

# **PLAN LOCAL D'URBANISME D'ELLIANT**

## **N°3: Orientation d'aménagement et de programmation**

**PLU approuvé en date du 4 juillet 2019**

**Modification n°1 approuvée en date du 3 juillet 2025**



# AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 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.* ».

Ces orientations peuvent notamment :

- *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 ;*
- *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 ;*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *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. ».*

Pour la commune d'ELLIANT, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs. Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

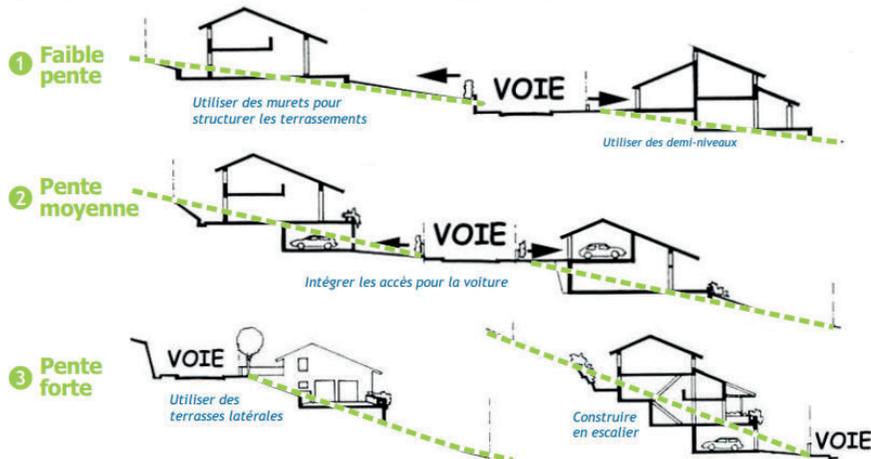
Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

# DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble (Un bti) dense, souvent mitoyen</p>		<p><b>L'habitat collectif</b> Petit collectif Un gabarit (R+1 à C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>		<p>Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	

Source : CAUE 56

## Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



### Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faitage par rapport à la pente.

# Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

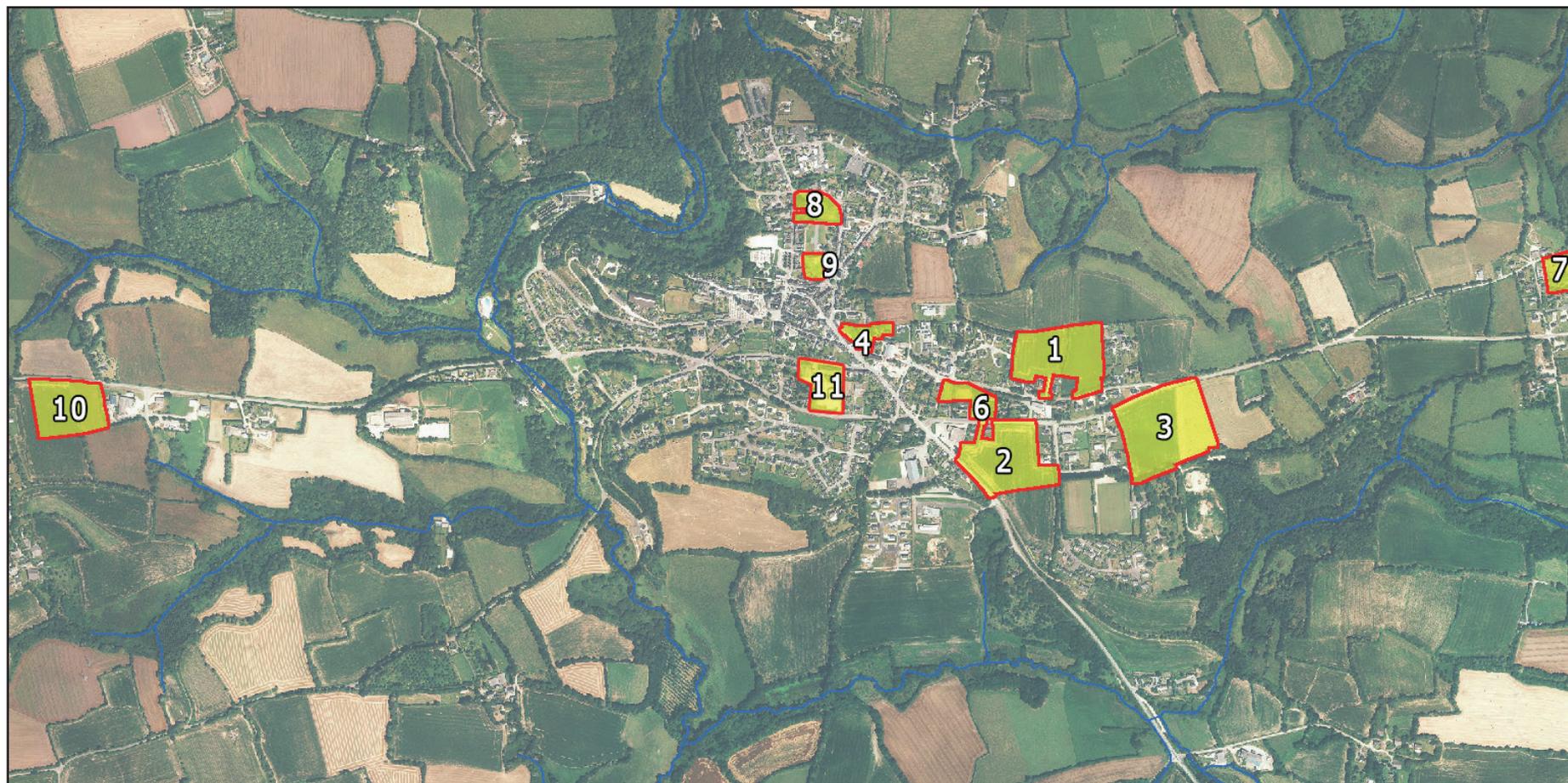
Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

# LOCALISATION DES SITES

Ont été identifiés :

- 9 OAP à vocation principale d'habitat,
- 1 OAP à vocation économique.



