

**LOUDEAC COMMUNAUTE  
BRETAGNE CENTRE**

**..... PLUI H**

**3.3 – Orientations d'Aménagement et  
de Programmation « secteurs de projets »**

- Pièce modifiée par la modification n°1 du PLUI approuvée le 3 octobre 2023



# ESPACE DE VIE DE PLEMET / LA CHEZE

# PLÉMET : OAP 1 – Les Landelles

## 1. Caractéristiques du secteur

### Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3
Surface, en ha	2,94	2,91	0,52

Cet ensemble de projets est situé au Nord-Ouest de l'agglomération de Plémet. Ils traduisent l'objectif de concentrer le développement de logement en recherchant la proximité la plus rapprochée possible au centre-bourg, tout en évitant/limitant la fragmentation des espaces agricoles et bocagers et les espaces inondables (à l'est). Ils visent aussi à limiter les proximités avec les zones humides.

Le secteur 1 s'inscrit entre le cimetière paysagé, à l'Est, à l'arrière de maisons individuelles donnant sur la rue de la Gare au Sud, et s'ouvre sur des espaces agricoles et naturels au Nord.

Le secteur 2 (site des Landelles) constitue une extension en continuité du lotissement structuré autour de la rue Neuve, ainsi que du cimetière communal accolé à la limite Sud du secteur de projet.

Le secteur 3 se situe en plein cœur de ville, en retrait de la rue du 6 août, en cœur d'îlot. La rue des Ecoles longe le site au Nord.

### Contexte environnemental

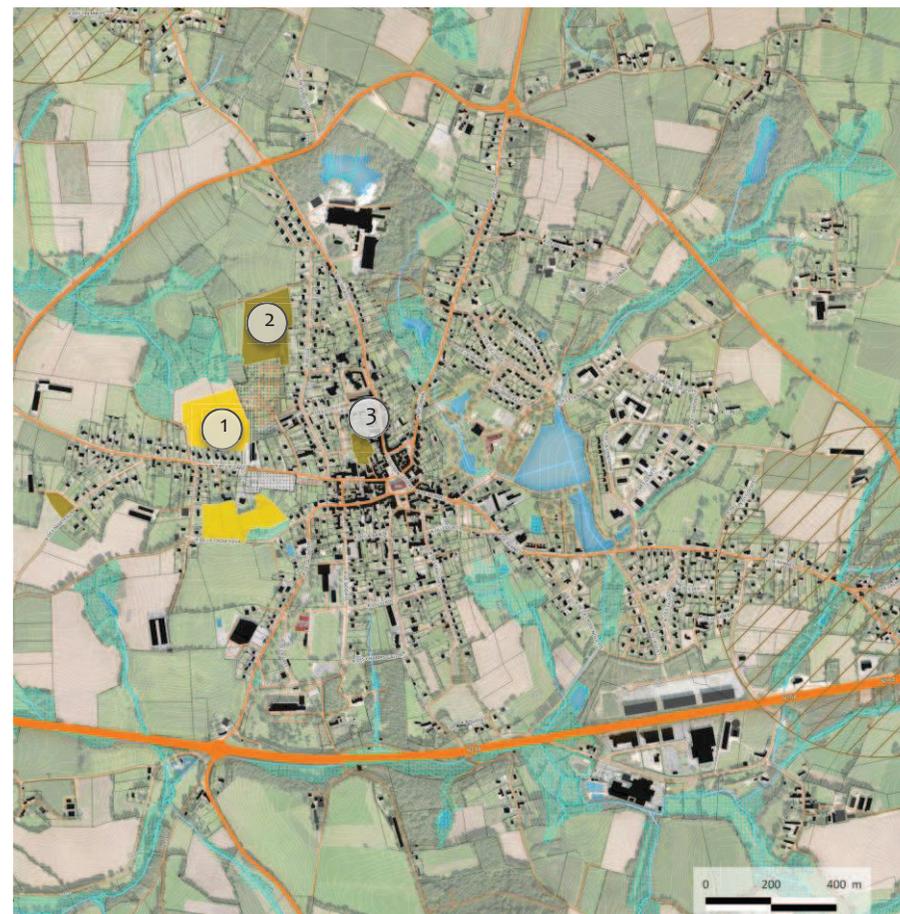
La ville de Plémet s'est développée immédiatement au Nord de la RN164, à l'Ouest de la vallée du Lié. La zone la plus proche de la RN est le secteur 1, à plus de 900 m. Le Périmètre de Protection de Captage de Pont Querra se trouve sur la partie Ouest de la commune, et ne concerne aucun des secteurs d'urbanisation. La commune de Plémet dispose d'un schéma pluvial.

Le Lié fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de la commune, en amont du bourg. Le Lié est également inondable pour les crues centennales, toutefois, la zone d'expansion des crues ne s'étend pas au-delà de la vallée, à plus de 800 m du bourg. Les secteurs se situent dans la matrice agrobocagère, et le secteur 2 fait partie d'une unité de forte connectivité. Les secteurs 1 et 2 sont localisés en amont d'une zone humide. Seul un espace faible de cette zone jouxte la limite Ouest du secteur 2.

### Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Culture	Non
3	Interstice dans le tissu	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

## 2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle

=> Secteur(s) N° : 1, 2 et 3

Compte tenu de sa localisation au cœur du centre-bourg, le secteur 3 est davantage destiné, a priori, à l'implantation de formes urbaines plus denses (individuel groupé, voire petit collectif) et de logements de statut locatif.

