

COMMUNE DE QUÉVERT

ÉTUDE PAYSAGÈRE ET URBANISTIQUE

**Application de la loi Barnier
dans le secteur du Poulichot**



C.E.R.E.S.A.
Le Pont - Route de la Rivière
35230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE
Tél. 02.99.05.16.99

Atelier TRIGONE
16 rue de la Santé
35000 RENNES
Tél. 02.99.30.86.72

Juillet 2000

RAPPEL DE LA CIRCULAIRE N° 96 - 32 DU 13 MAI 1996 ARTICLE L 111-1-4 DU C.U.

La **pression économique** essentiellement d'ordre commercial qui s'exerce le long des voies routières et au niveau des entrées de villes engendre des **désordres urbains et paysagers**.

Les critères qui prévalent sont l'**accessibilité**, les **disponibilités foncières** et la **visibilité**. La conjugaison de ces trois critères crée ce que l'on appelle « l'effet vitrine » (prolifération de constructions à usage d'activités ou de services, implantées de manière linéaire, sans tenir compte des préoccupations d'urbanisme, d'architecture ou de paysage, et ne se préoccupant que du court terme).

L'urbanisation s'organise de manière linéaire et mono fonctionnelle, sans profondeur et sans structuration véritable au détriment de la **cohérence** et de la **continuité urbaine**, ainsi que des possibilités de mutation de ces zones. L'activité commerciale alliée à la fréquentation de la voie appelle souvent à une surenchère de la publicité et des enseignes. Les contradictions entre les deux fonctions de la voie (voie de transit et desserte locale) créent de nombreux **dysfonctionnements** en matière de **circulation** et de **sécurité** routière.

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 (protection de l'environnement) a introduit l'article L 111-1-4 visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Il s'agit de mettre en place une **réflexion globale** d'aménagement finalisant un véritable **projet urbain** (traduit au P.O.S.) édictant des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

En l'absence d'une telle réflexion, l'article L 111-1-4 instaure une marge de recul de 100 ou 75 m.

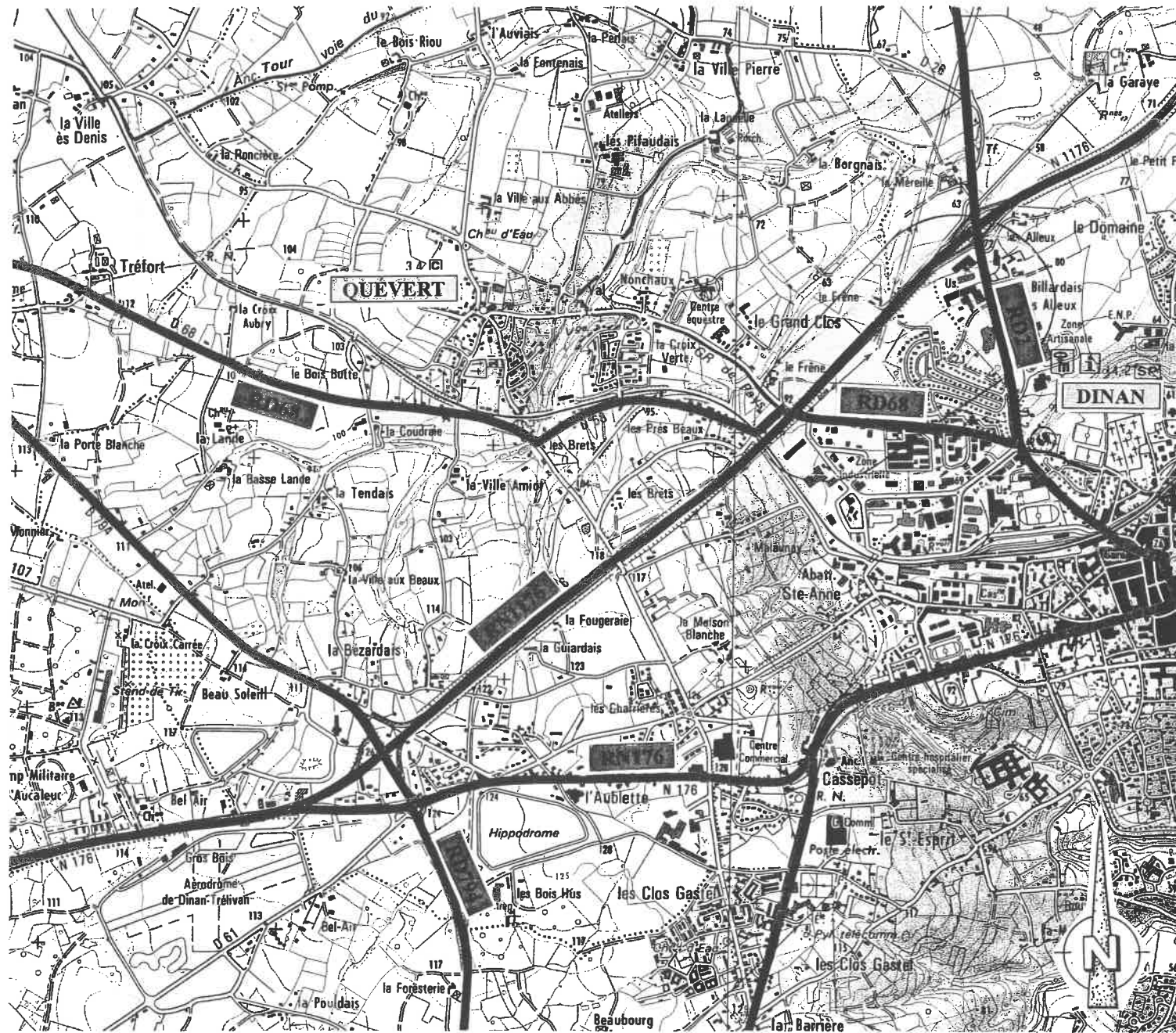
Les dispositions de l'article L 111-1-4 sont applicables aux **espaces non urbanisés** (le caractère urbanisé s'appréciant au regard de la réalité physique) située le long des autoroutes, des voies express ou à grande circulation (RN 1176).

Enfin, l'inconstructibilité qui frappe les abords non urbanisés des routes à grande circulation peut être levée par l'édiction de règles d'urbanismes justifiées et motivées ayant pour objet d'assurer la qualité et qui découlent d'une réflexion globale.