# OAP n°1- Rue Pasteur

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à l'est du centre-bourg, ce site d'une superficie d'environ 2,3 ha est situé en second rideau de la rue Pasteur. Il est encadré à l'est, au sud et à l'ouest par de l'habitat peu dense.
- Accessible par la rue Pasteur et le chemin de Carn Zu, cet espace possède actuellement une vocation agricole.
- Du point de vue paysager, de par la présence de constructions pavillonnaires et de talus bocagers, le site est peu visible dans le grand paysage. Seule la partie nord est actuellement visible dans le paysage.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès se feront par la rue Pasteur (2 accès).
- Une ou deux liaisons pour les véhicules sera(ont) prévue(s) en direction du nord.
- Une liaison pour les véhicules sera prévue et de part et d'autre de la haie centrale.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud et Est-Ouest. Des connexions avec les parcelles nord et la rue de Carn Zu seront prévues.
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

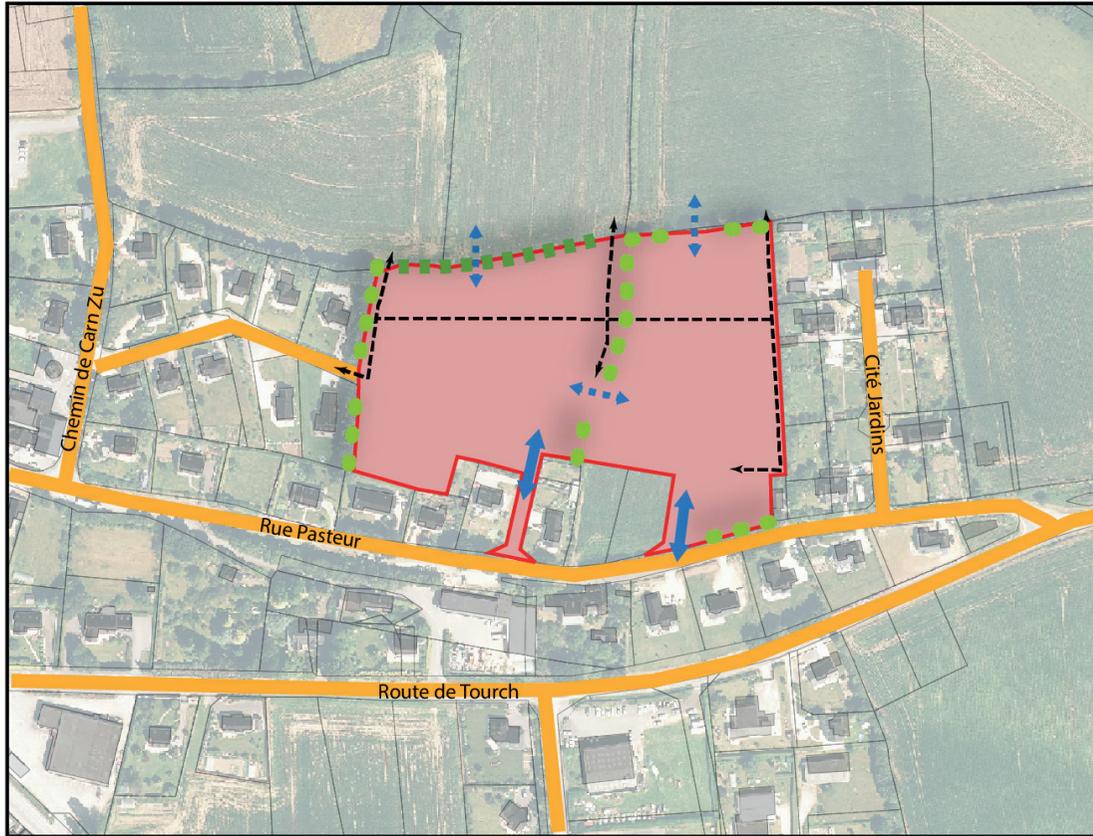
- Préservation des talus périphériques identifiées sur le schéma et dans la haie centrale.
- Création d'un filtre « type bocager » sur l'extrémité nord-ouest du site.
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Surface de la zone : 2,3 ha.
  - Nombre minimal de logements : 35 dont 7 logements locatifs sociaux (20% arrondi à l'unité supérieure).
- La proportion de logements aidés pourra varier en fonction de la législation en vigueur au moment du dépôt du permis d'aménager.

- Classé en zone 2Aub, le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.



**Légende :**



 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Logements

**Déplacements**

 Voie existante

 Accès principal

 Connexion véhicules

 Principe de liaison cycles - piétons

**Éléments de paysage**

 Continuité végétale à conforter

 Filtre végétal à créer

# OAP n°2 - Route de Tourn

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé au sud du centre-bourg, ce site d'une superficie d'environ 2,2 ha est situé dans un triangle dont les limites sont la route de Rosporden, la route de Tourn et la voie de desserte de la zone de Keryannic. Il est encadré à l'est, au nord et à l'ouest par de l'habitat peu dense.
- Accessible par la route de Tourn et la voie de Keryannic, cet espace possède actuellement une vocation agricole.
- Du point de vue paysager, ce site situé en entrée de bourg est relativement visible dans le grand paysage.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès se feront par la Route de Tourn et la voie de Keryannic.
- Une liaison pour les véhicules sera prévue en direction du sud.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur l'ensemble du site et notamment le long de la Route de Tourn et au sud du site sur un axe est-ouest.
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Préservation des talus périphériques identifiées sur le schéma.
- Création d'un filtre « type bocager » le long de la Route de Tourn et entre le super-

marché et les habitations.

- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Surface de la zone : 2,2 ha.
  - Nombre minimal de logements : 34 dont 7 logements locatifs sociaux (20% arrondi à l'unité supérieure).
- La proportion de logements aidés pourra varier en fonction de la législation en vigueur au moment du dépôt du permis d'aménager.

- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En cas d'opérations multiples, chaque tranche devra respecter la densité suivante arrondi à l'unité supérieure :