### > Offre de logement et forme urbaine :

Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Plémet a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social et la typologie avec quelques produits de taille plus réduite (T1/T2/T3).

#### Secteur 1 et 2

La vocation des secteurs 1 et 2 est essentiellement d'accueillir des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. La réalisation de formes d'habitat plus dense, notamment de statut locatif social, n'est cependant pas à exclure.

#### Secteur 3

Outre l'implantation de logements individuels en accession à la propriété, le secteur 3 est propice à l'accueil d'opérations plus denses (individuel groupé, voire petit collectif) ainsi que de logements locatifs sociaux.

Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) : 14

## 3. Principes d'aménagement

### Fonctionnement viaire et espaces publics

#### Secteur 1

En retrait de la rue de la Gare, le secteur 1 est aujourd'hui partiellement enclavé. Une nouvelle voie mixte interne, depuis la voie communale à l'Ouest, est alors nécessaire pour desservir les nouveaux logements. Cette nouvelle voie rejoindra directement la rue de la Gare, au Sud-Est du secteur. En parallèle, une nouvelle liaison douce sera créée en direction du cimetière communal, à l'Est. Le projet veillera au respect des marges de recul en vigueur concernant l'implantation du bâti par rapport aux routes départementales.

#### Secteur 2

Un nouvel axe Nord-Sud desservira le secteur 2, en reliant deux voies communales. Cette nouvelle voie sera aussi bien praticable par les voitures, que par les piétons et cycles, afin de compléter le maillage de liaisons douces existant, permettant notamment un accès à la zone humide et boisée, à l'Ouest. L'accès se fera par la rue Neuve et / ou la Cité des Landelles plus au Nord ; ce dernier pouvant en outre constituer un accès d'autant plus pertinent si dans le long terme le site du projet était amené à se développer vers le Nord (au-delà de l'échéance du présent PLUI).

PLUI H LOUDEAC COMMUNAUTE > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

### Secteur 3

Situé en cœur d'îlot, le secteur 3 sera desservi par de nouvelles voies depuis les rues environnantes : rue Neuve à l'Ouest, rue des Ecoles au Nord. Elles permettront un accès au parking existant et donc aux nouveaux logements. Des cheminements piétons et cycles, bénéficiant d'un aménagement sécurisé (proximité d'écoles), permettront de rejoindre la rue du 6 août, à l'Est, et la rue de la Gare, au Sud. En plein centre-ville, le bâti sera plus dense que sur les autres secteurs étudiés.

### Intégration urbaine et paysagère

Les haies bocagères existantes seront préservées (comme au sein du secteur 2 par exemple), et de nouvelles pourront être créées en limite de site afin de marquer la séparation entre les espaces résidentiels et agricoles, et améliorer l'intégration paysagère du projet.

### Fonctionnement environnemental

Le règlement définit un coefficient d'imperméabilisation maximal et un débit de fuite.

Les projets seront conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et/ou le maintien de surfaces perméables.

### Secteur 1

Ce secteur dispose d'un potentiel important du point de vue des connexions biologiques car il se situe dans un contexte environnant alliant la présence de zones humides et boisées. Toutefois, il n'y a pas aujourd'hui de maillage interne à la parcelle. Le cimetière qui jouxte la parcelle à l'Est peut constituer également un intérêt du fait des plantations en petites unités, qui y sont présentes en limite avec le secteur.

De ce fait, les plantations prévues en périphérie du site seront importantes pour assurer une transition naturelle avec la zone humide boisée. La haie située à l'Est en limite du cimetière, devrait faire l'objet d'un regarnissage, afin d'obtenir une qualité biologique suffisante pour l'accueil de petite faune. Il serait nécessaire que le projet intègre d'autres plantations internes à la parcelle, pour renforcer le maillage bocager et mieux gérer les ruissellements sur la zone.

Concernant la gestion des eaux pluviales, ce secteur est orienté topographiquement vers la zone humide Nord-Ouest. Par conséquent, les dispositifs mis en place devront éviter toute pollution ou drainage de la zone humide en aval. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées sur ce secteur, en les répartissant au fil de la pente.

### Secteur 2

Le contexte bocager est peu dense sur ce secteur, bien qu'une haie soit déjà présente en limite Sud-Est. Les conservations et plantations proposées vont permettre d'améliorer la connectivité des haies sur le site. Cette plantation sera couplée avec des dispositifs de rétention des eaux pluviales (noues). Les dispositifs mis en place devront éviter toute pollution ou drainage de la zone humide en aval. Dans tous les cas une haie, voire un espace vert tampon, devra être prévu en limite Sud Est du secteur 2 afin d'organiser une transition naturelle avec la zone humide boisée.

# PLÉMET : OAP 2 – Croix Hyava et Les Marteaux

## 1. Caractéristiques du secteur

### Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	1,3	0,2

A l'Ouest du centre-bourg de Plémet 2 autres secteurs de projet ont été identifiés. Ils constituent des extensions du tissu urbain existant.

Le secteur 1, le plus proche du bourg (site de la Croix Hyava), est borné au Sud par la rue de la Liberté, où est aménagé un chemin réservé aux cycles et aux piétons. Sa position en promontoire permet le dégagement de vues sur le centre-ville, et plus particulièrement sur l'Eglise de Plémet. Le secteur 2, à l'extrémité Ouest du bourg, est accolé à la fois à l'impasse et à la rue des Marteaux. Il se situe dans le prolongement d'un tissu résidentiel peu dense.

