'entrepôts et de bureaux <i>*commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service</i>	
Accès et desserte	- Desservir la zone depuis la voie communale n°2 au Nord. - Accès interdits depuis la RD 69	
Paysage	- Aménager une bande paysagée au Nord, au pourtour des habitations existantes et le long de la voie communale n°2 - Préserver la zone humide à l'Est du site et faire que l'aménagement du site participe à sa mise en valeur	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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

Zone de Kerver

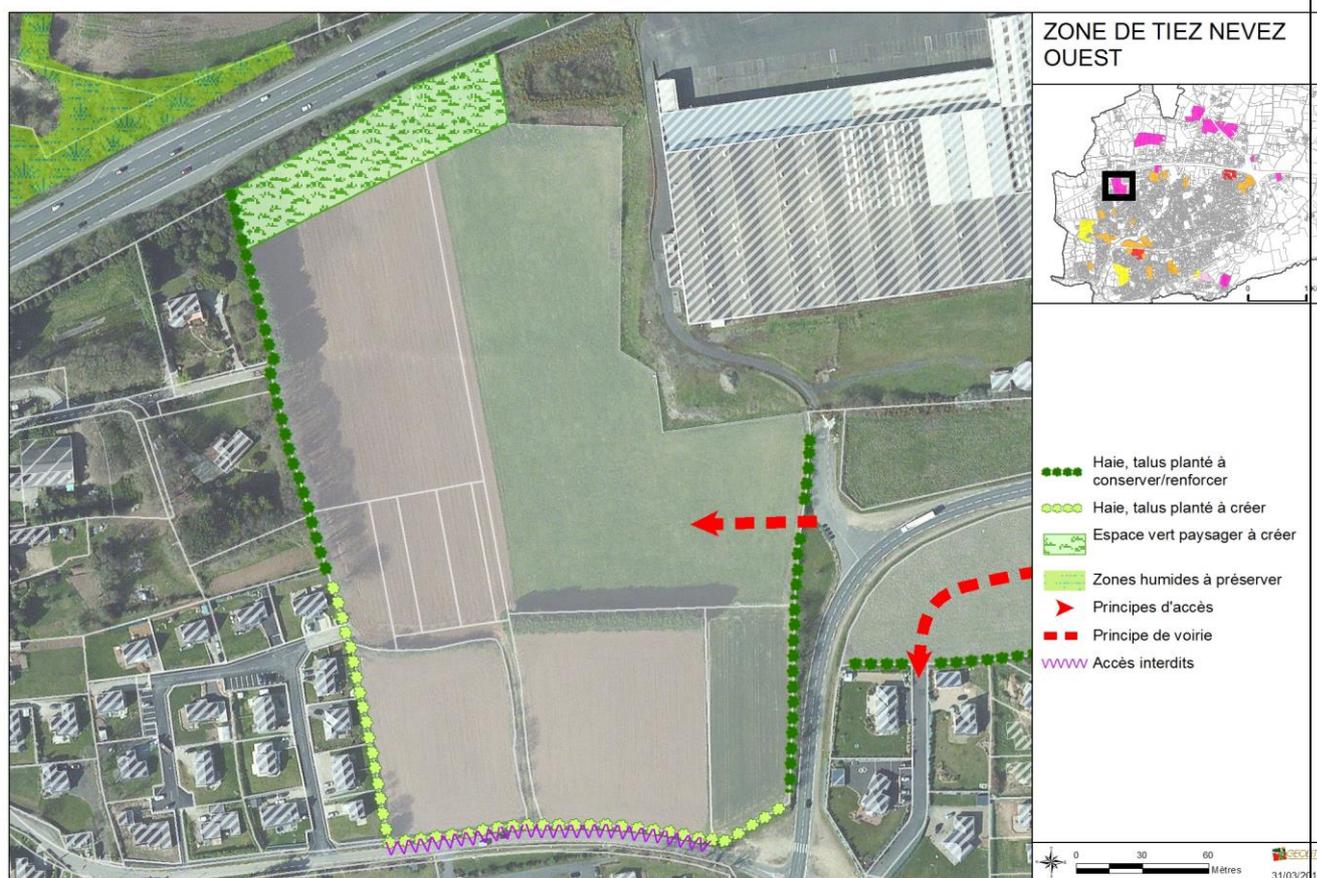
Zone	Classement en 1AUi2 – surface urbanisable = 0,57 ha	
Destination	Activités commerciales*, de bureaux et d'hébergement hôtelier <i>*commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service</i>	
Accès et desserte	- Accès depuis la route de Kervunus - Aucun accès depuis la RD 69	
Paysage	Préserver les haies bocagères existantes en limite Sud et Est du secteur et prolonger la haie en limite Est afin de créer une interface entre les activités et l'habitat situé à proximité	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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

