ANNEXE n°03: Cahier de recommandations architecturales – ZAC de La Villeneuve

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU POHER

ZAC DE LA VILLENEUVE

CAHIER DE RECOMMANDATIONS (complément au règlement)

OBJET DU CAHIER DE RECOMMANDATIONS

La présente Zone d'Aménagement Concerté doit produire un urbanisme de qualité. Pour ce faire, les auteurs de la Z.A.C. (élus, aménageurs, techniciens) ont élaboré un dossier de Plan d'Aménagement de Zone, qui comprend un rapport de présentation, des documents graphiques et un règlement par secteur.

- Le rapport présente le projet dans son ensemble et donc le parti d'aménagement arrêté lors de la phase de réalisation de la Z.A.C. Il étudie également la compatibilité du projet avec les lois d'aménagement, textes en vigueur et les politiques intercommunales et supracommunales.
- Le règlement définit la nature de l'occupation et les conditions d'utilisation du sol, en édictant des normes "minima" pour les constructions à venir.

La combinaison de ces deux documents n'est pas suffisante pour faire naître dans l'urbanisme la qualité recherchée; qui n'est pas obligatoirement le résultat de l'addition de projets de qualité. Il convient donc de rechercher une certaine cohérence entre ces projets successifs.

C'est pourquoi il est apparu souhaitable d'ajouter quelques réflexions, dont le but est de transmettre aux intervenants qui vont édifier ce nouveau quartier, l'esprit dans lequel les auteurs de la Z.A.C. ont travaillé.

Ces réflexions viennent compléter et illustrer le règlement; elles n'ont pas été incluses dans ce dernier afin qu'il ne soit pas trop coercitif.

La plupart de ces recommandations sont issues ou déjà présentées dans "l'analyse des espaces concernés par l'article L 111-1-4" annexée au rapport de présentation.

Ces recommandations s'adressent surtout aux futurs acquéreurs de terrains à l'intérieur des secteurs de la ZAC, la qualité et la gestion des espaces publics étant de la responsabilité de l'aménageur.

Chaque maître d'ouvrage et chaque maître d'oeuvre intervenant successivement dans le périmètre de la ZAC doit prendre conscience qu'il crée un élément du tout; il est donc indispensable de bien s'inscrire dans l'environnement bâti et paysagé et de dialoguer avec ceux qui ont en charge la cohérence urbaine.

SECTEUR Z.1

OBJECTIF

Ce secteur se trouve à proximité immédiatedu carrefour giratoire existant, dont il est séparé par le bassin (paysagé) de rétention de la zone.

De par sa situation, les constructions édifiées sur ce secteur seront les premiers bâtiments situés en entrée de ville en venant de la direction de Rostrenen, l'objectif est donc d'offitr la meilleure image architecturale et paysagère possible. Cette situation stratégique a conduit les concepteurs à privilégier sur ce secteur des implantations d'entreprises de service ou d'équipements publics, offrant une meilleure garantie quant à la qualité architecturale future des constructions et aménagements extérieurs.

MOYENS

Sur cette "façade", la perception des constructions et aménagements se fera surtout par des automobilistes circulant à vitesse réduite sur le giratoire. Il est préférable que l'image donnée par cette entreprise à cet automobiliste soit facilement perceptible, clairement identifiable, et composée par rapport au déplacement de l'observateur.

D'où les dispositions suivantes:

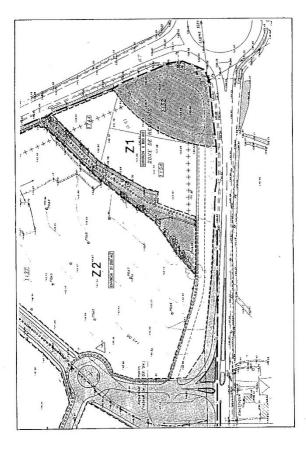
- Simplicité du volume (éviter toute complication ou accident qui nuirait à la perception du
- Clarté des enseignes (une seule enseigne est plus lisible que plusieurs par un automobiliste) Simplicité dans la disposition des couleurs.
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où l'édification de clôtures est souhaitée, on choisira un modèle de grille de couleur verte, de hauteur n'excédant pas 1,50 m.
 - Absence de publicité venant concurrencer l'enseigne
- Elaboration du volet paysager de façon à mettre en valeur la façade du bâtiment (harmonie
 - Localisation des aires de service et de stationnement de préférence à l'arrière du bâtiment, entre le bâti, le minéral et le végétal

de manière à ne pas être visibles depuis le giratoire.