### Contexte environnemental

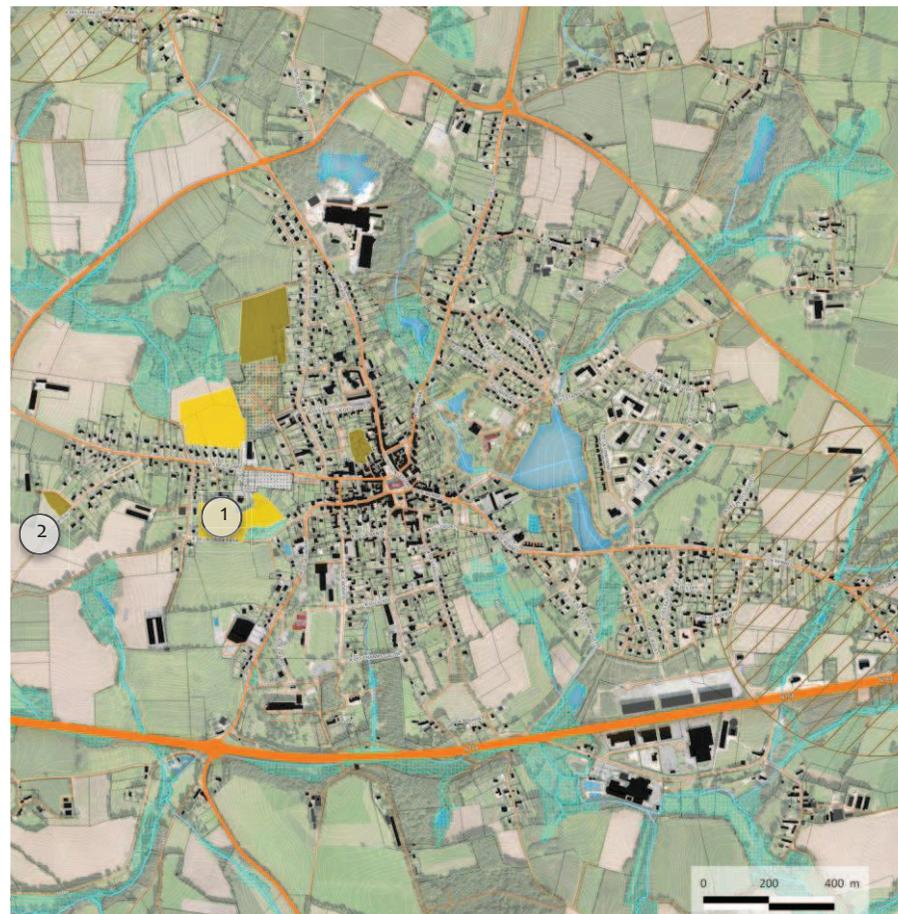
La ville de Plémet s'est développée immédiatement au Nord de la RN164, à l'Ouest de la vallée du Lié. La zone la plus proche de la RN est le secteur 5, à plus de 200 m. Le Périmètre de Protection de Captage de Pont Querra se trouve sur la partie Ouest de la commune et ne concerne aucun des secteurs d'urbanisation. Le Lié fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de la commune, en amont du bourg. Le Lié est également inondable pour les crues centennales, toutefois, la zone d'expansion des crues ne s'étend pas au-delà de la vallée, à plus de 800 m du bourg.

La commune de Plémet dispose d'un schéma pluvial. Le secteur 1 jouxte une zone humide (qui est au contact de zones urbanisées existantes), sans toutefois interférer sur son périmètre. Ils se situe aussi dans la matrice agrobocagère et présentent un maillage bocager résiduel. Le secteur 2 est actuellement dépourvu de haies, même s'il s'intègre dans la matrice agrobocagère (maillage plus dense à l'Ouest du site). Le site accuse une légère pente au Nord-Ouest, en direction d'une zone humide, plus en aval.

### Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non
2	Culture	Non

### Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
  - Secteur de projet économie
  - Secteur de projet équipement
  - Secteur de projet loisirs
  - Périmètre de 500m autours des monuments historiques
  - Périmètre de protection autours des zone de captage
  - Zones humides
  - Axe routier
- Secteur de projet classé en zone 2 AU**
- Secteur de projet résidentiel
  - Secteur de projet économie

## 2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle

=> Secteur(s) N° : 1 et 2

Compte tenu de sa localisation à proximité du centre-bourg, le secteur 1 est davantage destiné, a priori, à l'implantation de formes urbaines plus denses (individuel groupé notamment) et de logements de statut locatif.

### > Offre de logement et forme urbaine :

Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Plémet a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social et la typologie avec quelques produits de taille plus réduite (T1/T2/T3).

#### Secteur 1

Outre l'implantation de logements individuels en accession à la propriété, ce secteur est propice à l'accueil d'opérations plus denses (individuel groupé notamment) ainsi que de logements locatifs sociaux.

#### Secteur 2

La superficie du secteur 2 et son implantation le destinent, a priori, à l'accueil de logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée.

Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) : 14

Schéma d'aménagement du secteur 1



## 3. Principes d'aménagement

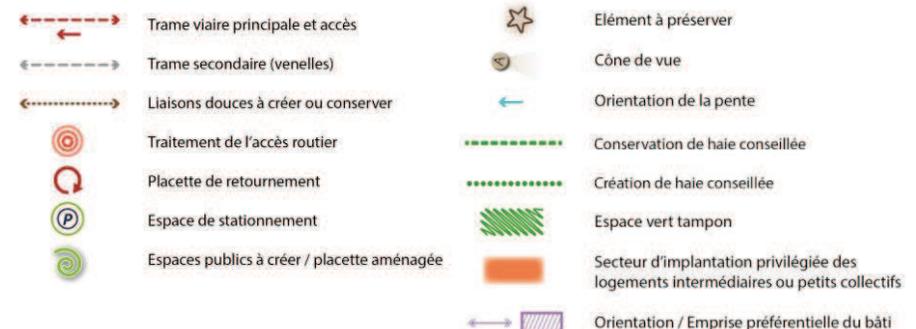
### Fonctionnement viaire et espaces publics

#### Secteur 1

Une nouvelle trame mixte sera créée depuis la rue de la Liberté pour la desserte des nouveaux logements. Les accès seront sécurisés pour permettre la coexistence des différentes mobilités et renforcer le maillage des liaisons douces. De nouveaux cheminements seront d'ailleurs valorisés, vers le cimetière au Nord et les lotissements existants. Ils seront préférentiellement aménagés de manière à permettre aux promeneurs de profiter de vues ouvertes vers la campagne au Sud, et l'Eglise de Plémet. L'implantation des logements se fera en tenant compte des courbes de niveau, afin qu'ils bénéficient de perspectives ouvertes et d'un ensoleillement optimal.

#### Secteur 2

Bénéficiant d'ores-et-déjà d'une bonne desserte, aucune création de voie ne sera nécessaire pour accéder aux nouveaux logements. Les accès s'effectueront donc directement de la rue et de l'impasse des Marteaux.



**Intégration urbaine et paysagère**

**Secteur 1**

La position en promontoire du secteur constitue un réel atout pour le projet : les aménagements devront alors être réalisés en veillant à la conservation de vues dégagées vers la campagne environnante et à la préservation du maillage bocager existant. De nouvelles haies pourront par ailleurs être créées afin de permettre une transition douce entre les espaces bâtis et les espaces agricoles environnants.

**Secteur 2**

Le site n'étant pas pourvu de haies, la création de nouveaux talus seraient pertinentes, notamment en limite de parcelle, afin de marquer les limites séparatives avec les espaces agricoles environnants.

**Fonctionnement environnemental**

Le règlement pluvial en vigueur définit un coefficient d'imperméabilisation maximal et un débit de fuite maximal, fixé pour rappel à 3 l/s/ha. Compte tenu des enjeux de gestion des ruissellements, le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et/ou le maintien de surfaces perméables.

En cas de mise en place de bassins de rétention ceux-ci pourraient être couplés avec l'aménagement d'espaces publics conviviaux pour un cadre paysager de qualité.

**Secteur 1**

Ce secteur dispose d'un potentiel à développer du point de vue des connexions biologiques car une zone humide se trouve à proximité. Toutefois, il n'y a pas aujourd'hui de maillage bocager interne aux parcelles. Les haies existantes devront alors être conservées et renforcées. Il serait également nécessaire que le projet intègre d'autres plantations internes à chaque parcelle, pour renforcer le maillage bocager et mieux gérer les ruissellements sur la zone. Aucun rejet ne devra se faire directement dans la zone humide.

**Secteur 2**

Le règlement pluvial en vigueur définit un coefficient d'imperméabilisation maximal, et un débit de fuite.

Ce projet pouvant être exempté de contraintes réglementaires en matière de rétention des eaux du fait de sa surface, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchi de manière à éviter les débordements vers la zone humide existante en aval : la création d'une haie en limite Sud du secteur contribuera à la maîtrise des ruissèlements. Des techniques de rétention à la parcelle seraient ici pertinentes.



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférée du bâti

# PLÉMET : OAP 3 – LA FERRIERE

## 1. Caractéristiques du secteur

### Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,59

Le secteur de projet 1 s'inscrit en continuité du centre-bourg de la Ferrière et contribue à le renforcer (le centre est peu dense). Il s'ouvre à l'Est sur des espaces agricoles.

Il est inclus dans le périmètre des 500 mètres autour du monument historique inscrit portant sur l'église de La Ferrière.

### Contexte environnemental

La commune de La Ferrière se situe dans la vallée du Lié. Le Lié fait d'ailleurs l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de La Prénessaye.

Le secteur de projet se situe dans la matrice agrobocagère. Une zone humide est identifiée à proximité, au Sud.