A l'issue de l'enquête publique il a été décidé de destiner la zone 32NAr à de l'habitat et de conserver pour cette zone le recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN 176

DIAGNOSTIC

➔ SITUATION



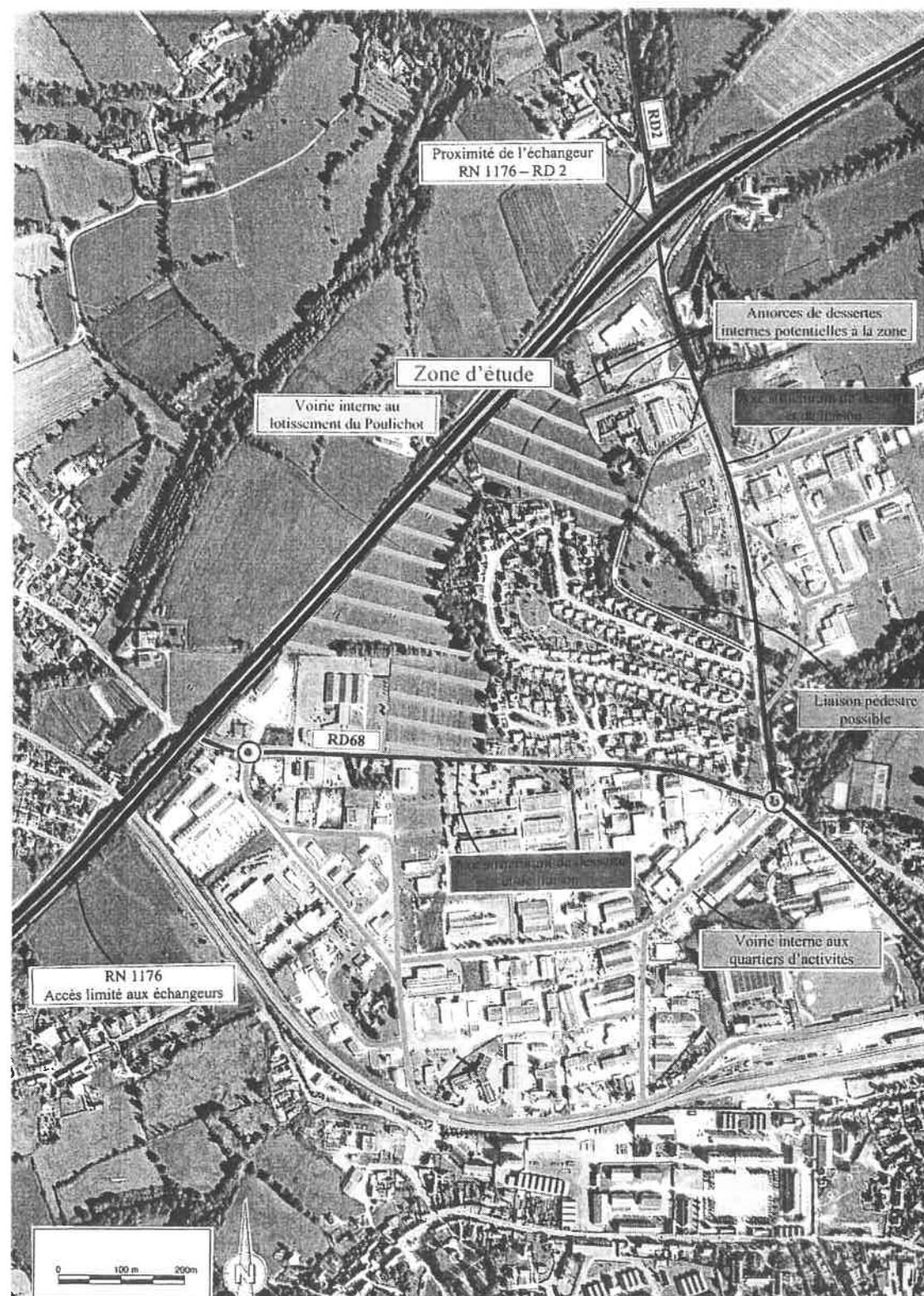
Zone d'étude

Fond topographique I.G.N.



➤ ACCÈS ET DESSERTE

Le schéma ci-dessous définit et localise les principaux accès et voies desservant la zone d'étude.