Les espaces non-aménagés seront plantés ou engazonnés et entretenus régulièrement.

Cohérence d'ensemble : Elle est essentiellement assurée par le paysage.

La présence des emprises publiques à dominante "verte", pour le bassin de rétention des eaux pluviales, pour le chemin creux situé entre les secteurs Z.1 et Z.2 et pour la voie d'accès, impose à l'acquéreur le respect de ces aménagements et un traitement des espaces extérieurs assurant une continuité visuelle entre ces deux espaces



SECTEUR Z.2

OBJECTIF

Réussir à concilier une utilisation de ces espaces à vocation vraisemblablement commerciale avec un environnement de qualité (proximité de l'aqueduc, de la Nationale 164, de la Départementale 787, du chemin creux au Sud-Est). Un soin particulier devra être accordé dans le traitement des espaces proches des emprises publiques, pour que la transition soit la plus discrète possible.

MOYENS

Au moment ou le présent cahier est rédigé, un avant-projet connu présente des volumes bâtis de surface réduite et simples de conception (sur la partie haute, à proximité de la D. 787), des aires de stationmenent situés au Sud de l'aqueduc, et des espaces végétalisés pour la majeure partie du terrain. Cette utilisation de l'espace du secteur est conforme au souhait des concepteurs de la ZAC.

L'enjeu essentiel réside dans le soin apporté au traitement des espaces extérieurs, dont les aires de stationnement, et ceci non seulement vu de l'intérieur de la zone, mais également vu de l'extérieur.

D'où les dispositions suivantes

- Un recul minimal de 35 mètres est imposé aux constructions (et extensions prévues des constructions) par rapport à l'axe de la D.787.
- Le sens de faîtage des constructions implantées à proximité de la D. 787 sera obligatoirement perpendiculaire où parallèle à l'axe de cette voie.
- des lots, de manière à atténuer leur impact depuis les voies.

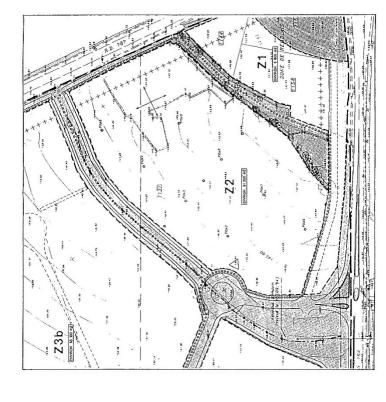
Hauteurs : les volumes les plus hauts seront de préférence localisés au centre ou à l'arrière

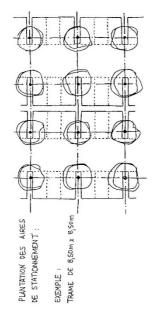
- L'accès principal est donné sur le giratoire central de la ZAC. Il figure sur le plan n° 2a. Des accès provisoires de chantier différents sont néanmoins autorisés.

 Les aires de stationnement seront largement plantées. Pour les parkings de plus de vingt places, la plantation d'un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement est
- Les espaces non-aménagés seront plantés ou engazonnés et entretenus régulièrement

recommandée. On pourra s'inspirer du croquis ci-joint

- Les essences utilisées seront choisies pour les arbres de haute tige parmi les essences feuillues locales (chêne, châtagner, hêtre commun), pour les essences arbustives, on préferera des espèces rustiques ou ornementales à feuillage caduc ou persistant plutôt que des conférera.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où l'édification de clôtures est souhaitée, on choisira un modèle de grille ou de grillage plastifié de couleur verte, de hauteur n'excédant pas 1,50 m.





SECTEUR Z.3

OBJECTIF

Sítue au coeur de la ZAC, ce secteur concentre les principaux éléments de composition de celle-ci.

Ce secteur offre les possibilités d'implantations industrielles les plus importantes en surface. Afin de retrouver l'esprit général de composition du projet, inspiré du bocage, et d'atténuer l'Impact visuel des smblais et déblais des différentes plantes formes qui seront réalisées, des altals plantés seront disposés en limite de lot (voir le croquis ci-joint). La réalisation et la plantation de ces talus est du ressort de l'aménageur. Comme le découpage

localisation qui n'est qu'indicative. Il est prévu que ces talus restent en emprise publique.