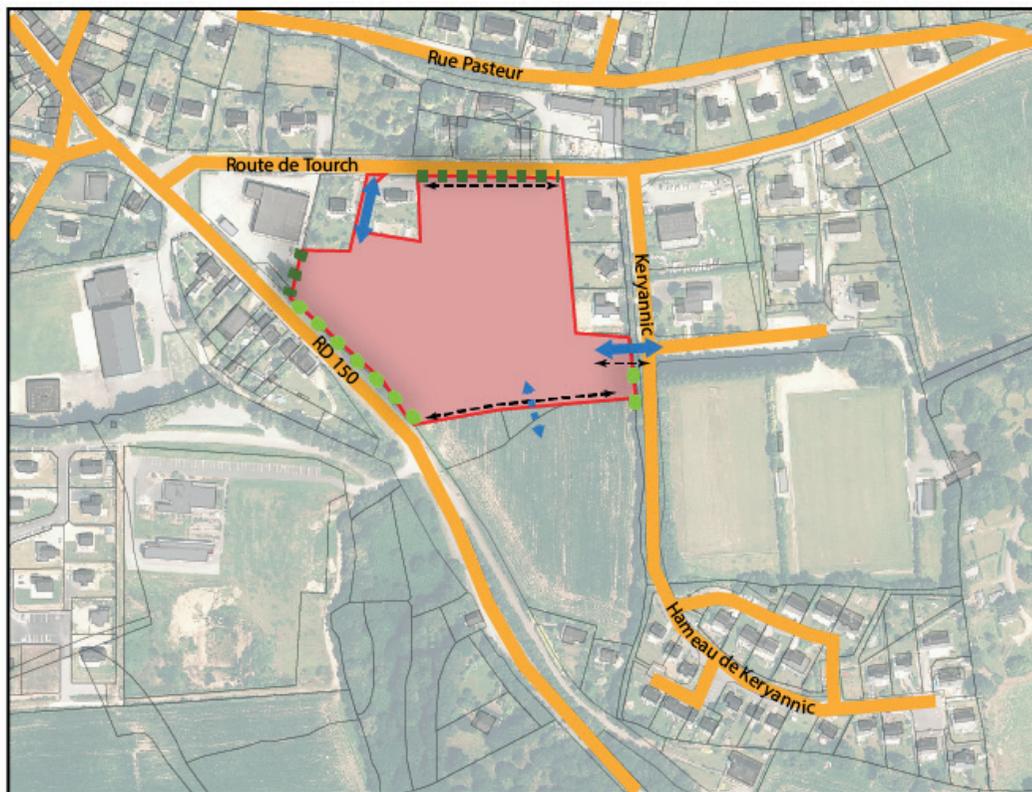
- 20 logements par hectare (nette)
- 15 logements par hectare (brute)

Exemple : Première tranche d'une superficie de 1,35 ha

$$15 \times 1,35 = 20,25$$

Soit la construction de 21 logements.





**Légende :**



 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Logements

**Déplacements**

 Voie existante

 Accès principal

 Connexion véhicules

 Principe de liaison cycles - piétons

**Éléments de paysage**

 Continuité végétale à conforter

 Filtre végétal à créer

# OAP n°3 - Route de Tourn Est

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à la sortie est du bourg d'ELLIANT, ce site d'une superficie d'environ 3,3 ha longe la route de Tourn. Il est principalement encadré par des espaces agricoles et naturels.
- Accessible par la route de Tourn et un chemin rural menant à Keryannic, cet espace possède actuellement une vocation agricole.
- Du point de vue paysager, ce site situé en entrée de bourg est relativement visible dans le grand paysage.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès se feront par la Route de Tourn et Hent Keryannic.
- Une liaison pour les véhicules sera prévue en direction de l'est.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur l'ensemble du site et notamment le long de la Route de Tourn.
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Préservation des arbres les plus intéressants dans les haies périphériques ouest et sud.
- Création d'un filtre « type bocager » sur l'extrémité est du site.
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Surface de la zone : 3,3 ha.
  - Nombre minimal de logements : 51 dont 11 logements locatifs sociaux (20% arrondi à l'unité supérieure).
- La proportion de logements aidés pourra varier en fonction de la législation en vigueur au moment du dépôt du permis d'aménager.

- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

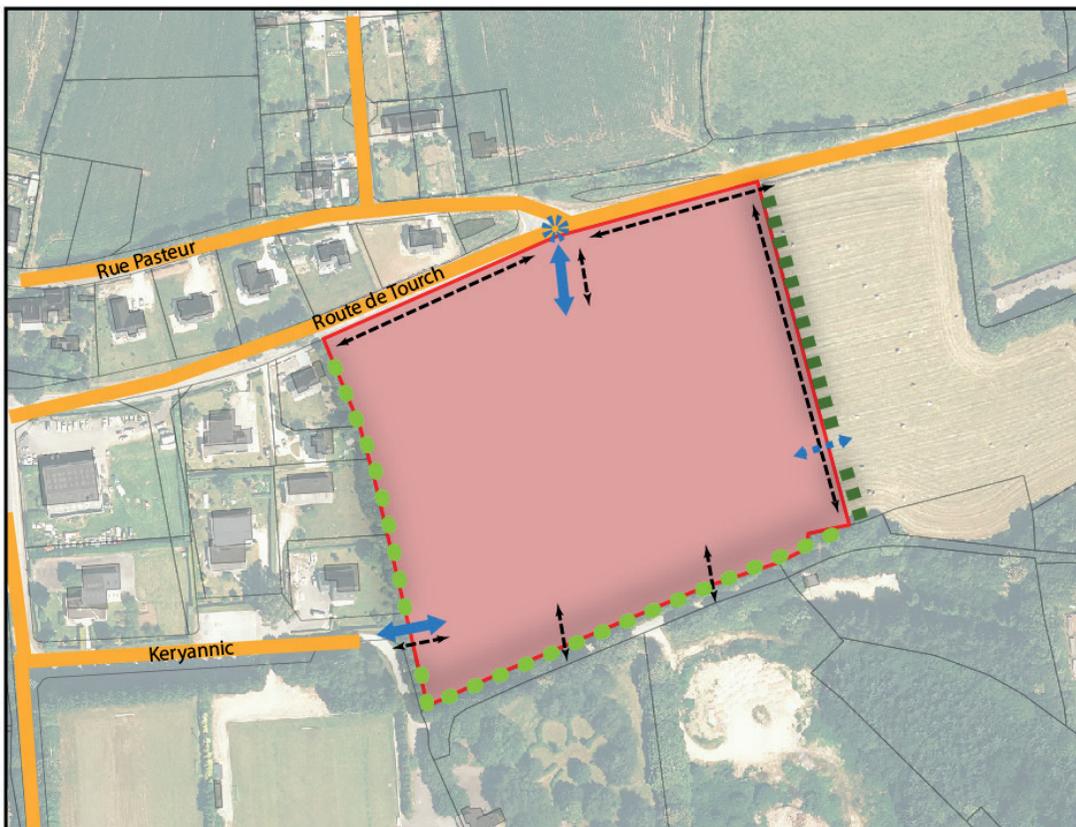
En cas d'opérations multiples, chaque tranche devra respecter la densité suivante arrondi à l'unité supérieure :

- 20 logements par hectare (nette)
- 15 logements par hectare (brute)

Exemple : Première tranche d'une superficie de 1,35 ha

$$15 \times 1,35 = 20,25$$

Soit la construction de 21 logements.