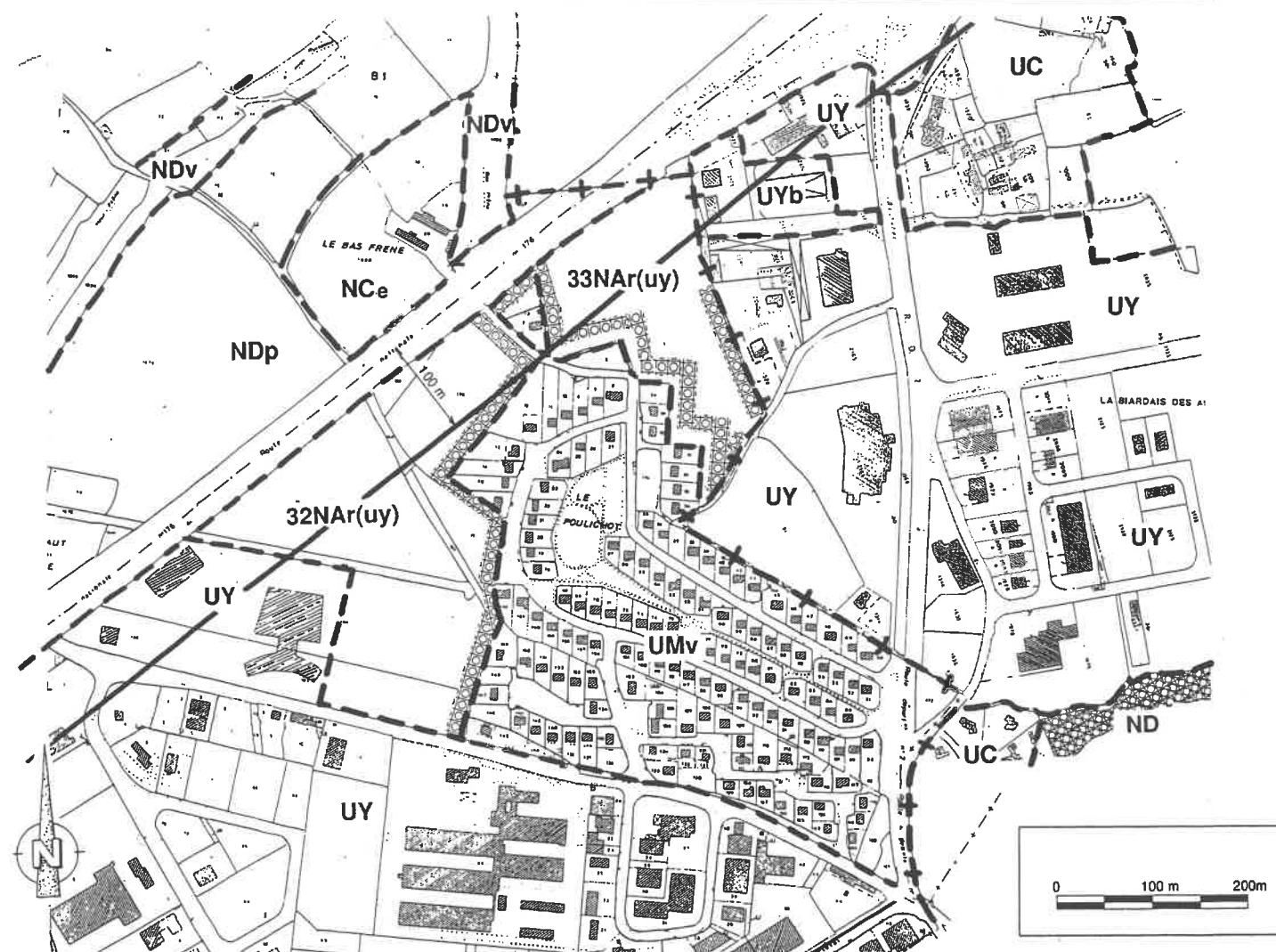
➤ CONTEXTE URBAIN ET RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRAL



Le schéma ci-dessus met en évidence l'organisation des grandes fonctions urbaines sur le secteur étudié.

Dans le cadre de la réflexion menée pour la révision du P.O.S. de Quévert, la municipalité souhaite renforcer une urbanisation à vocation d'activités, au Sud de la RN 1176, entre les deux pôles existants.

En l'absence d'étude spécifique, l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme se traduit par l'instauration d'une marge de recul inconstructible de 100 m, comptés à partir de l'axe de la RN.



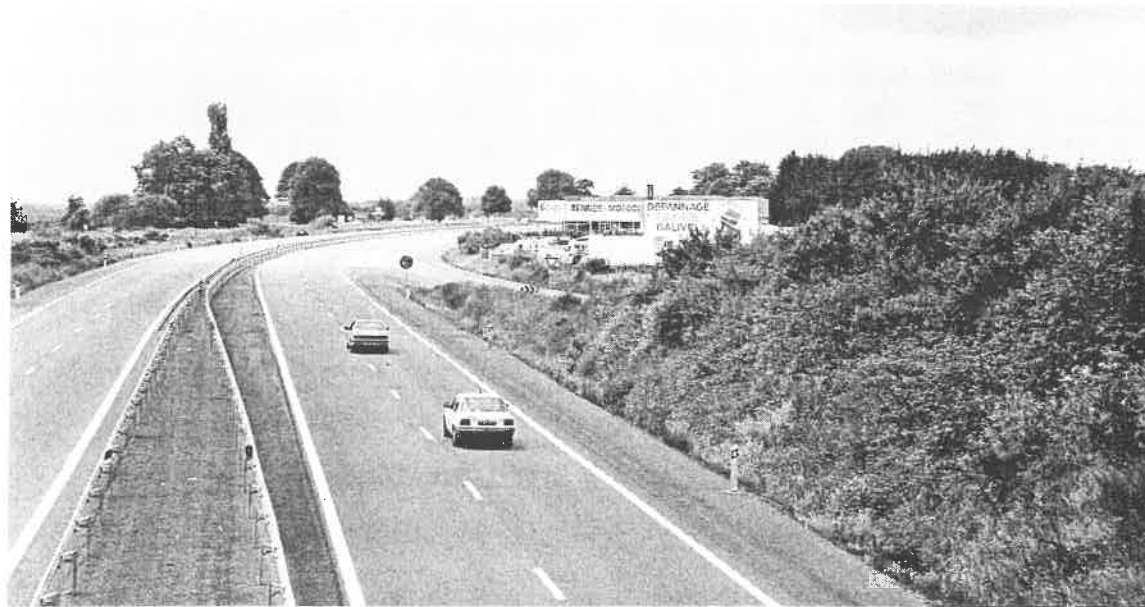
**POS DE QUEVERT ETAT DU
ZONAGE A L'ARRÊT DU POS**
Juillet 2000

UY	Zone d'activités
UM	Zone urbaine mixte
NAr	Zone naturelle en attente d'urbanisation, réglementée
NDe	Zone naturelle cultivée
NDp	Zone naturelle protégée (paysage)
NDv	Zone naturelle protégée (vallée)