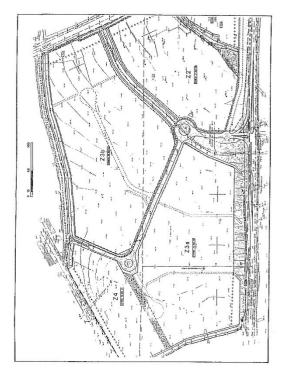
futur des parcelles est inconnu à ce jour, ces talus ont été représentés sur le plan n° 2a avec une

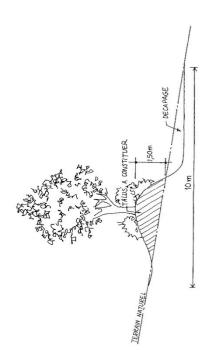
This soip particulier device and a chain to chain se prompter des espaces proches des emprises publiques, pour que la transition soit la plus discrète possible.

MOYENS

Hormis la mise en œuvre des talus cités plus haut (s'inspirer des exemples donnés en annexe), qui seront à planter d'arbres de haute tige et de cépées d'essences feuillues locales (chêne pédonculé, châtaigner, hêtre commun), on pourra appliquer les mesures suivantes :

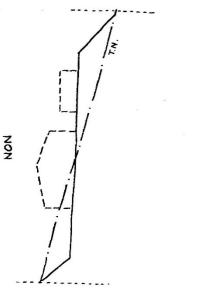
- Pour les constructions implantées le long de la N. 164 en particulier, on veillera à constituer
 des volumes simples; les façades recevront une teinte claire, sans effet de bariolage ou de
 contraste violent, les toitures seront de couleur sombre. Les enseignes seront apposées sur
 les façades, sans dépasser le volume du bâtiment.
- Hauteurs : les volumes les plus hauts seront de préférence localisés au centre ou à l'arrière des lots, de manière à atténuer leur impact depuis les voies.
- Un recul des constructions par rapport à l'axe central de la ZAC (de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique) donne de l'ampleur à celui-ci. Cette bande de 5 mètres peut être traitée comme un espace semi-public qui complète le mail réalisé sur la voie publique.
- Un recul minimal de 35 mètres est imposé aux constructions (et extensions prévues des constructions) par rapport aux axes des N. 164 et D. 787. Il est souhaitable que cet espace ne soit pas utilisé à des fins de stockage, de réalisation d'aires de service ou de parking.

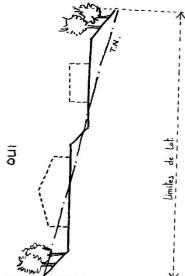




- Le sens de faitage des constructions implantées à proximité de la D. 787 sera obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à l'axe de cette voie.
- Les espaces non-aménagés seront plantés ou engazonnés et entretenus régulièrement
- Les aires de stationnement seront largement plantées. Pour les parkings de plus de vingt places, la plantation d'un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement est recommandée. (voir croquis pages précédentes).
- Les essences utilisées seront choisises pour les arbres de haute tige parmi les essences feuillues locales (chêne, châtaigner, hêtre commun), pour les essences arbustives, on préfèrera des espèces rustiques ou ornementales à feuillage caduc ou persistant plutôt que des conifères.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où l'édification de clôtures est souhaitée, on choisira un modèle de grille ou de grillage plastifié (en limite séparatives uniquement) de couleur verte, de hauteur n'excédant pas 1,50 m.
- Pour les talus, aussi bien en remblais qu'en déblais, ils seront obligatoirement végétalisés lorsqu'ils sont visibles de la voie publique.
- Les plates-formes devront être réalisées de manière à suivre au plus près la pente naturelle du sol.

 Si possible, on préferera la réalisation de deux ou trois plates formes à la mise en place d'une seule plate forme qui entraînerait des déblais/remblais trop importants (voir croquis joint).





SECTEUR Z.4

OBJECTIF

Ce secteur, orienté vers l'avenue de Waldkappel, est visuellement autonome par rapport au reste de la ZAC. Il l'est aussi par la nature des constructions autorisées, plutôt orientées vers l'artisanat.