Zone de Tiez Nevez Ouest

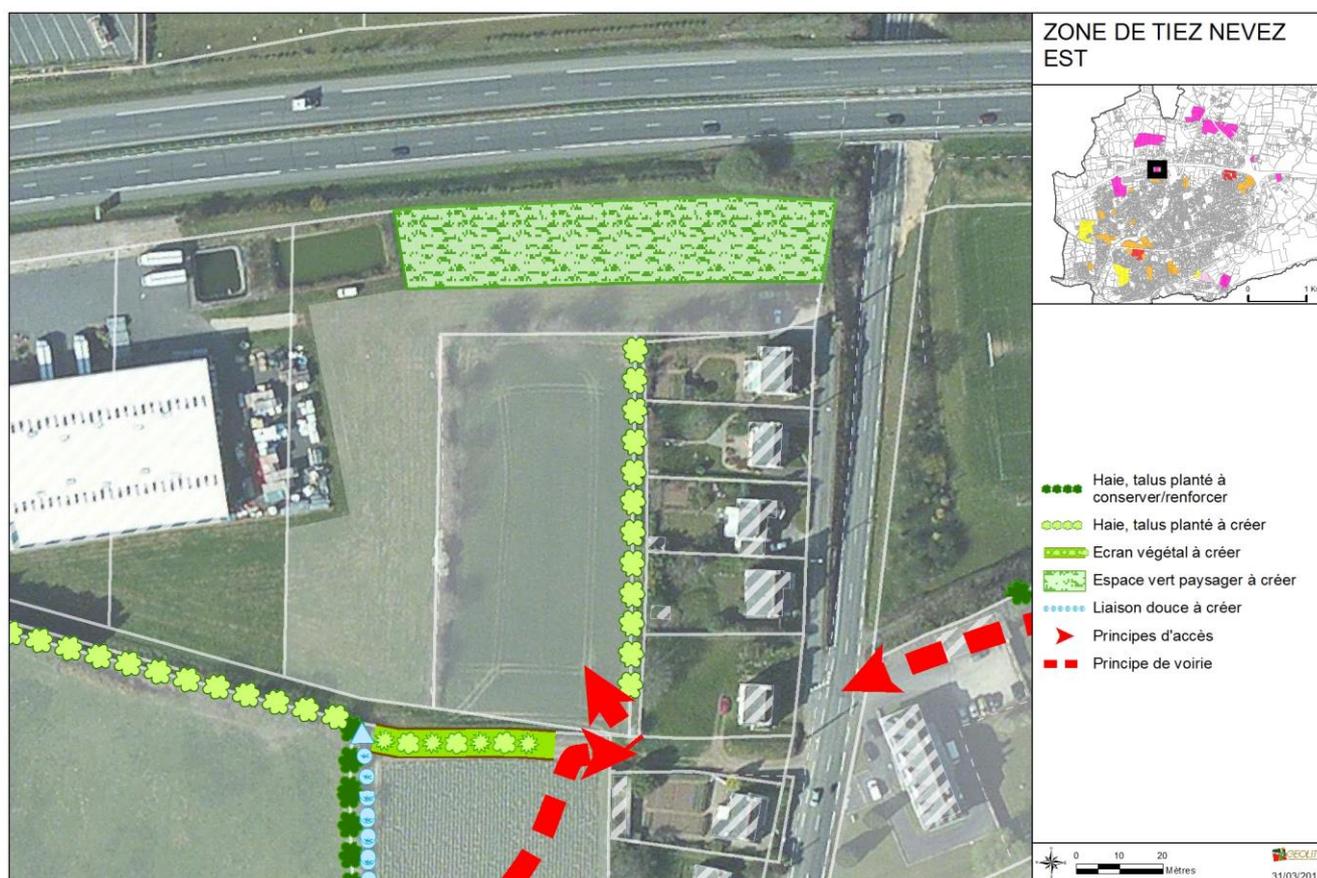
Zone	Classement en 1AU1 – surface urbanisable = 6,2 ha	
Destination	Activités industrielles, artisanales, commerciales*, d'entrepôts et de bureaux <i>*commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service</i>	
Accès et desserte	- Desservir cette zone depuis le boulevard André Malraux, bordant la zone à l'Est - Accès interdit au Sud sur la rue Créac'h Iller et aucune connexion avec l'opération d'habitat située au Sud-Ouest	
Paysage	- Aménager en limite Sud du secteur, une haie bocagère afin notamment de créer une interface entre les activités et l'habitat situé à proximité - Préserver les haies bocagères existantes en limite Nord-Ouest et Est du secteur - Aménager la marge de recul par rapport à la voie express de façon paysagère	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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