POS DE TADEN
Juillet 2000

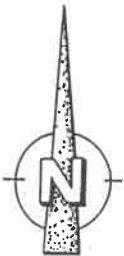
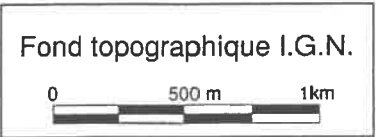
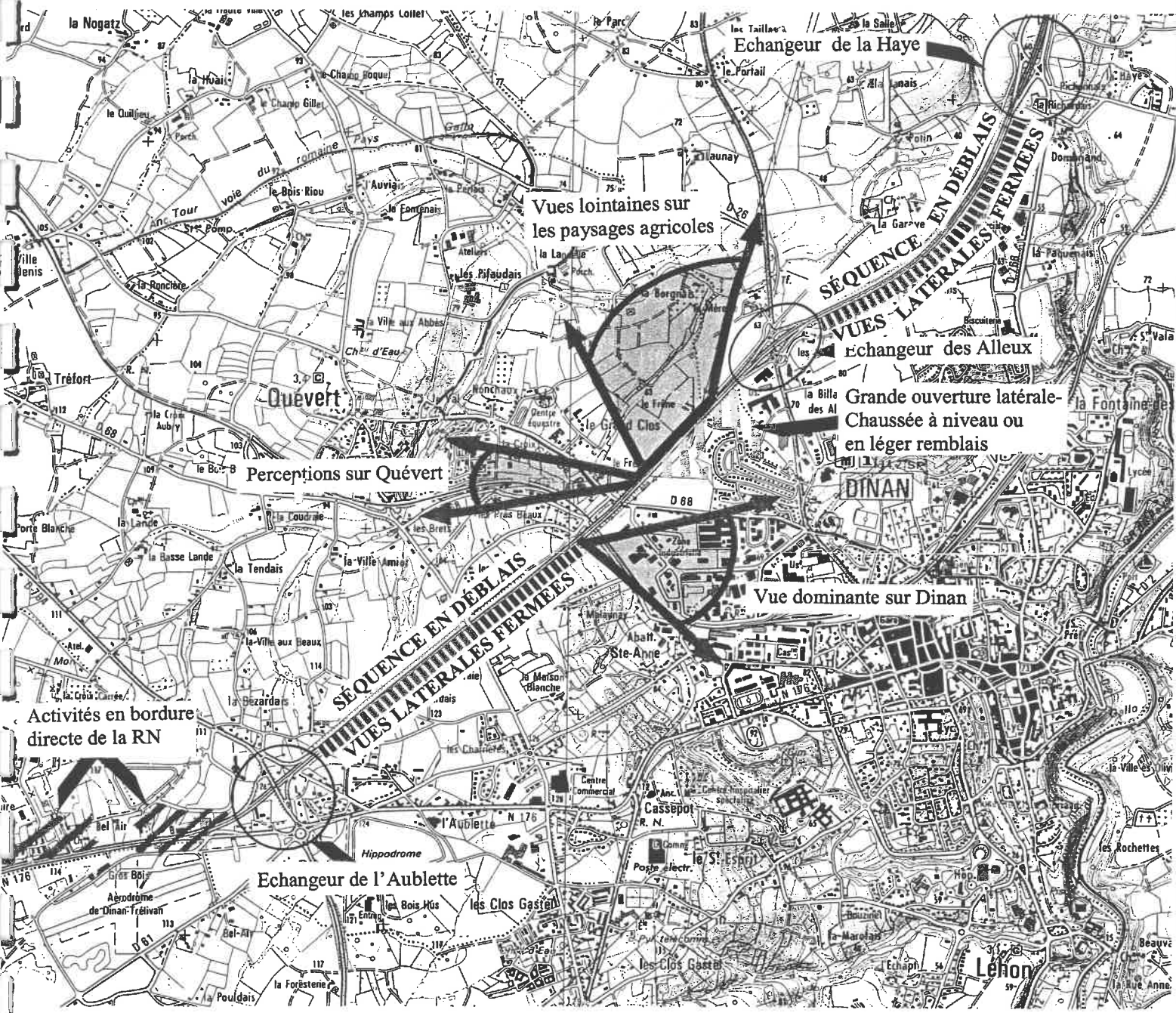
UC	Zone de constructions en ordre discontinu à densité moyenne
UY	Zone d'activités à usage industrielle, artisanale et commerciale
UYb	Secteur d'activités hôtelière et commerciale
ND	Zone naturelle protégée

L'objet de la présente étude est la définition d'un projet urbain édictant des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des critères soulevés par la loi Barnier afin de permettre une urbanisation harmonieuse et de qualité sur ce secteur.



Un « effet vitrine » à l'impact paysager négatif en marge des grands axes, que la loi Barnier a précisément pour objectif d'éviter ...

➤ FONCTIONNEMENT VISUEL GÉNÉRAL



Dans le secteur étudié, le nouvel axe RN 1176 constitue une coupure physique importante entre les communes de Quévert - Dinan.

Son articulation avec la RN 176 et la RD 794 au niveau du plateau de l'Aublette s'accompagne d'un développement urbain conséquent à caractère mixte, regroupant activités et habitat. Toutefois, le positionnement de la RN 1176 en déblais dans ce secteur rend imperceptible la proximité des sites bâtis.

Entre les échangeurs des Alleux et de la Haye les vues latérales sont également fermées par les talus.

Entre ces deux séquences, le tronçon compris entre la voie SNCF et les Alleux est en léger remblai ou à niveau. Les vues latérales sont possibles. Elles se caractérisent de la manière suivante.

- Au Nord : vues lointaines de qualité vers des paysages agricoles et perceptions plus ponctuelles de l'agglomération de Quévert.
- Au Sud : vue panoramique vers Dinan surplombant un premier plan d'activités situées en contrebas de la RN puis vues latérales très dégagées jusqu'aux haies ceinturant le lotissement du Poulichot. A proximité de l'échangeur des Alleux, les bâtiments de Campanile et de Europe-Pièces-Agri, situés sur la commune de Taden s'offrent largement à la vue lorsque l'on circule en direction de Saint-Samson.