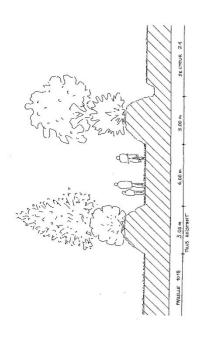
Les prioipaux objectifs sont le traitement des abords de l'Avenue et la plantation de la crête qui sépare le secteur Z.4 du secteur Z.3a, élément important de la composition paysagère d'ensemble.

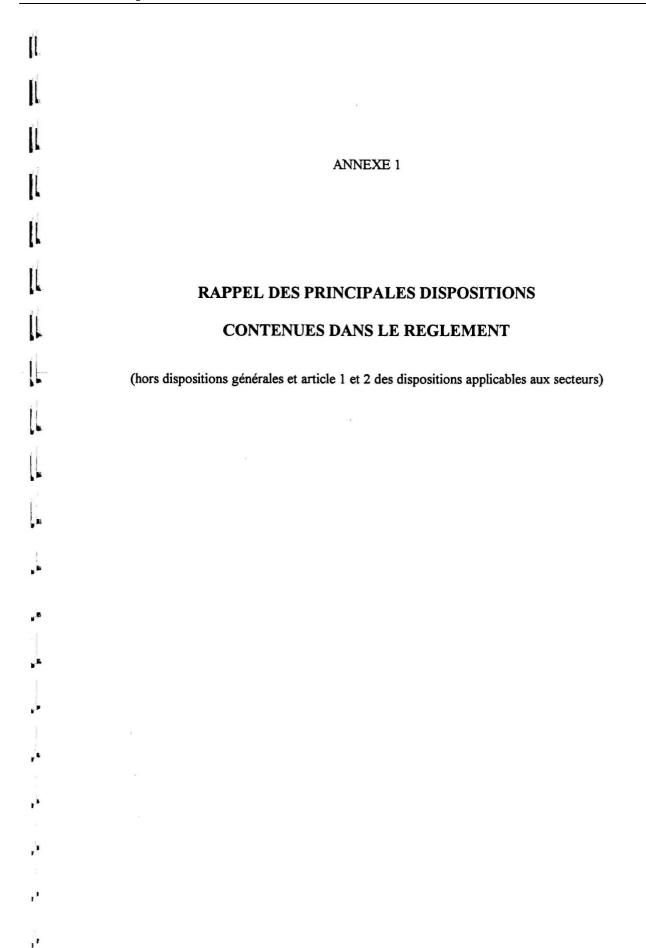
Un soin particulier devra être accordé dans le traitement des espaces proches des emprises publiques, pour que la transition soit la plus discrète possible.

MOYENS

- Les zones de "plantations à constituer" figurant au plan n°2a seront plantées d'arbres de haut jet d'essences locales et de conifères en mélange, à raison d'un minimum d'un sujet pour 50 m², l'objectif étant de constituer un boisement de la crête du site de la Villeneuve En cas d'impossibilité technique de planter une partie de ces zones, une surface de plantation équivalente, répondant à l'objectif souhaité, devra être réalisée par l'acquéreur sur son lot. Il s'agit it ob piniopalement de masquer les constructions depuis des points de vue éloignés, le sommet de la crête étant visible à plusieurs kilonètres.
- Le talus à constituer situé en limite Ouest du secteur prolonge l'emprise publique réalisée sur le secteur Z.3a. Le but est de constituer un écran végetal entre la ZAC et les terrains voisins. Le traitement pourra s'inspirer du croquis ci-joint, qui pourrait à terme devenir un chemin piéton.
- Concernant le traitement des abords de l'Avenue de Waldkappel, un recul des constructions
 de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise a été imposé au règlement. Cet espace devra
 être traité de façon à atténuer la différence de niveau entre le terrain naturel et la chaussée.
 En cas de réalisation de talus, celui-ci devra être planté.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où l'édification de clôtures est souhaitée, on choisira un modèle de grille ou de grillage plastifié de couleur verte, de hauteur n'excédant pas 1,50 m.