Zone de Tiez Nevez Est

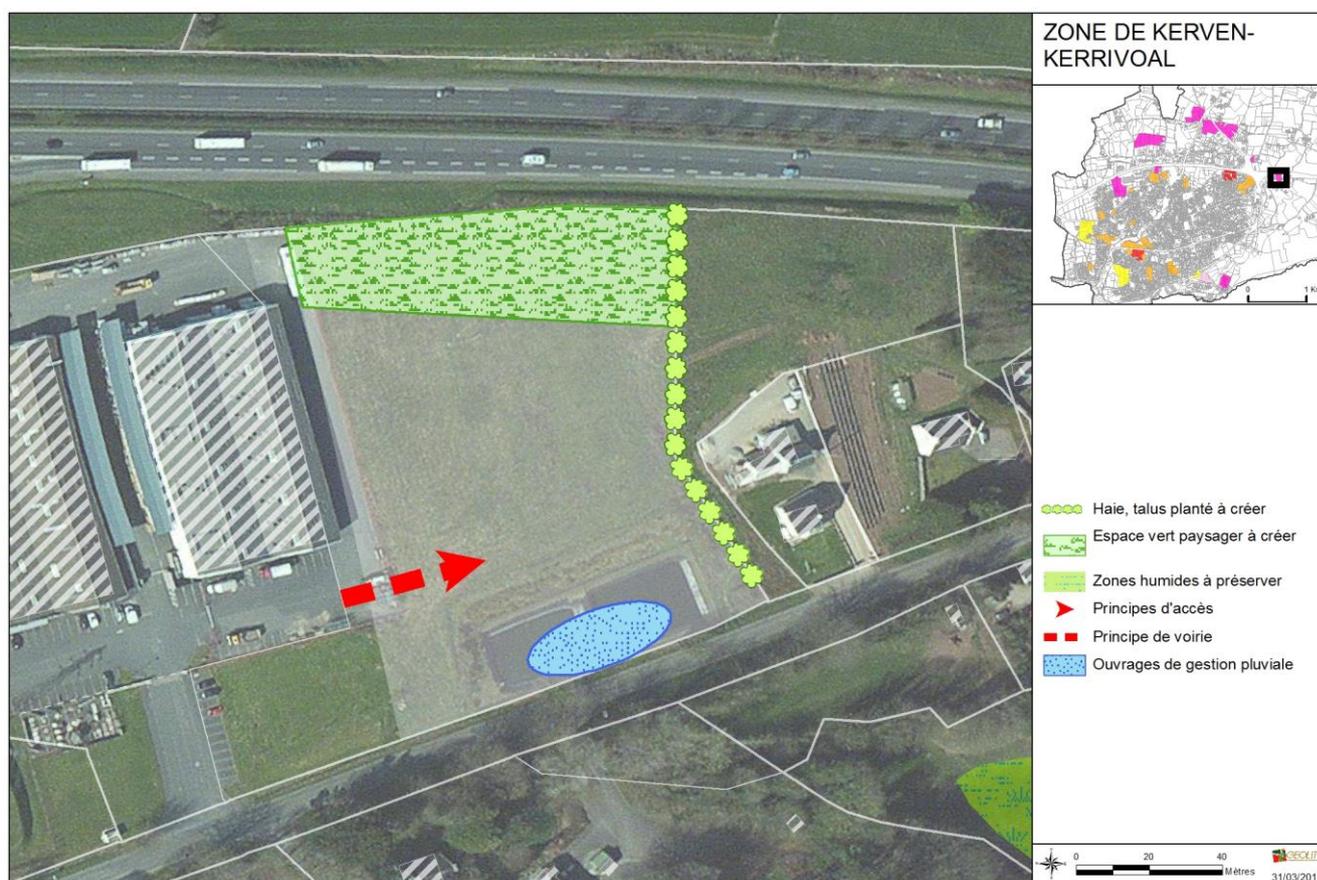
Zone	Classement en 1AUi1 – surface urbanisable = 0.97 ha	
Destination	Activités industrielles, artisanales, commerciales*, d'entrepôts et de bureaux <i>*commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service</i>	
Accès et desserte	Accès depuis la rue Chateaubriand (emplacement réservé à cet effet)	
Paysage	- Aménager en limite Est du secteur, une haie bocagère afin notamment de créer une interface entre les activités et l'habitat situé à proximité - Aménager la marge de recul par rapport à la voie express de façon paysagère	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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