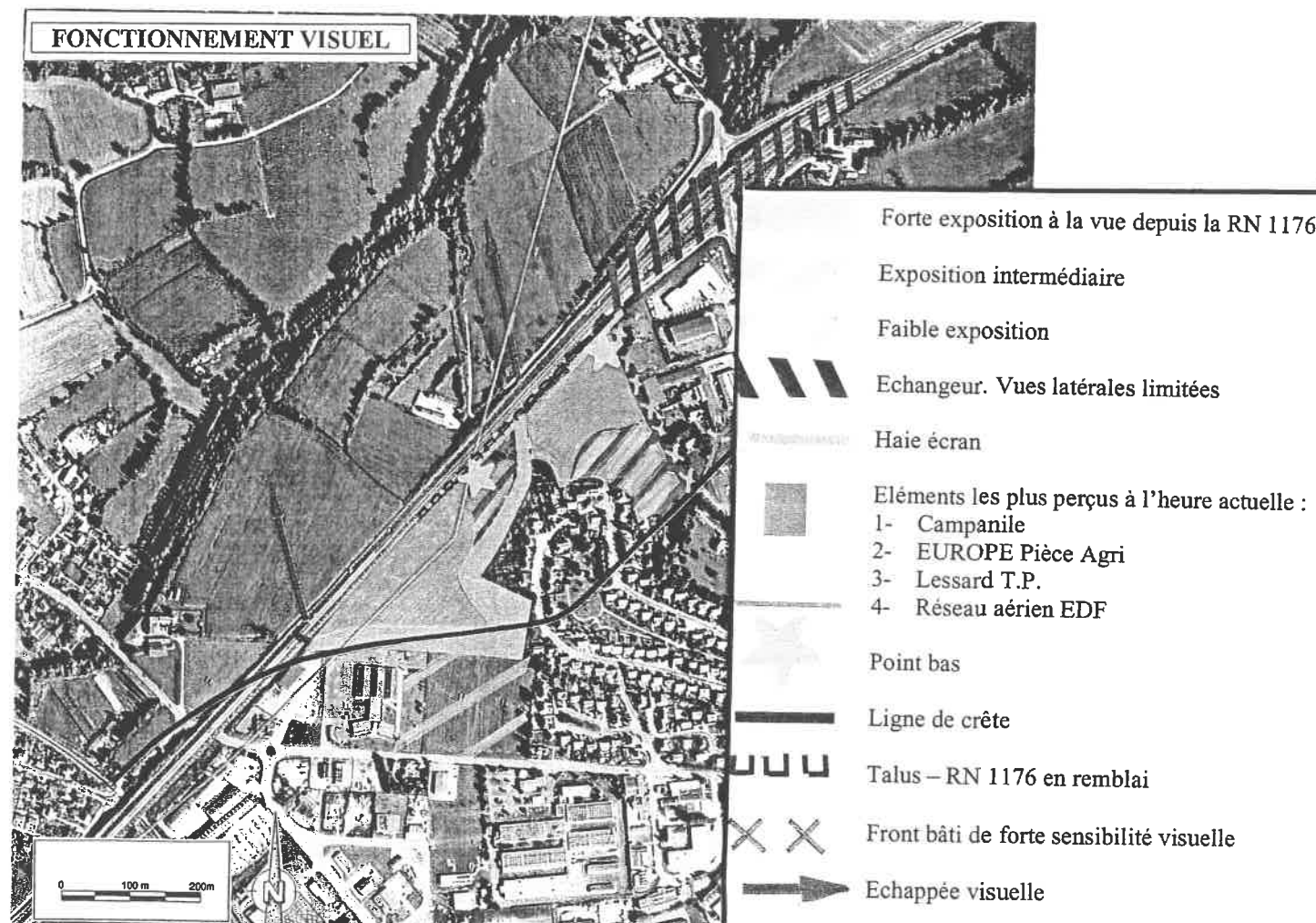
➤ FONCTIONNEMENT VISUEL DU SECTEUR ÉTUDIÉ

Le relief joue un rôle important dans l'exposition et la perception des différentes parcelles de l'aire d'étude. La carte ci-après montre l'existence :

- d'une ligne de crête située entre la RN 1176 et la rue de la Violette,
- de points bas au Nord des parcelles concernées (points bas en bordure de nationale). La présence de saules souligne l'existence de ces zones plus humides.

Globalement les terrains étudiés correspondent à un replat adossé au coteau de Sainte-Anne et dominant les paysages de Dinan et du Nord-Est de la commune de Quévert. Les altitudes y sont comprises entre 75 et 90 m (NGF).

La manière dont la RN 1176 s'insère dans ce relief est également un élément important dans la lecture des paysages. Le profil en long de la 2 x 2 voies correspond à une chaussée en léger remblai (talus inférieurs à 2 m en moyenne) ou à niveau par rapport aux parcelles étudiées.



La situation relativement dominante du secteur étudié et un profil en long de la RN 1176 en remblai ou au niveau du TN vont de pair avec une grande exposition à la vue de la majeure partie des terrains étudiés.

L'image qualitative de l'ensemble des quartiers d'activités existants ou à venir est tributaire du traitement de la marge de recul située le long de la RN 1176.