**Légende :**



- Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

- Logements

**Déplacements**

- Voie existante
- Accès principal
- Connexion véhicules
- Principe de liaison cycles - piétons

**Éléments de paysage**

- Continuité végétale à conforter
- Filtre végétal à créer



# OAP n°4 et 6 - Rue Pasteur et route de Tourch

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Ces deux secteurs sont situés à proximité immédiate du centre-bourg d'ELLIANT.
- Le secteur n°4 est situé le long de la rue Pasteur. Il s'agit de fonds de jardins.
- Le secteur n°6 est à la fois accessible par la route de Tourch et la rue Pasteur. Il est composé de jardin et d'une prairie urbaine.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Secteur n°4 : Les accès s'effectueront rue Pasteur (2 accès).
- Secteur n°6 : Les accès individuels s'effectueront soit rue Pasteur, soit route de Tourch. Une liaison douce fera la jonction entre la route de Tourch et la rue Pasteur.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## 5. PROGRAMMATION

- Secteur n°4 : 3 000 m<sup>2</sup> soit au moins 6 logements.
- Secteur n°6 : 5 500 m<sup>2</sup> soit au moins 11 logements.

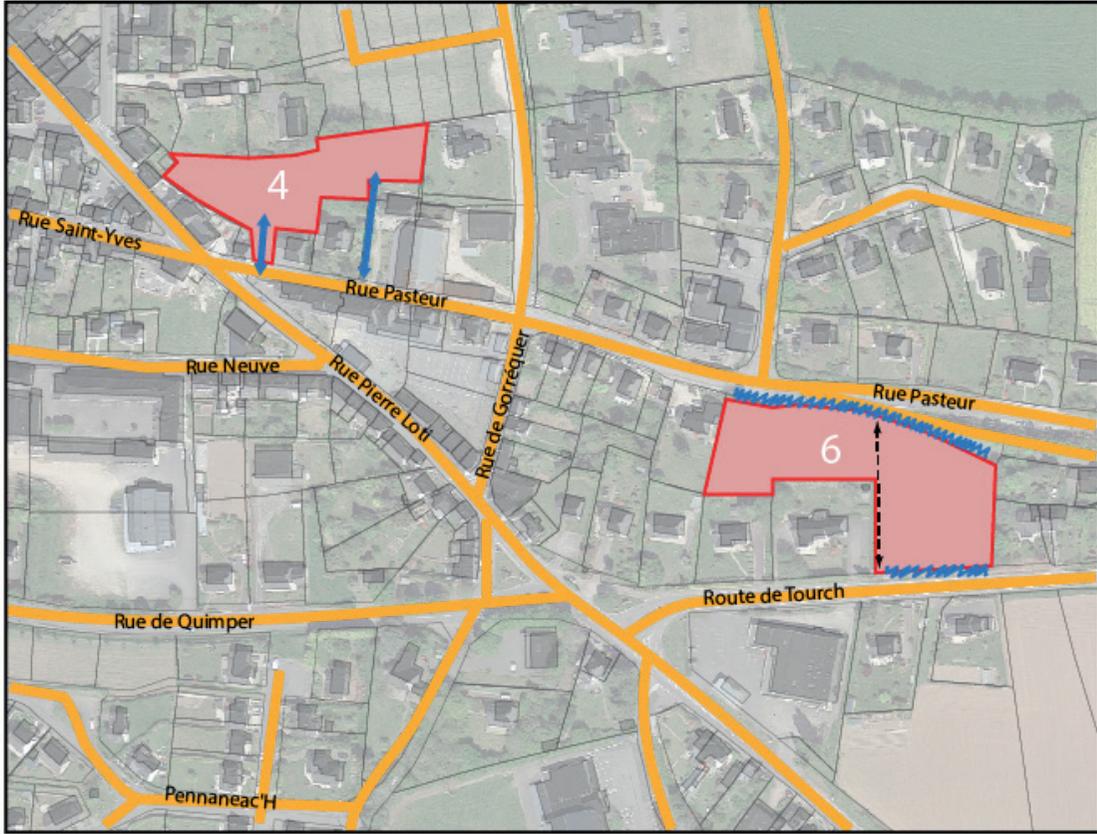
En cas d'opérations au coup par coup, chaque tranche devra respecter la densité suivante arrondi à l'unité supérieure :

- 20 logements par hectare (brute)

Exemple : Première tranche d'une superficie de 950 m<sup>2</sup>

$$20 \times 0,095 = 1,9$$

Soit la construction de 2 logements.



**Légende :**



 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Logements

**Déplacements**

 Voie existante

 Accès principal

 Accès individuel

# OAP n°7 - Penker Kerdaénès

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans le hameau de Penker Kerdaénès, ce site d'environ 0,4 ha est encadré par une voie communale au nord et pour le reste par de l'habitat très peu dense.
- Accessible par la route de Tournch (voie communale), cet espace est actuellement un grand jardin d'agrément.
- Du point de vue paysager, de par la présence de constructions pavillonnaires et de talus bocagers, le site est peu visible dans le grand paysage.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- L'accès se fera par la voie communale ouest.
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Préservation des talus périphériques et des deux arbres identifiés sur le schéma.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## 5. PROGRAMMATION

- Surface de la zone : 0,4 ha.
- Nombre minimal de logements : 5.

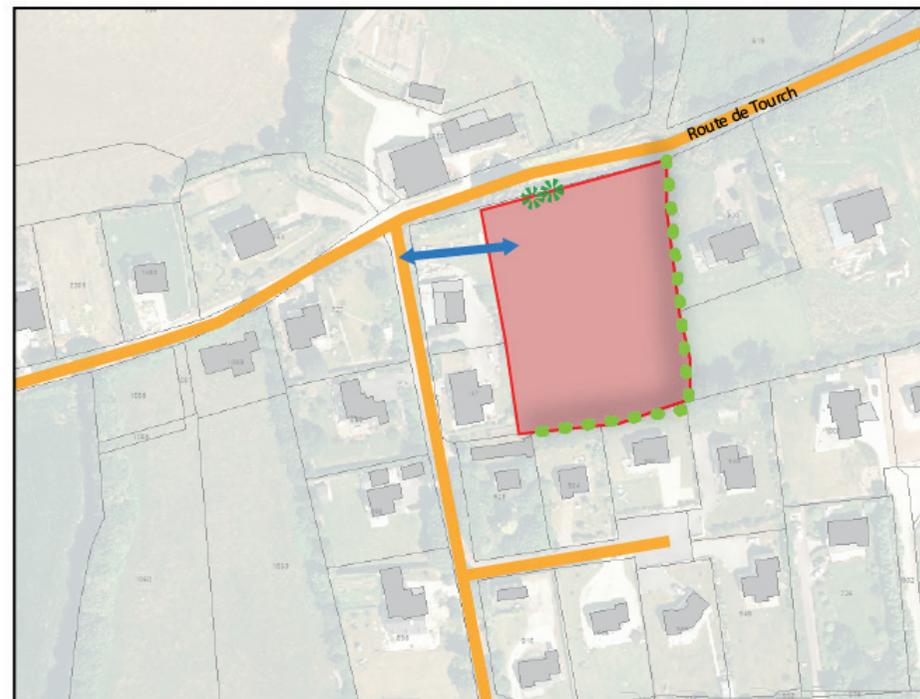
En cas d'opérations au coup par coup, chaque tranche devra respecter la densité suivante arrondi à l'unité supérieure :

