

égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3.3.2- Matériaux et végétalisation

Afin de veiller à une bonne intégration des constructions dans leur environnement à forte présence bocagère, il est prévu :

Les principales mesures proposées

- Le choix des matériaux de façades sera limité sur un même bâtiment afin de favoriser des architectures homogènes.
Des matériaux différents sur un même bâtiment seront admis, soit pour identifier les différentes fonctionnalités du bâtiment, soit dans le cas de bâtiments au linéaire important, ou pour souligner certains éléments stratégiques des constructions tels que auvents, portes d'entrée, ...
Le bâtiment principal sera identifié par une couleur dominante et homogène. Les bâtiments annexes pourront avoir une couleur différente en harmonie avec la couleur principale.
- Les toitures végétalisées seront privilégiées, notamment pour les toitures des parties administratives des bâtiments. La réalisation de toiture végétalisée engendrera une meilleure intégration paysagère du bâtiment par une mise en valeur de sa cinquième façade (toiture), d'autant plus visible que le terrain est situé en contrebas de la RN 164.
- Pour les toitures non végétalisées, les toitures terrasse seront privilégiées. Elles devront alors présenter une teinte sombre.
- Une palette de couleur définie (série des RAL 7000). Cette palette de teintes plutôt neutres (pas vives) permettra une meilleure intégration du bâti. Il est autorisé la possibilité d'utiliser une couleur non présente dans le RAL à hauteur de 10 % de la surface globale des façades (par exemple : une couleur caractéristique de la société).
- Stationnement et plantations : 1 arbre de haute tige pour 5 stationnements.
- Privilégier des essences végétales existantes sur le site.

3.3.3- Qualité paysagère et intégration des bâtiments

Cette qualité des paysages s'appuie sur le rendu du bâti, par sa forme, ses couleurs et ses relations au site naturel ou bâti qui l'environnent.

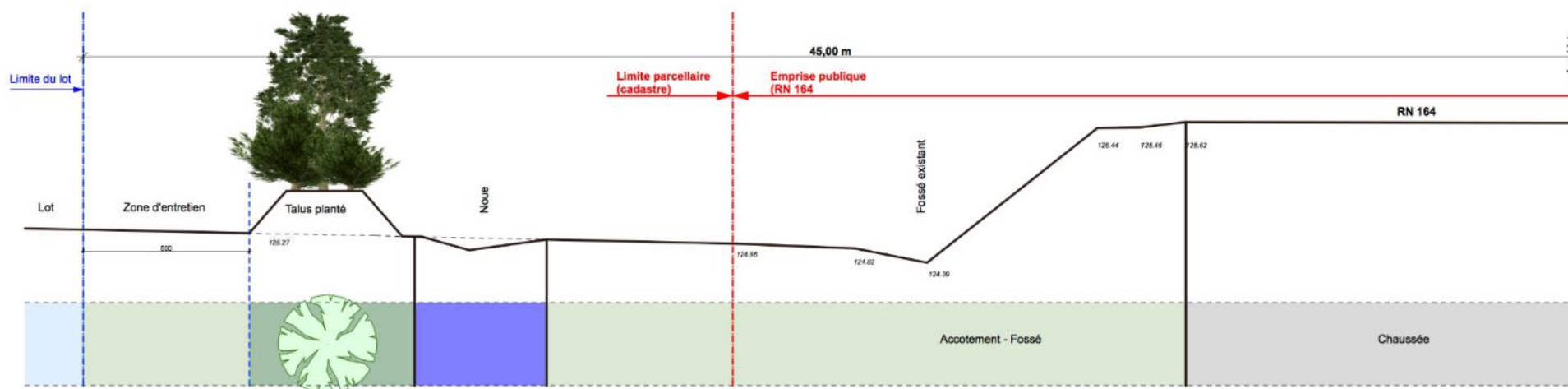
Les éléments d'accompagnement du bâti (publicité, enseignes, clôtures, aires de stationnement...) sont également encadrés pour privilégier sobriété et homogénéité favorisant une image de qualité.

Les principales mesures proposées

- Des volumes de bâti simples et sobres avec des proportions à respecter entre volume principal et volume secondaire.
- Un travail sur les volumes en utilisant les couleurs, les retraits, les matériaux pour éviter des masses trop importantes. Toutefois, le nombre de matériaux devra être limité.