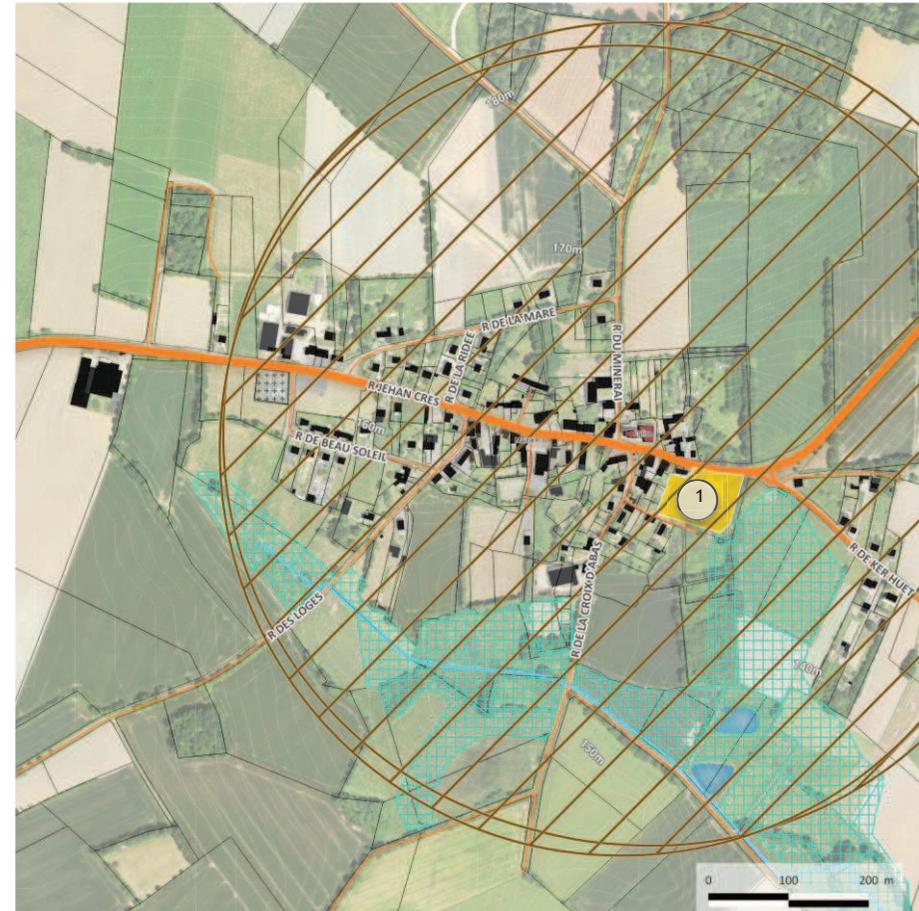
### Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non

## 2. Objectifs d'aménagement et programmation

<b>Secteur(s) à vocation résidentielle</b>	=>	<b>Secteur(s) N° : 1</b>
<b>&gt; Offre de logement et forme urbaine :</b>		
Le secteur 1 est le seul secteur de projet résidentiel du bourg et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle de La Ferrière. Compte tenu de sa localisation, il est principalement destiné à accueillir des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		14

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autours des monuments historiques
- Périmètre de protection autous des zone de captage
- Zones humides
- Axe routier

### 3. Principes d'aménagement

#### Fonctionnement viaire et espaces publics

A partir du chemin Saint Laurent, une nouvelle trame desservira le secteur de projet en interne. Aucun nouvel accès routier ne sera créé depuis la D120 (rue Jhéan Crès) pour la desserte du secteur de projet. Le projet prévoira les espaces de retournement nécessaires ainsi qu'un accès au secteur de projet en mode doux depuis la rue Jhéan Crès". Un cheminement réservé aux piétons et aux cycles sera créé afin de relier le lavoir existant au Sud-Est de la parcelle à l'Eglise communale.

#### Intégration urbaine et paysagère

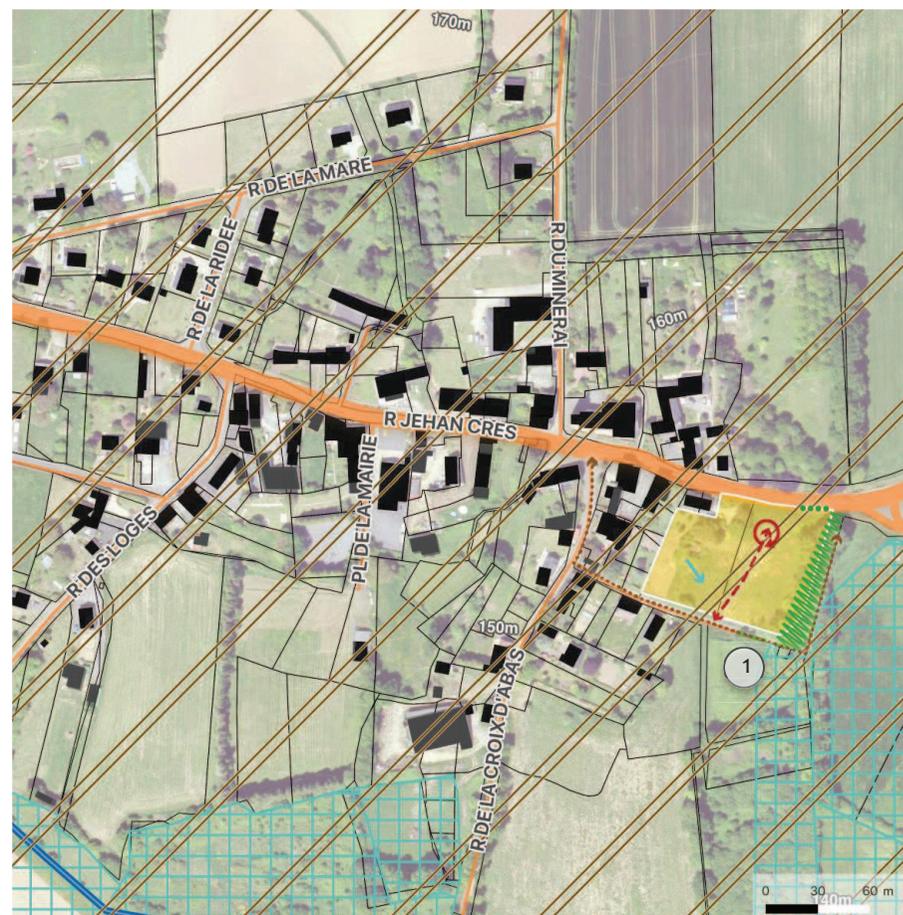
A l'Est et au Sud-Est du secteur, un espace vert tampon sera créé en limite de la zone humide bordant le site pour une transition paysagère douce qui contribue en outre à la maîtrise des ruissèlements.

#### Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Les plantations prévues en lisière, et parallèlement aux courbes de niveau permettront de regagner en biodiversité et de limiter le ruissellement en vue de la préservation de la zone humide à l'Est. Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas avoir d'impact sur les zones bâties en aval, situées sur la rue principale. Il conviendra donc de vérifier la capacité du réseau pluvial, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle pour les pluies importantes (20 à 50 ans).

Schéma d'aménagement



- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Trame viaire principale et accès            |  | Élément à préserver  |
|  | Trame secondaire (venelles)                 |  | Cône de vue  |
|  | Liaisons douces à créer ou conserver        |  | Orientation de la pente  |
|  | Traitement de l'accès routier               |  | Conservation de haie conseillée  |
|  | Placette de retournement                    |  | Création de haie conseillée  |
|  | Espace de stationnement                     |  | Espace vert tampon   |
|  | Espaces publics à créer / placette aménagée |  | Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs |
|  |   |  | Orientation / Emprise préférentielle du bâti   |

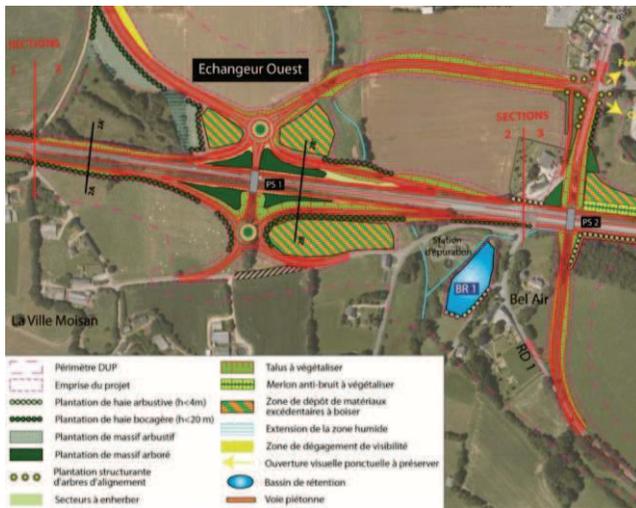
# PLÉMET : OAP – ZAE ouest

## 1. Caractéristiques du secteur

### Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	3,9

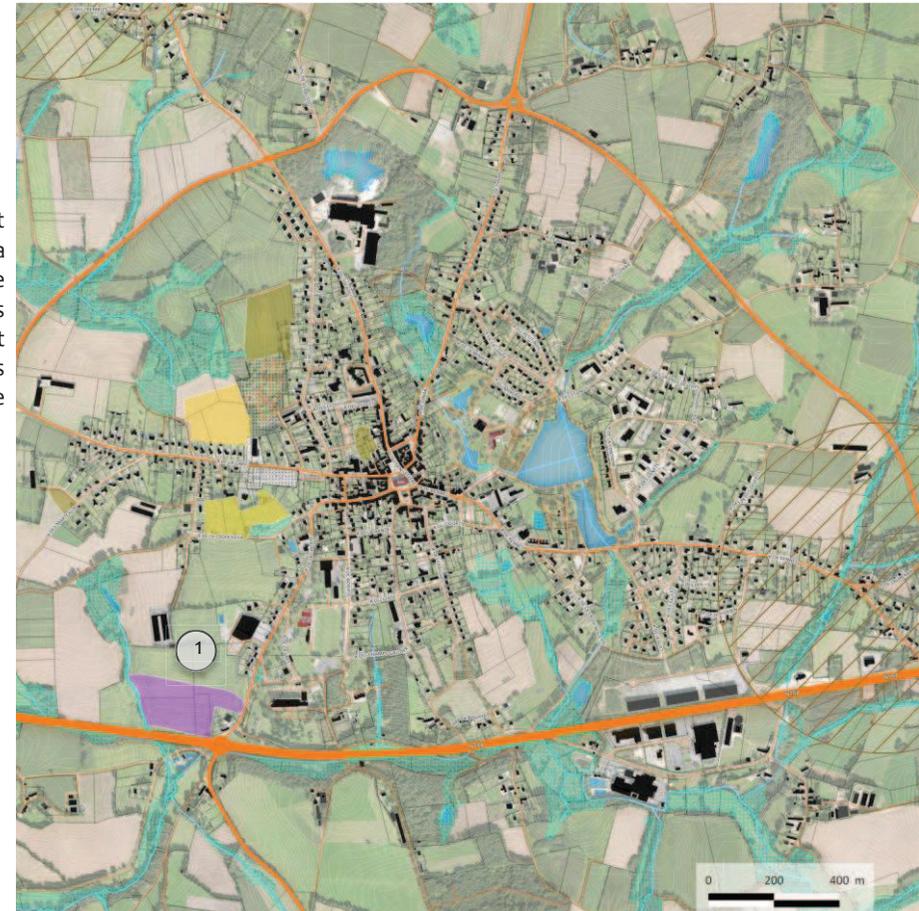
Le secteur de projet consiste en la création d'un parc d'activité s'organisant autour du projet d'aménagement de la N164 : échangeur ouest de Plémet et son raccordement à la rue de la Liberté menant au centre-bourg. Il tient donc compte de ce projet et utilise ainsi l'espace interstitiel encadré par la N164 et les nouvelles infrastructures associées qui seront créées (échangeur et raccordement vers le bourg) : cf. illustration ci-dessous du projet d'aménagement de la N164. Le secteur de projet prolonge l'enveloppe urbaine du bourg vers le sud ouest, en continuité d'un secteur d'équipement (accueillant notamment la gendarmerie et l'hôpital Pennker) et du tissu urbain mixte (commerce, habitations).