- 20 logements par hectare (brute)

Exemple : Première tranche d'une superficie de 950 m<sup>2</sup>

$$20 \times 0,095 = 1,9$$

Soit la construction de 2 logements.



### Légende :

 Périmètre d'étude

#### Affectation principale des sols

 Logements

#### Déplacements

 Voie existante

 Accès principal

#### Éléments de paysage

 Continuité végétale à conforter

 Arbres isolés à préserver



# OAP n°8 et 9 - Rues Maurice Bon et Saint-Gilles

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Le secteur n°8 d'une superficie d'environ 5 600 m<sup>2</sup> est longé par des voies à l'exception de la partie sud qui jouxte des habitations plus ou moins denses.

Les sols ne sont majoritairement pas artificialisés (prairie urbaine). Il convient de noter la présence d'une habitation vétuste et d'une fontaine sur la partie ouest du secteur.

- Le secteur n°9 d'une superficie d'environ 3 400 m<sup>2</sup> est situé en coeur d'îlot entre les rues Maurice Bon, Saint-Gilles et Brizeux. Cet espace est essentiellement occupé par des jardins, mais également par des constructions.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

- Secteur n°8 : La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

- Secteur n°9 : La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles et individuelles groupées.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

- Les stationnements pourront être mutualisés.

- L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération.

- Secteur n°8 : L'accès s'effectuera par la rue Maurice Bon. La sortie s'effectuera par la rue Saint-Gilles. Une voie transversale fera la jonction entre ces deux voies.

- Une liaison douce fera la jonction entre le site et Parc Lizon.

- Secteur n°9 : L'accès s'effectuera par la voie située au nord du site. Une voie de desserte pourra être aménagée en direction de la rue Saint-Gilles.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Secteur n°8 :

• La maison existante pourra être démolie, la fontaine sera préservée.

• Au nord du site, un espace d'environ 1 000 m<sup>2</sup> sera réservé pour la gestion des eaux pluviales et fera l'objet d'un aménagement paysager.

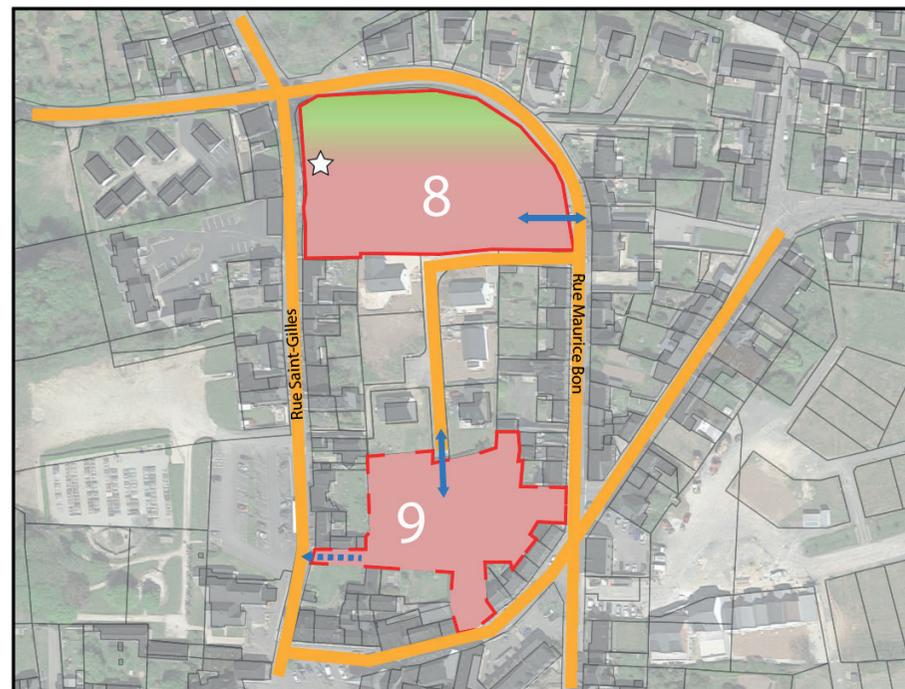
## 5. PROGRAMMATION

- Secteur n°8 : Surface constructible d'environ 4 600 m<sup>2</sup> soit au moins 8 logements dont 2 logements locatifs sociaux (20% arrondi à l'unité supérieure).

- Secteur n°9 : 3 400 m<sup>2</sup> soit au moins 14 logements dont 25% de LLS.

- Les secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- En cas d'opérations au coup par coup, chaque tranche devra respecter la densité suivante arrondi à l'unité supérieure.



### Légende :

 Périmètre d'étude

### Affectation principale des sols

 Logements

 Gestion des eaux pluviales

### Déplacements

 Voie existante

 Accès principal

 Accès possible

### Éléments de paysage

 Patrimoine bâti à préserver



# OAP n°11 - Rue Saint-Yves

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé au sud du centre-bourg, cet espace d'environ 1 hectare est encadré au nord par la rue Saint-Yves, au sud par la rue de Quimper (ou RD 115), à l'est et à l'ouest par de l'habitat peu dense.
- Ce site possède deux accès par la rue Saint-Yves et un accès par la rue de Quimper.
- Du point de vue paysager, le secteur se situe à la jonction entre le tissu bâti ancien du centre-bourg au nord et un tissu de bâti plus lâche au sud, et participe à l'image du centre-bourg. Il présente un dénivelé négatif d'environ 7 mètres depuis la rue Saint-Yves vers le sud, avant de remonter légèrement au niveau de la rue de Quimper.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des activités compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logement pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et collectifs.
- Dans le cas où le grand bâtiment ancien serait utilisé à des fins de logement, il accueillera des logements collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les accès au site pourront se faire tant par la rue Saint-Yves que par la rue de Quimper (localisation à titre informatif sur le schéma). Rue de Quimper, un seul accès pourra être autorisé. Son utilisation sera mutualisée en cas de multiplicité des usages. Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Une ou des liaisons douces feront la jonction entre la rue Saint-Yves et la rue de Quimper.
- Une voie interne devra permettre la desserte des parcelles est (AC 180 et 197).