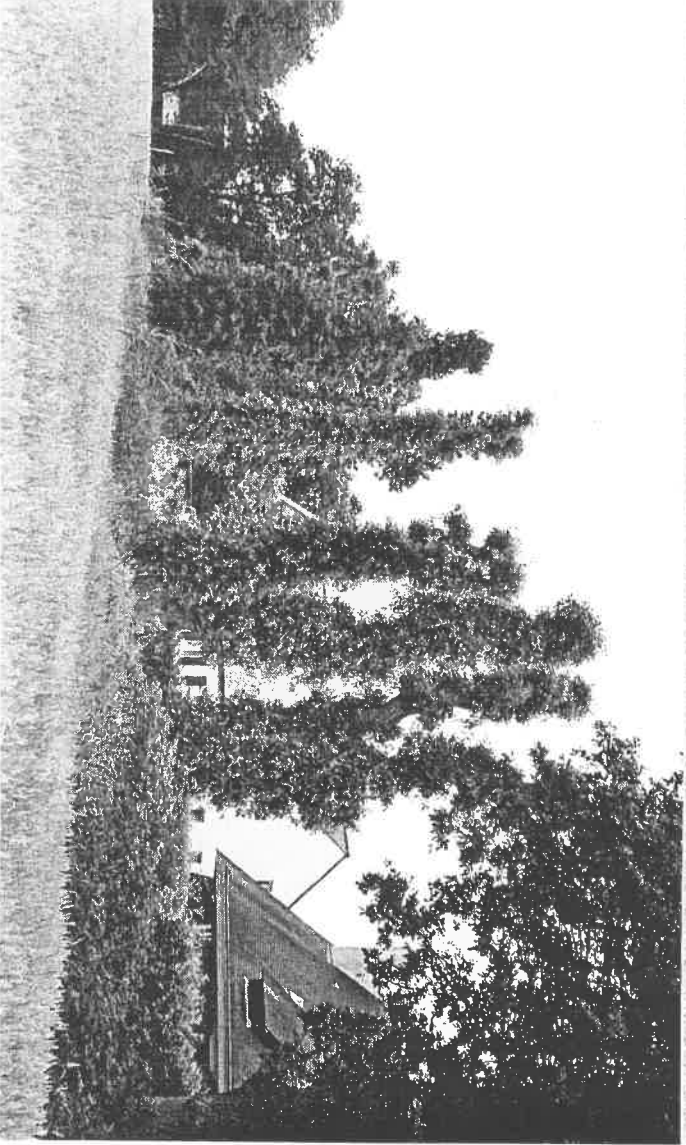
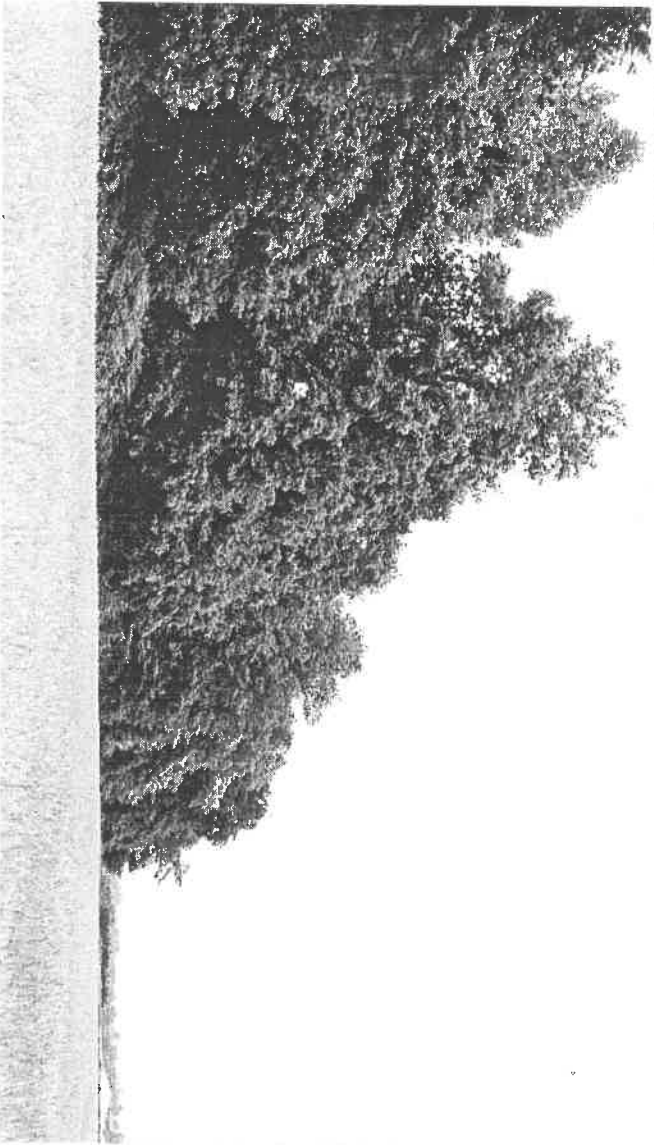
➤ OCCUPATION VÉGÉTALE DU SOL

L'intégralité des terrains concernés sont cultivés (blé en juillet 2000). Les formes arborées présentes correspondent à :

- Des haies bocagères

Situées en limite de parcelle, elles jouent un rôle paysager important. Les haies présentes en limite Ouest du lotissement du Poulichot sont des Espaces Boisés Classés (EBC) au P.O.S. (application de l'article L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-24 du C.U.). Toutefois la qualité réelle de ces haies est variable. Au Sud, il s'agit de ragolles (taille au ras du tronc). Les vues en transparence restent possibles au travers de cette haie.

Au Nord, les haies sont de qualité remarquable. Elles constituent alors des écrans visuels complets.



- **Des haies situées en fond de jardin**

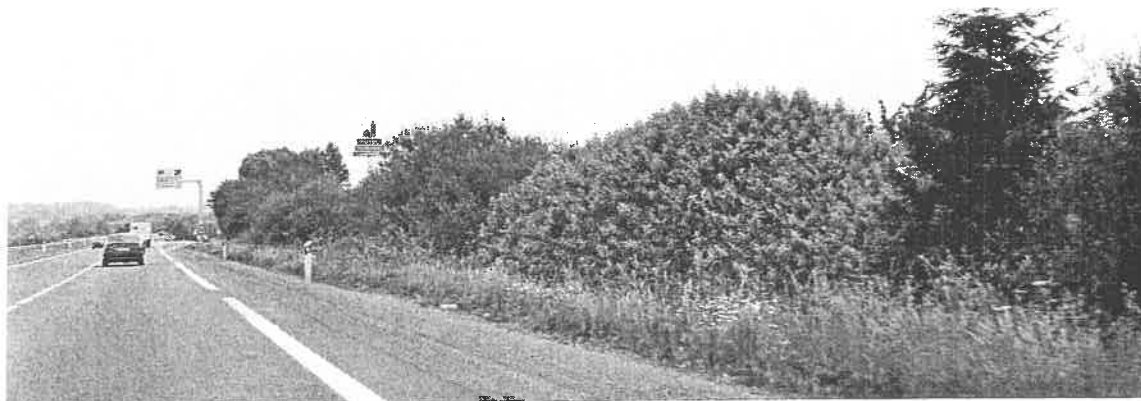
Elles correspondent à une végétation plus ornementale, taillée ou de port libre et de hauteur moindre par rapport aux haies bocagères.

Ces haies ne constituant pas des écrans visuels efficaces.