Zone de Kerven-Kerrivoal

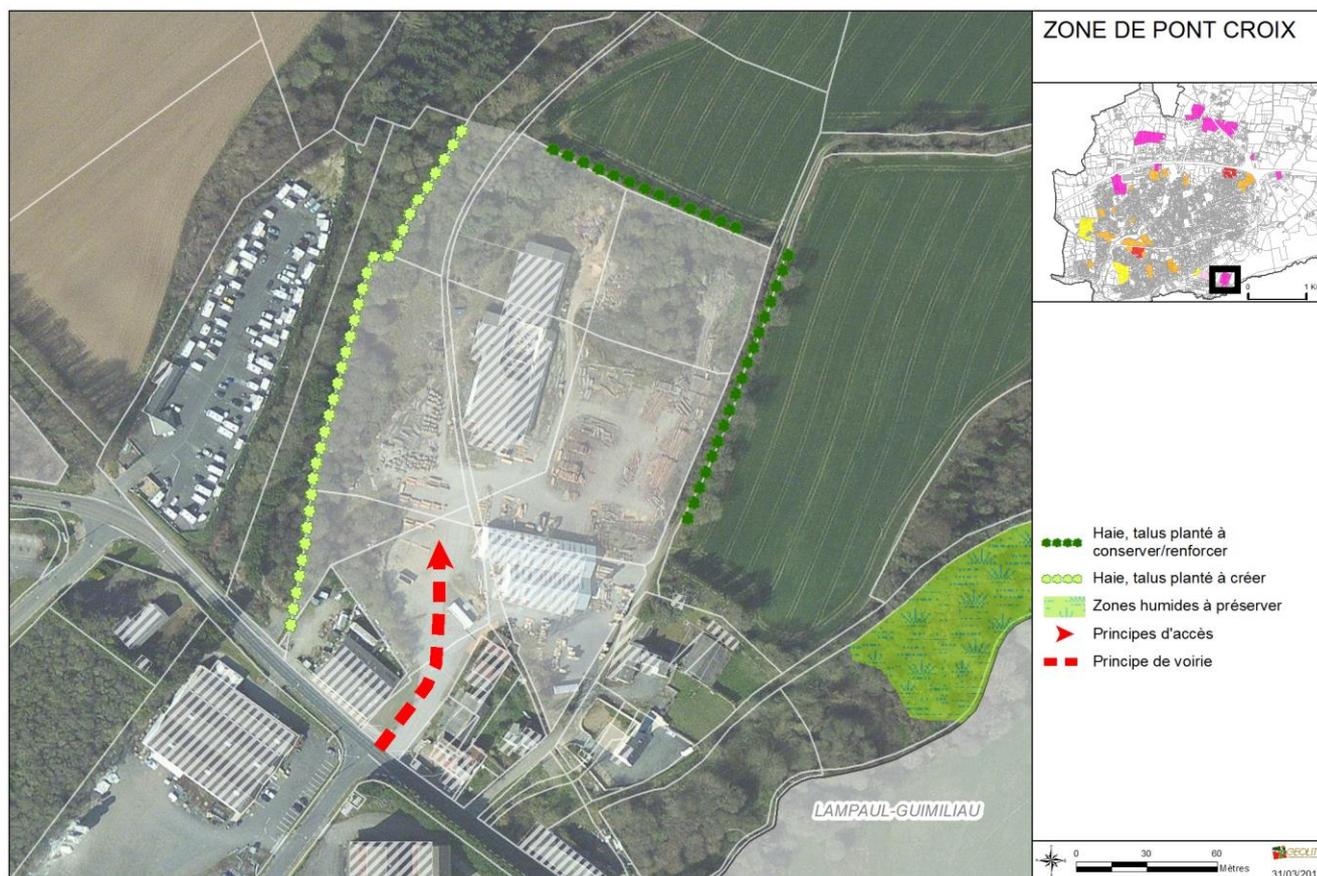
Zone	Classement en 1AUi1 – surface urbanisable = 1,1 ha (hors bassins de rétention)	
Destination	Activités industrielles, artisanales, commerciales*, d'entrepôts et de bureaux <i>*commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service</i>	
Accès et desserte	Accès depuis l'Ouest de la zone	
Paysage	- Aménager en limite Est du secteur, une haie bocagère afin notamment de créer une interface entre les activités et l'habitat situé à proximité - Aménager la marge de recul par rapport à la voie express de façon paysagère	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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

Zone de Pont Croix

Zone	Classement en 1AUi1 – surface urbanisable = 3.2 ha (dont une partie déjà occupée par du bâti existant)	
Destination	Activités industrielles, artisanales, commerciales*, d'entrepôts et de bureaux <i>*commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service</i>	
Accès et desserte	Accès unique depuis la RD 11, au Sud de la zone	
Paysage	- Préserver les haies bocagères existantes en limite Nord et Est du secteur - Aménager en limite Ouest du secteur, une haie bocagère afin notamment de créer une interface entre les activités et la zone naturelle	
Réseaux	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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