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les deux bâtiments anciens donnant sur la rue Saint-Yves seront conservés.
- Les arbres présents sur le talus à l'ouest du secteur seront préservés.
- Au sud du secteur, l'implantation des constructions donnant sur la rue de Quimper respectera une marge de recul par rapport à la voirie en cohérence avec les constructions avoisinantes, dans un souci d'unité paysagère et de préservation du cône de visibilité sur le centre-bourg.
- Les aménagements devront s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports

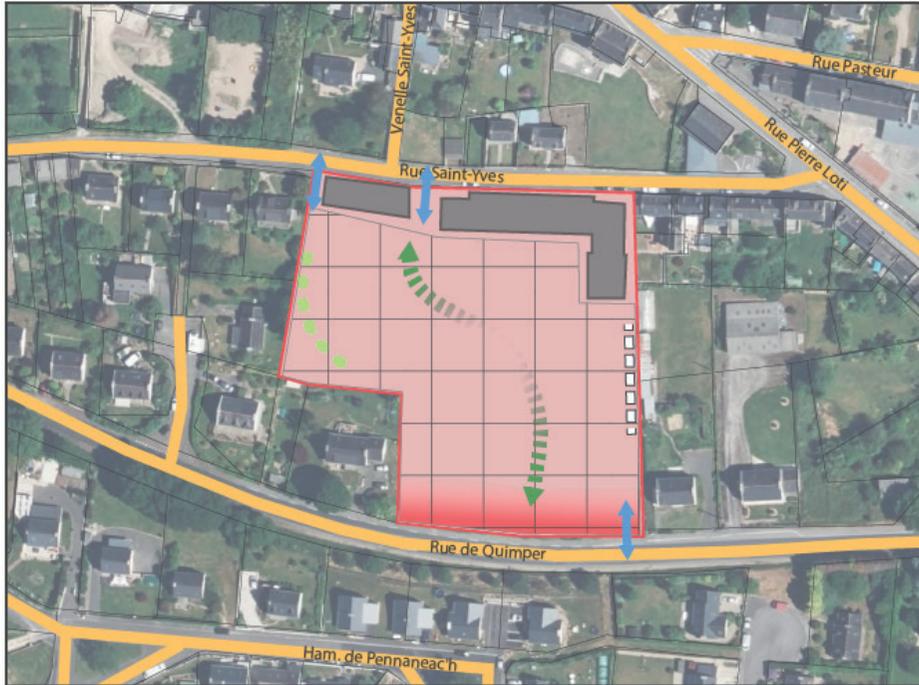
thermiques solaires.

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 1 ha
- Surface de la zone hors bâtiments anciens (reportée sur le schéma ci-contre) : 8 000 m<sup>2</sup>
- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (prenant en compte l'étude d'aménagement globale), pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- En cas de réalisation de logements sur la zone hors bâtiments anciens, chaque tranche devra respecter la densité minimale de 20 logements par hectare.
- Mixité sociale : 25% LLS





**Légende :**



- Périmètre d'étude
  
- Affectation principale des sols**
- Habitat et activités compatibles avec l'habitat
  
- Déplacements**
- Voie existante
- Accès routier possible
- Liaison douce nord/sud à créer
- Accès devant permettre la desserte de la parcelle est
  
- Éléments de paysage**
- Bâtiment ancien à conserver
- ● ● Arbres à préserver
- Marge de recul des constructions à respecter
  
- Programmation**
- Périmètre de densité minimale de 20 logements/ha

# OAP n°10 - Kerambaras

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans la continuité ouest de la zone d'activités de Kerambaras, le secteur s'étend sur une environ 5 ha.
- Accessible par la voirie interne à la zone d'activités, le secteur est composé de huit parcelles agricoles exploitées.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation économique.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

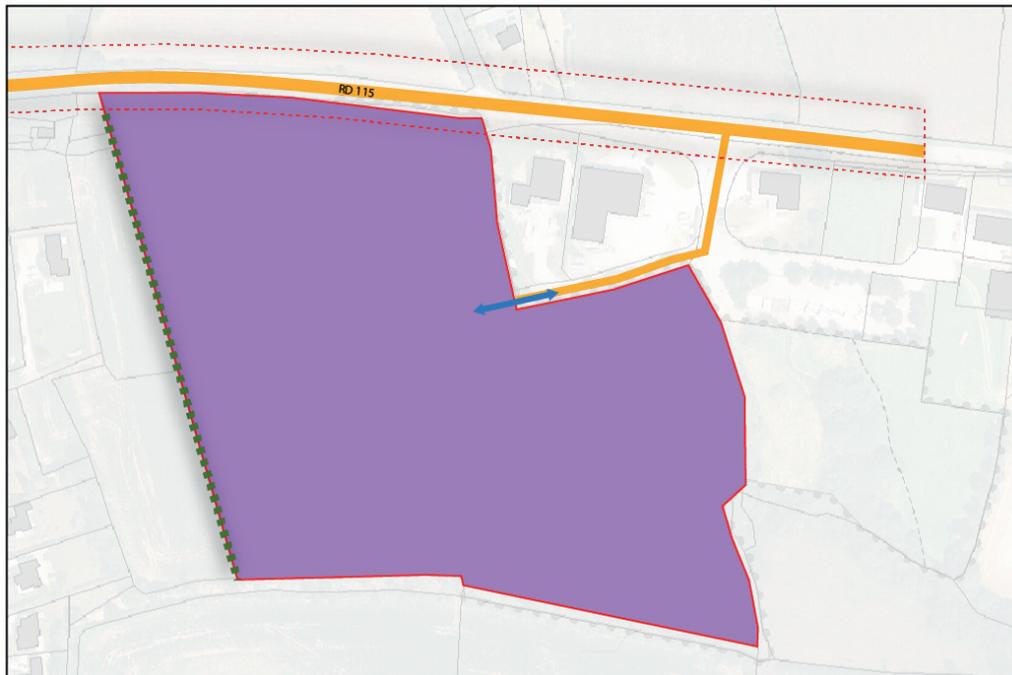
- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par la voirie existante située à l'est du site.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Un filtre végétal sera créé sur les limites ouest du secteur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation pour une ou plusieurs entreprises.