- **Des haies et bosquets en marge de la RN 1176**

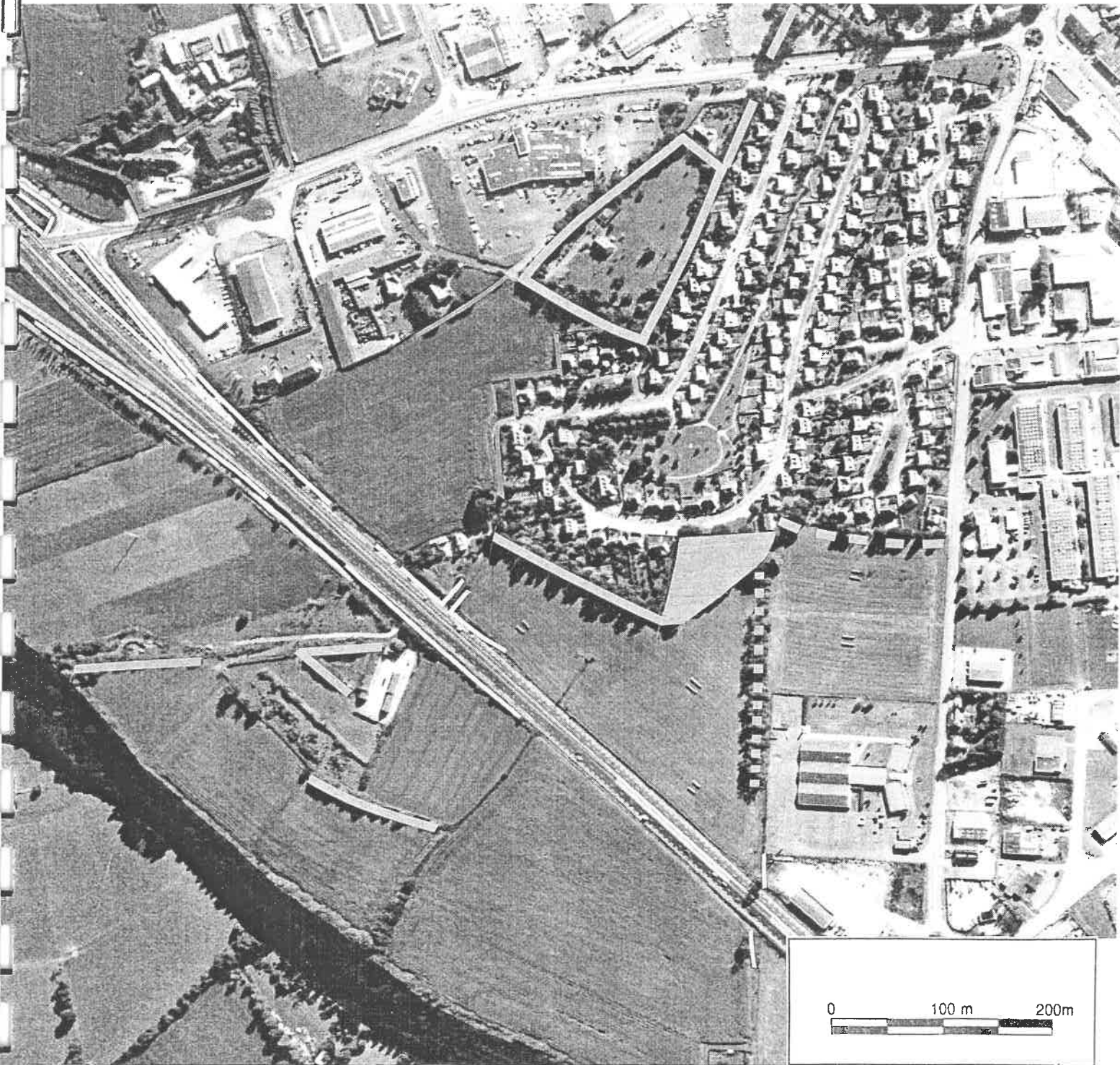
Il s'agit d'une végétation mixte, introduite (lauriers devant l'habitation, plantations liées au Campanile) ou spontanées (saules) présente de manière ponctuelle le long de la RN.



- **Des taillis**

Un taillis bas de type roncier, d'une largeur conséquente est présent à l'emplacement d'un ancien chemin parallèle à la rue de la Violette. Cette végétation de faible qualité souligne un point haut de ce secteur.

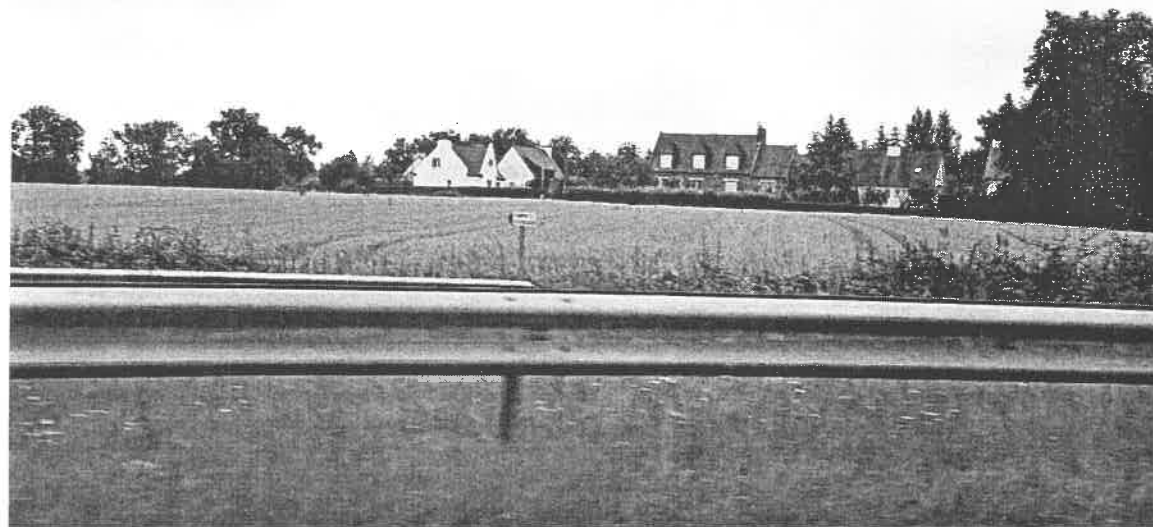
PRINCIPALES FORMES DE VÉGÉTATION
VISIBLES DEPUIS L'AIRE D'ÉTUDE



Haie et bosquet bocager de belle allure	Haie de fond de jardin
Haie bocagère dégradée	Haie et boisement le long de la RN
Taillis bas	Boisement de fond de vallée

➤ LA PROXIMITÉ DE L'HABITAT

La co-visibilité, la promiscuité entre habitat et activités va de pair avec une grande sensibilité des espaces de transition. Un traitement spécifique des franges est à envisager.