 Le sens de faitage des constructions implantées à proximité de l'Avenue sera de préférence
 - perpendiculaire ou parallèle à son axe. Hauteurs : les volumes les plus hauts seront de préférence localisés au centre ou à l'arrière des lots, de manière à atténuer leur impact depuis les voies.
- Les espaces non-aménagés seront plantés ou engazonnés et entretenus régulièrement





- Accès principal obligatoire sur giratoire central de la ZAC, aucun accès direct sur la N.164 et la D.787, à l'exception des accès provisoires de chantier.
- Recul miminum des constructions à 35 mètres de l'axe de la N.164 et de la D.787
- Recul minimum des constructions par rapport aux emprises publiques autres que les voies :
 3 mètres
- Recul minimum des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies internes de la ZAC: 5 mètres
- Recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires
- Bâtiments : sens de faîtage perpendicualire ou parallèle à l'axe des N.164 et D.787 pour les bâtiments implantés à proximité.
- Bâtiments : façades claires, toits sombres . Bariolage proscrit
- Bâtiments : Enseignes sur façades : ne doivent pas dépasser le volume du bâtiment sur structure indépendante : soumises à autorisation
- Clôtures non obligatoires:

sur voies et emprises publiques :

hauteur max.=1.50 m, grille verte.

sur limites séparatives :

hauteur max.=1.50 m, grille verte ou grillage vert

doublé d'une haie vive.

Stationnement : 1 place pour 30 m2 de SHON

COS: SHON de 31 000 m2

- Aucun accès direct sur la N.164 et la D.787, à l'exception des accès provisoires de chantier..
- Recul miminum des constructions à 35 mètres de l'axe de la N.164 et de la D.787
- Recul minimum des constructions par rapport aux emprises publiques autres que les voies :
 3 mètres
- Recul minimum des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies internes de la ZAC: 5 mètres
- Secteur Z.3a: Recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires
 Secteur Z.3b: Recul minimum de 0 ou 3 mètres par rapport aux limites parcellaires
- Bâtiments : sens de faîtage perpendicualire ou parallèle à l'axe des N.164 et D.787 pour les bâtiments implantés à proximité.
- Bâtiments : façades claires, toits sombres . Bariolage proscrit
- Bâtiments : Enseignes sur façades : ne doivent pas dépasser le volume du bâtiment sur structure indépendante : soumises à autorisation
- Clôtures non obligatoires:

sur voies et emprises publiques :

sur limites séparatives :

hauteur max.=1.50 m, grille verte.

hauteur max.=1.50 m, grille verte ou grillage vert

doublé d'une haie vive.

- Stationnement : 1 place pour 30 m2 de SHON
- Talus plantés en limite séparative selon indications portées sur le plan
- COS: en sous-secteur Z.3a: SHON de 49 000 m2

- Accès directs sur l'Avenue de Waldkappel autorisés.
- Recul miminum des constructions à 10 mètres de la limite d'emprise de la D.166 (Avenue de Waldkappel).
- Recul minimum des constructions par rapport aux emprises publiques autres que les voies :
 3 mètres
- Recul minimum des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies internes de la ZAC: 5 mètres
- Recul minimum de 0 ou 3 mètres par rapport aux limites parcellaires
- Bâtiments : façades claires, toits sombres . Bariolage proscrit
- Bâtiments : Enseignes sur façades : ne doivent pas dépasser le volume du bâtiment sur structure indépendante : soumises à autorisation
- Clôtures non obligatoires:

sur voies et emprises publiques :

hauteur max.=1.50 m, grille verte.

sur limites séparatives :

hauteur max.=1.50 m, grille verte ou grillage vert

doublé d'une haie vive.

- Stationnement: 1 place pour 30 m2 de SHON
- Talus plantés en limite séparative selon indications portées sur le plan
- Plantations à constituer : 1 arbre de haut jet pour 50 m².
- COS: SHON de 20 000 m2

ANNEXE 2

EXTRAIT DE LA PLAQUETTE :

"RENOVER ET RECONSTRUIRE LES TALUS"

éditée par le Conseil Général du Finistère

CONSEIL GÉNÉRAL DU FINISTÈRE 32, boulevard Dupleix 29000 QUIMPER 98 76 20 20

Guides réalisés par Dominique Soltner et la Direction de l'Aménagement Rural et de l'Environnement 98 76 21 48

Composition - Photos - Dessins : Dominique SOLTNER - SCIENCES ET TECHNIQUES AGRICOLES - Le Clos Lorelle - 49130 Ste. GEMMES-SUR-LOIRE - Tél. 41 66 38 26