### Contexte environnemental

Le secteur de projet s'inscrit dans la trame culturelle (sans réseau bocager constitué) qui sera fortement fragmentée par les aménagements associés au projet de N164 (rupture, terrassement...). En limite ouest du secteur, il existe un cours d'eau et quelques zones humides riveraines de très faible superficie (étude d'impact du projet de N164). Le périmètre du secteur de projet a été délimité pour ne pas interférer avec ce cours d'eau sur lequel le projet de N164 prévoit des aménagements hydrauliques. Le secteur de projet n'interfère pas non plus avec d'autres cours d'eau ou zone humide, un périmètre de captage ou des espaces écologiques reconnus au niveau national ou européen (Znieff, natura 2000...).

### Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

La N 164 implique le respect des mesures acoustiques, ainsi qu'un recul du bâti de 100 m en dehors des espaces déjà urbanisés, sauf dérogations prévues dans le cadre de l'amendement Dupont relatif aux entrées de villes (Loi Barnier). Cette bande de 100 m concerne la moitié Sud du secteur de projet (bordant la nationale). La présente OAP du secteur de projet (en tant que nouvelle urbanisation) intègre des objectifs de qualité en termes d'urbanisme, de sécurité, d'environnement et de paysage, permettant d'abaisser ce recul de 100 m à 50 m selon les exigences fixées par la Loi Barnier.

Plémet détient un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

### Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

## 2. Objectifs d'aménagement et programmation

Le secteur de projet à pour vocation l'accueil de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales, ...).

## 3. Principes d'aménagement

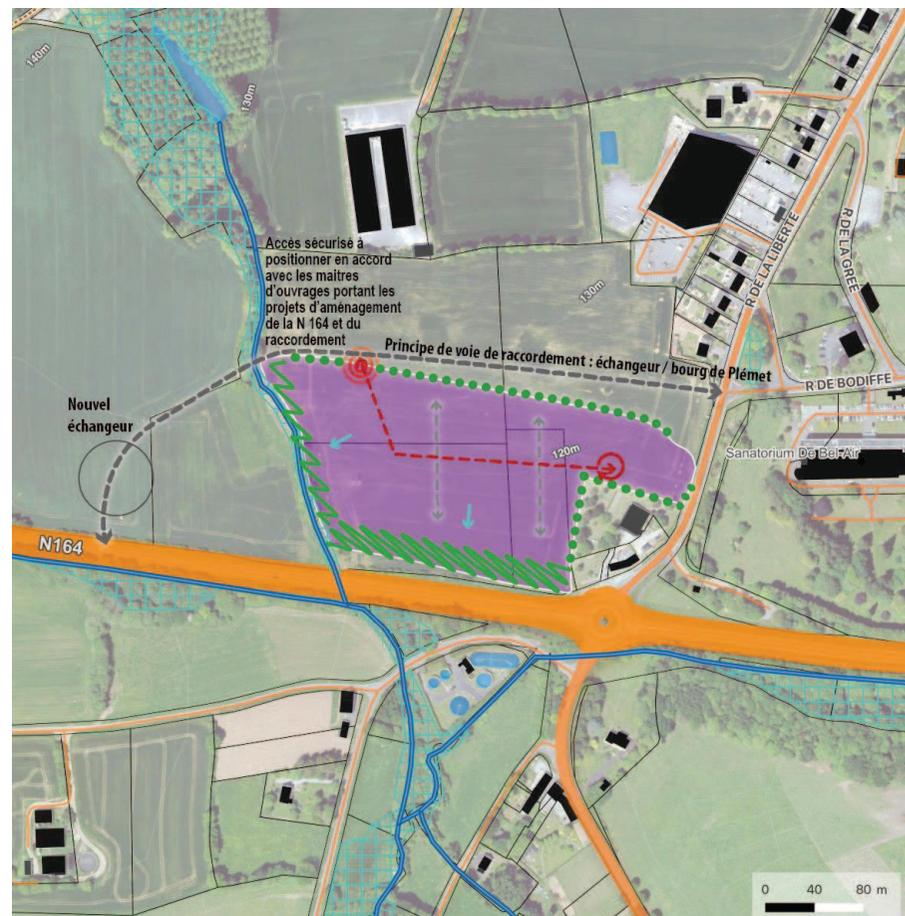
### Fonctionnement viaire et espaces publics