- Zone scindée en 2 entités :
 - une partie Ouest à vocation économique artisanale, industrielle, d'entrepôt
 - une partie Est à vocation d'équipements légers pour l'organisation d'évènements
 Sur ce secteur, des règles particulières : constructions avec surface inférieure à 150 m² de surface de plancher, 4 constructions maximum (sauf pour les équipements publics et d'intérêt collectif qui ne sont pas limités en nombre), limitation de la hauteur des constructions (construction principale : 7,00 m au faitage, 4,50 m pour les autres toitures ; construction annexe : 4,00 m au faitage, 4,00 m pour les autres toitures).
- En zone d'activité économique industrielle, artisanale et d'entrepôt, aucune hauteur maximale n'est fixée afin de permettre l'accueil de tout type d'activité. Cependant dans le cas d'une implantation sur la limite séparative, la hauteur maximale du bâtiment sera de 6 m. cette implantation des constructions privilégie l'optimisation de l'unité foncière et l'évolutivité des constructions.
- Des emprises au sol maximales limitées afin de maintenir des espaces de respiration entre les parties bâties :
 - 20 % de la surface totale de l'unité foncière pour le secteur destiné à l'organisation d'évènements
 - 50 % de la surface totale de l'unité foncière pour le secteur destiné à l'activité économique de type industriel, artisanal et d'entrepôts.
- Publicité interdite sur l'ensemble de la zone.
- Enseignes autorisées sur le lot de la construction correspondante : 2 par activité soit 2 sur le bâtiment (sur deux façades différentes, soit 1 sur le bâtiment et 1 sur totem à l'entrée de l'unité foncière).
 - Sur le bâtiment : l'enseigne ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment. La taille des lettres est règlementée : 1,5 m maximum,
 - Sur totem : la taille de totem est règlementée : moins de 5 m de hauteur, moins de 1,5 m de largeur.
- Clôtures : elles ne sont pas obligatoires. Dans le cas de réalisation de clôture. Leur réalisation est encadrée : grillage à maillage rigide, RAL catégorie 7000, hauteur 2 m maximum. Clôture accompagnée de plantes grimpantes, couvre sol et vivaces fleuries. Possibilité de doubler avec une haie vive au sein de l'unité foncière. Essences végétales préconisées par le biais d'une palette végétale définie au CRAP.
- Aires de stationnement : elles ne doivent pas aller jusqu'au pied du bâtiment (un espace de transition végétal ou minéral doit être prévu)
 - Plantations à réaliser : un arbre de haute tige minimum pour 5 places (ces plantations peuvent être regroupées).
 - Préférer des revêtements perméables, notamment pour le stationnement des véhicules légers.
- Les aires de stationnement des véhicules lourds seront disposées de préférence en partie latérale ou en arrière des bâtiments, peu perceptibles de l'espace public
 - Les quais d'embarquement ou de livraison ne devront pas donner en bordure de l'espace public, notamment le long de la voirie primaire ou de la route de Pont-Daoulas
- Les aires de stockage et de dépôts de matériaux seront implantées de manière à être le moins visible possible des voies. Elles pourront, par exemple, être disposées sur les parties latérales ou à l'arrière des terrains. Leur intégration sera recherchée (haies végétales, clôtures à claire-voie, murs en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

- Le long de la RN 164 (voir profil n°5 ci-dessous) :
 - Recul de 50 m – interdiction dans ce recul de constructions (à l’exception d’ouvrages techniques, voie pour entretien), de stockage, d’exposition, de stationnement,
 - Recul de 45 m – interdiction dans ce recul de constructions (à l’exception d’ouvrages techniques, voie pour entretien), de stockage, d’exposition, de stationnement et de voies d’accès.
- Le long des voies communales de Pont-Daoulas, Kerledan et Prévasy, le stockage est interdit dans une bande de 5 m à partir de la voie et de ses aménagements.
- Le long des voiries internes secondaires ou principale de la zone, stockage, stationnements, expositions sont interdits sur les lots privés dans une bande de 5 m par rapport à la voie et ses aménagements.



PROFIL.5. 1/100e
 PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT ENTRE LOTS ET RN 164

3.4- PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Cette qualité de l'urbanisme et des paysages s'appuie sur le rendu dans le paysage de la zone et sur son fonctionnement. Ce rendu est la conjugaison de l'agencement global de la zone, de la forme et du gabarit des constructions, de la prise en compte du végétal, du traitement des espaces publics, de la gestion entre espaces publics et espaces privés.

Les principales mesures proposées

- Un découpage parcellaire qui s'appuie sur la trame bocagère existante afin d'en impacter le moins possible sa structure. (voir plan du projet d'aménagement en page 61).
Le maintien de la trame bocagère, dont les linéaires principaux sont implantés perpendiculairement à la RN 164, favorisera, depuis cette voie, une vue sur les bâtiments, par séquence, entre les rangées d'arbres, diminuant ainsi l'effet de compacité et de masse des futurs bâtiments.
Le maintien de la trame bocagère dense favorisera également l'intégration de ce nouveau quartier dans la ville en répondant au bocage présent sur les espaces environnants.
- La préservation de la double rangée d'arbres sur talus le long de la voie verte favorisera également une bonne intégration des bâtiments, depuis la ville, en offrant un écran végétal et depuis la RN 164, en offrant un arrière-plan végétal aux bâtiments visibles depuis la voie.
- Un espace commun en entrée de zone : stationnement, d'informations, zone de service pour les usagers, pour optimisation de son fonctionnement (orientation des visiteurs, information sur les entreprises) et pour afficher " l'image " de la zone.
En effet, un aménagement qualitatif de l'entrée de zone doit l'inscrire comme une vitrine des activités à implanter, au niveau de la route de Pont Daoulas. Il comportera un espace vert, un espace de stationnement, une aire de service, mais également des bâtiments proposant des services aux usagers du parc d'activités (restauration,...).
- Un réseau de voirie qui présente une hiérarchisation afin de proposer une organisation des voies s'inscrivant dans un plan logique.
- Unité des murs techniques, en entrée de lot, qui intègrent l'ensemble des dispositifs nécessaires au fonctionnement des réseaux et donne une image commune à l'ensemble des lots de la zone pour une homogénéité dans le traitement des espaces publics.

- Au sein de la marge de recul inconstructible de 45 m le long de la RN 164, mise en place d'un aménagement paysager complet faisant alterner les espaces végétalisés et ouverts, avec du Sud au Nord :
- maintien des plantations existantes sur le dénivelé du talus d'accotement de la RN 164,
 - percées visuelles,
 - noues végétalisées,
 - talus arboré,
 - espace ouvert pour l'entretien de ces espaces verts,
 - recul de 5 m des bâtiments en limite séparative avec cette bande de recul.