**Légende :**



-  Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
  -  Activités économiques
- Déplacements**
  -  Voie existante
  -  Accès
- Éléments de paysage**
  -  Marge de recul à maintenir
  -  Filtre végétal à créer

## A. ASPECT EXTERIEUR / CONSTRUCTIONS-CLOTURES

### 1. Aspect général

Toutes les constructions futures devront présenter une architecture particulièrement soignée.

La volumétrie des bâtiments sera simple: on évitera toute complication ou surcharge gratuites.

Leur aspect extérieur doit s'insérer dans le paysage environnant, ici très naturel, et doit s'adapter à la topographie existante,

La qualité est à rechercher aussi bien dans les volumes, que dans les proportions, et les dimensions, dans les percements, les détails architecturaux, comme dans les couleurs et la nature des matériaux apparents.

Les accroches aux constructions riveraines existantes seront particulièrement étudiées: acrotères, lignes horizontales, ...

Les rez-de-chaussées et entrées des bâtiments auront une identification particulière, afin d'assurer une continuité architecturale visuelle, tant à l'échelle du piéton que de la voiture.

Il est recommandé de mettre en valeur les parties des bâtiments potentiellement plus esthétiques, tels que l'entrée publique, les bureaux, ... en utilisant des matériaux plus nobles que pour les parties liées à la production.

Une attention toute particulière doit être portée à la qualité architecturale des façades implantées le long des voies internes ainsi que le long de la bande paysagère définie le long de la Route Départementale RD 115



## 2. Matériaux

Les matériaux à utiliser pourront être : le bac acier; l'aluminium à lignes horizontales, l'aluminium plan; le béton poli, lazuré, ou architectonique; les panneaux de bois ou similaires.

Les parpaings de ciment, briques creuses, ou carreaux de plâtre, ne pourront être employés à nu.

## 3. Polychromie

Les teintes principales à utiliser seront de préférence gris clair à gris foncé (anthracite), le noir, ou occasionnellement le blanc en arrière de la zone, non visible des voies internes et de la RD n°115. Les teintes criardes seront à exclure.

Sur un même bâtiment le nombre des couleurs sera réduit, et les effets de bariolage sont à éviter.

## 4. Couverture - Toiture

Les toitures seront réalisées sous forme de toitures terrasse à faible pente (3%), et seront particulièrement étudiées comme une façade à part entière. Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructures.

## 5. Enseignes

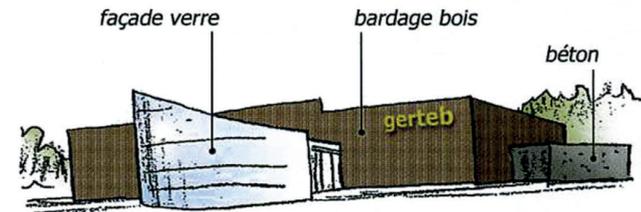
Les enseignes devront être implantées de préférence dans la hauteur des façades, et conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment.

Les enseignes privatives sur totems ne sont pas recommandées.

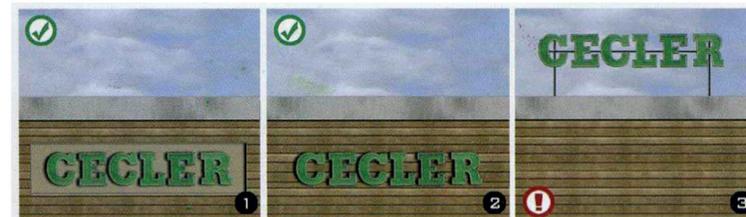
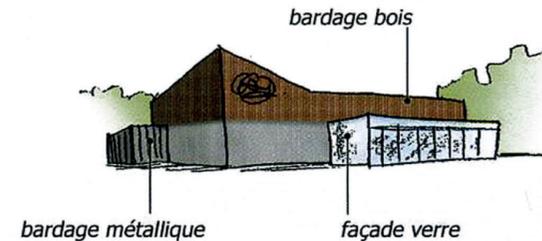
Les caissons lumineux seront à éviter.

## 6. Antennes

Les antennes, et paraboles, devront être intégrées de façon à en réduire l'impact visuel depuis les voies internes, depuis la RD115 et autres emprises publiques.



exemples de juxtaposition  
complémentaire de matériaux



Sources: Bretagne Qualiparc

## 7. Clôtures

Afin de mettre en oeuvre l'image d'un "Parc paysager d'activités", les clôtures grillagées ne sont pas recommandées. Il faudrait les réduire aux seuls endroits le justifiant.

Pour toute clôture sur voie, il faudrait l'accompagner d'une haie arbustive, telle qu'une haie bocagère composée d'un mélange varié de noisetier, prunelier, sureau, petits saules, fusain européen, ... Avec quelques arbustes persistants tels que les: troène, viorne tin, laurier sauce, fusain japonais, ...

Il est recommandé fortement de planter cette haie au-devant de la clôture, celle-ci devant ainsi se situer à un mètre au moins de la limite de propriété.

La bande paysagère définie tout le long de la RD n°115 ne devra pas être clôturée.

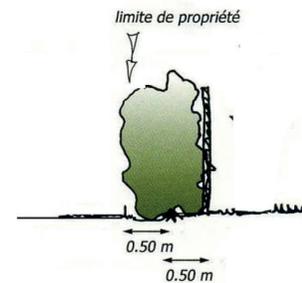
### CLOTURES DES COURS DE SERVICE ET AIRES DE STOCKAGE

Il est souhaité de masquer les éventuelles cours de service et les diverses aires de stockage, avec :

- soit une haie telle que décrite ci-avant, avec ou non une clôture grillagée, à placer alors en arrière,

- à laquelle on peut rajouter des arbres bocagers, pour créer un bel écran végétal,

- soit un mur de clôture constitué avec l'un des matériaux mis en oeuvre sur le bâtiment principal, tout en tenant compte de l'aspect de la construction et de son environnement proche.



## **B. ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1. Bande paysagère sur la RD n°115**

Pour les parcelles des entreprises ayant façade sur la Route Départementale, une "Bande Paysagère" est à créer sur la marge de recul imposée.