L'accès au secteur de projet sera positionné en accord avec les maîtres d'ouvrages portant les aménagements de la N164 et de la voie de raccordement à l'échangeur ouest afin d'assurer la cohérence des configurations viaires et de garantir des circulations fluides et sécurisées. Cet accès sera ainsi organisé au Nord Ouest du secteur de projet pour se greffer en cohérence avec l'aménagement du giratoire (échangeur) et de la voie de raccordement menant au bourg de Plémet dans le cadre de la mise à 2x2 voies de la RN164. Cela permettra aussi d'assurer la prise en compte des enjeux environnementaux locaux et des espaces de compensation environnementale prévus par les aménagements de la RN 164. La configuration interne au secteur de projet en termes de voirie et de stationnement devra garantir l'absence de toute remontée de file sur les 2 axes routiers précités. En relai de la voirie principale (assortie d'espaces de retournement), des voiries secondaires pourront être prévues pour desservir le secteur en interne. Les tracés et gabarits de ces nouvelles voies seront adaptés aux besoins des entreprises et des espaces de stationnement mutualisé seront favorisés. L'ensemble de la trame viaire tiendra compte de la topographie afin de réduire les besoins d'exhaussement / affouillement du sol. Aucun nouvel accès routier ne sera créé depuis la N 164 pour la desserte du site.

### Intégration urbaine et paysagère

Le bâti observera une marge de recul de 50 m par rapport à l'axe de la N164 (Loi Barnier). Afin de limiter les nuisances (bruit et pollution) provenant de la nationale, la profondeur de cette

Schéma d'aménagement



- Trame viaire principale et accès
- Trame secondaire (venelles)
- Liaisons douces à créer ou conserver
- Traitement de l'accès routier
- Placette de retournement
- Espace de stationnement
- Espaces publics à créer / placette aménagée
- Élément à préserver
- Cône de vue
- Orientation de la pente
- Conservation de haie conseillée
- Création de haie conseillée
- Espace vert tampon
- Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
- Orientation / Emprise préférentielle du bâti

marge de recul depuis la RN 164 (50 m) sera traitée en espace tampon principalement engazonné et planté de haies ou végétation haute. Pourront y être admises des circulations et stationnements dans la mesure où leur effet visuel est atténué par des plantations arbustives. Les normes qui s'imposent pour l'isolation acoustique du bâti seront respectées.

La composition urbaine recherchera une orientation de la première ligne bâtie (faisant face à la N164) parallèle à la nationale. Les abords des bâtiments d'activités faisant face à la N164 feront alors l'objet d'un aménagement paysager simple et soigné, et recherchant une unité de traitement avec l'espace tampon prévu (cf. ci-avant). Des arbres de haut jet seront plantés en fonction de l'implantation des bâtiments pour à terme valoriser l'effet monumental de ces arbres, souligner l'ambiance arborée du paysage environnant tout en gardant la transparence sur les façades des bâtiments qui feront l'objet du plus grand soin quant à leur aspect.

Le traitement architectural du bâti favorisera les volumes de bâti simples et recourra à des matériaux assurant un aspect soigné des constructions dans le temps et des teintes évitant les couleurs criardes. Il privilégiera un nombre limité de combinaisons de couleurs et de matériaux (par exemple trois matériaux ou couleurs selon le principe : une couleur principale plus une ou deux d'accent) afin d'obtenir des bâtiments sobres et élégants à l'impact visuel limité. Les espaces d'entreposage ouverts ne devront pas générer un aspect dévalorisant de la zone perçu depuis la N164. Ils seront pour cela positionnés ou accompagnés d'un aménagement paysagé (végétalisation, haie formant écran,...) afin d'éviter une surexposition visuelle brutale vis à vis de la nationale.

Les partis architecturaux innovants, recourant par exemple à des murs ou toits végétalisés, seront encouragés.

### Fonctionnement environnemental

En complément des objectifs pour la qualité urbaine et paysagère, un espace vert tampon sera organisé sur une bande d'environ 10/15m bordant la limite ouest du secteur de projet afin d'organiser une transition la plus naturelle possible avec le cours d'eau et ses corridors naturels riverains (préservation de la ripisylve etc.). En effet, l'objectif est d'articuler les aménagements du secteur de projet avec ceux prévus dans le cadre du projet N164 afin de contribuer à la fonctionnalité du cours d'eau (bordant le site à l'ouest) et de limiter les facteurs de pressions sur lui. Cet espace tampon pourra être associé à des dispositifs d'hydraulique douce, dès lors que la maîtrise des débits et pollutions est assurée.

La mise en place de haies nouvelles sera favorisée pour accompagner l'insertion paysagère du projet, notamment en limite nord du secteur ainsi qu'au sein du secteur dans une logique de trame verte urbaine.

Les projets limiteront les surfaces imperméabilisées et les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte au sein du parc d'activité. Cette dernière pourrait servir d'appui à une stratégie de gestion des eaux pluviales par hydraulique douce. A l'échelle du site, la régulation des eaux pluviales et la limitation des débits devront respecter les normes de rejets admissibles vers le réseau lié à la N164 et à la voie de raccordement à l'échangeur. Ils devront empêcher tout risque de débordement sur ces axes routiers, et ni aggraver ceux du cours d'eau (bordant le site à l'ouest). Ils devront éviter toute pollution de ce cours d'eau.