Il est demandé de ne pas clôturer cet espace qui doit rester commun à tous ces lots.

Il est recommandé d'y créer une ambiance de verger, avec:

- une surface engazonnée et entretenue à la manière d'une prairie rustique: avec un fauchage deux fois par an .
- des plantations de petits mails de pommiers, à fruits ou ornementaux: arbres plantés alignés et en quinconce, sur 2 rangées, par plusieurs petits groupes de 3 à 5 arbres, notamment aux angles de la parcelle.

## **2. Recul paysager en bordure des voies publiques**

L'objectif est de se réserver autant que possible un "Recul Paysager" significatif entre la limite sur voie et les constructions, comme au-devant des aires de stationnement, des aires d'exposition, ou bien encore au-devant des aires de stockage.

Ces reculs paysagers pourront être ainsi traités:

- en surfaces engazonnées régulièrement tondues
- avec des plantations d'arbres tige, soit de manière parsemée, soit en alignement, soit en petits bosquets : arbres d'essences bocagères, pommiers à fruits, ou bien encore pommiers ornementaux.
- tout en évitant les petits massifs arbustifs disséminés, qui seraient de trop faible échelle par rapport à celle d'un bâtiment.

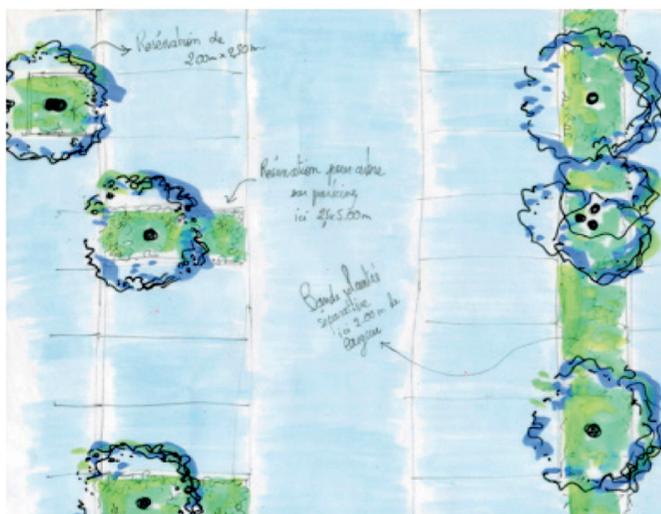
Les arbres sont essentiels dans un parc d'activités. Ils viennent souligner avantageusement un détail ou un point fort dans le bâtiment ou dans le fonctionnement de l'entreprise: détail architectural valorisé par une percée visuelle au travers de la végétation, entrée clients signalée par un bel arbre, ...



### 3. Aires de stationnement clientèle et personnel

Outre le recul paysager à prévoir pour un parking en bord de voie publique, il est recommandé d'accompagner ces aires de stationnement, par:

- Une haie arbustive en bordure:
  - soit une haie bocagère, telle celle décrite pour accompagner les clôtures grillagées,
  - soit une haie un peu plus basse, haute de 0.60m au minimum, plus ornementale, de forme libre ou bien taillée, mais avec plusieurs essences mélangées.
- Des arbres tige sur le parking en lui-même:
  - sur des bandes vertes séparatives, de 2.00m de largeur
  - sur des noues qui permettent en outre de recueillir les eaux pluviales du parking, sur des bandes de largeur de 3.00m environ
  - sur des poches plus isolées, de 2.00 \* 2.00m environ, plantées au pied de couvre-sols faciles d'entretien: lierre, cotoneaster rampant, lonicera pileata, symphorine, rosiers rampants, ...



#### **4. Aires de stationnement des véhicules de transport**

Si ces aires sont situées en façade des voies internes publiques, il est recommandé de se réserver au-devant un recul paysager tel que proposé au paragraphe B- 2. ci-avant.

Elles ne doivent pas non plus être implantées sur la Bande Paysagère.

Il serait judicieux en outre d'accompagner ces aires par la plantation en bordure d'une haie bocagère arbustive, telle que celle décrite pour accompagner les clôtures grillagées, et en outre, d' y rajouter des arbres tige, d'essences bocagères, afin de créer un écran végétal suffisant.

#### **5. Aires de stockage diverses**

Ces aires ne doivent pas se situer en façade des voies internes publiques: il faudrait les planter plus discrètement sur les parties latérales, ou bien à l'arrière, mais bien sûr hors de la Bande Paysagère.

Il serait judicieux en outre d'accompagner ces aires peu esthétiques par la plantation en bordure d'une haie bocagère arbustive, telle que celle décrite pour accompagner les clôtures grillagées, et en outre, d' y rajouter des arbres tige, d'essences bocagères, afin de créer un écran végétal suffisant.

Si elles doivent être clôturées, se référer aux recommandations faites au paragraphe A- 7. précédent.

#### **6. Aires d'exposition**

Les aires d'exposition (vente ou location de véhicules, jardineries,...) ne sont souvent pas esthétiques, même si elles sont parfois nécessaires à l'activité. Elles doivent si possible respecter un recul paysager tel que proposé au paragraphe B- 2. ci-avant.

Elles ne doivent pas non plus être implantées sur la Bande Paysagère.

Une haie arbustive basse plantée en bordure est en outre recommandée.

## **7. Pieds des bâtiments et parvis d'entrées**

Les abords des bâtiments et leurs entrées seront particulièrement soignés.

On évitera d'étendre les surfaces de voirie et de stationnement jusqu'au pied des façades, en y ménageant un espace de transition qui soit minéral et/ou végétal.

Il s'agit en effet de créer un effet de parvis, ou à minima, de bande piétonne dont l'aspect sera distinct du sol de la voirie, avec en outre un accompagnement végétal.

L'accompagnement végétal peut être:

- un bel espace engazonné bien entretenu, ou planté d'arbustes couvre-sols faciles d'entretien: lierre, cotoneaster rampant, lonicera pileata, symphorine, rosiers rampants, bruyères ...

- avec en outre quelques arbres élancés, à port étroit, ou des arbrisseaux très décoratifs, pour signaler un détail architectural ou bien l'entrée, par exemple.

## **8. Espaces libres résiduels**

Il est recommandé que les espaces libres résiduels soient bien traités:

- en surfaces engazonnées, régulièrement tondues, comme aussi en surfaces de type prairie rustique, fauchées deux fois par an, telles que sur la Bande paysagère,

- avec la plantation de quelques arbres tige, dans les angles de la parcelle et des bâtiments, par exemple.







SARL L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