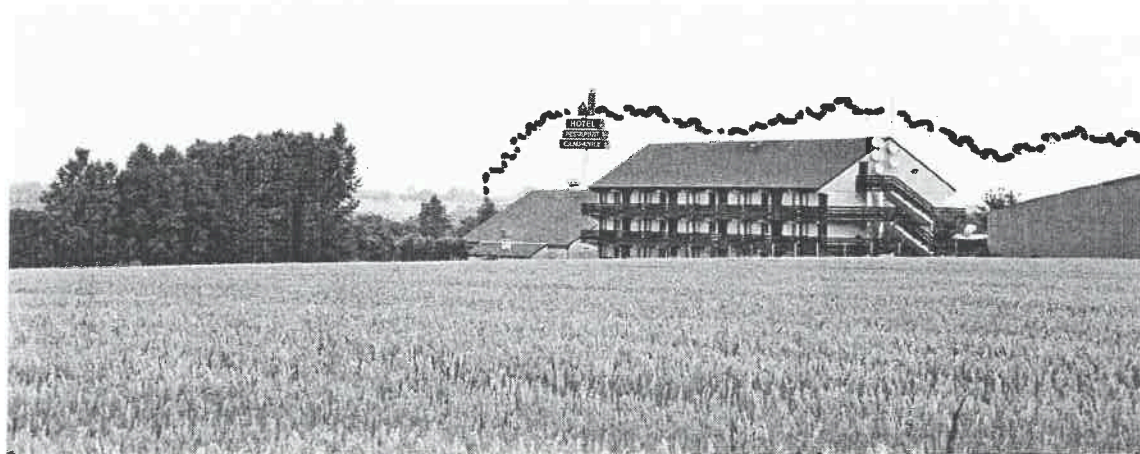


➤ LA QUALITÉ DES SITES BÂTIS

Sur le plan du paysage les principaux éléments jouant un rôle majeur sur la qualité des espaces d'activités sont : *l'architecture, l'implantation des constructions, l'accompagnement végétal, les supports publicitaires, enseignes panneaux, les clôtures, les aires de stockage et de dépôt, les aires de stationnement, les espaces publics, le mobilier urbain ...*

A cet égard, quelques remarques générales s'imposent :

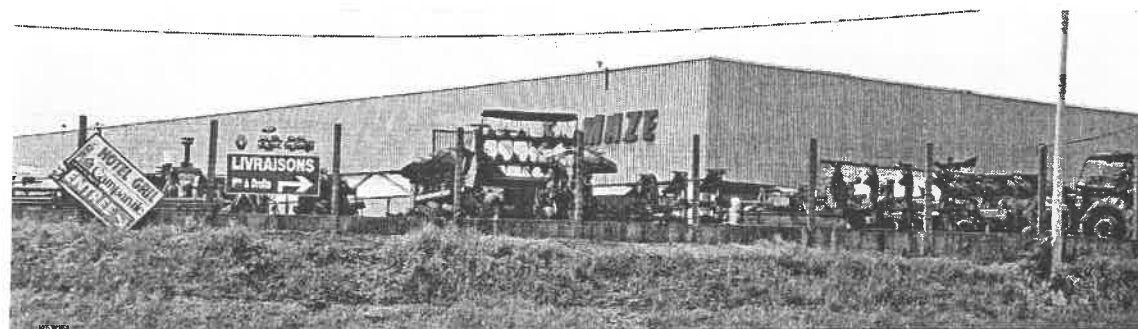
- Les bâtiments blancs ou de couleur vive sont perceptibles de très loin.
- Un appui sur une ligne de végétation haute permet de mieux « ancrer » le bâtiment dans son environnement.



- Dans nos paysages, les lignes et volume horizontaux s'intègrent plus facilement que les lignes brisées.
- Par le phénomène de multiplication, l'édification de clôtures est un acte décisif sur l'environnement paysager. Un rapport de formes de matériaux et de couleurs doit s'établir entre le bâtiment et sa clôture mais parallèlement à cela une cohérence le long des voies est également à rechercher. Rue de la Violette, les clôtures sont essentiellement de type treillis vert soudé. Elles offrent une grande transparence et se révèlent relativement discrètes dans le paysage (en particulier lorsqu'elles sont situées devant un espace vert).



- Les aires de stockage et de dépôt ont rarement un impact positif sur le paysage. L'effet « vitrine » n'est cependant que rarement recherché dans ce contexte.



- Les aires de stationnement ou d'exposition occupent fréquemment des surfaces conséquentes. Destinées à l'accueil, leur aspect se doit d'être soigné et attractif (au même titre que les espaces verts accompagnant parfois les locaux principaux).



- Les enseignes, panneaux ou supports publicitaires représentent un « danger de pollution visuelle » réel aux abords des zones d'activités. Leur multiplication n'est pas souhaitable.



- Le mobilier urbain et le traitement des espaces publics participent largement à « l'image de marque » des quartiers d'activités. La qualité de leur aménagement et de leur entretien doit viser à créer un effet incitatif.



Cette analyse met bien en évidence une réelle sensibilité visuelle du secteur étudié. Les enjeux relatifs à l'aménagement de ce secteur sont d'autant plus importants que les paysages d'activités présents en marge de la RN 1176 ne sont aujourd'hui que rarement perçus (quelques bâtiments le long de la RN 176 au lieu-dit Bel Air et Campanile pour l'essentiel).

Le secteur du Poulichot correspondra donc à la principale perception des pôles d'activités existants le long de la RN 1176.

Ce positionnement lui confère un rôle important à l'échelle même du district de Dinan.

Dans ce contexte, mieux vaut une architecture et des traitements paysagers harmonieux proches de la route que des bâtiments de faible qualité implantés sans souci d'harmonie d'ensemble aux abords mal intégrés paysagèrement mais implantés à 100 mètres de la nationale.

En d'autres termes, si le fait de déroger à la loi Barnier est synonyme d'amélioration des aspects des constructions et de leurs abords, le principe de dérogation s'impose de lui-même compte tenu de la spécificité du fonctionnement visuel de la zone d'étude que nous venons d'évoquer.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à terme à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Il conviendra d'y éviter les habitations et les modes d'occupation sans rapport avec la vocation de la zone et en particulier :

- **La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.**
- **Les terrains de camping et de stationnement de caravanes** destinés à l'hébergement de loisirs.
- **Le stationnement isolé des caravanes** quelle qu'en soit la durée.
- **Les affouillement et exhaussement de sol** visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.
- **Les exploitations de carrières.**

Compte tenu de la proximité du Poulichot, y seront également interdites :

- Les activités présentant un risque de nuisance sonore ou olfactive.

Tout risque de dégradation de l'environnement devra faire l'objet de mesures préventives conformément aux lois en vigueur.

➤ PRISE EN COMPTE DU BRUIT

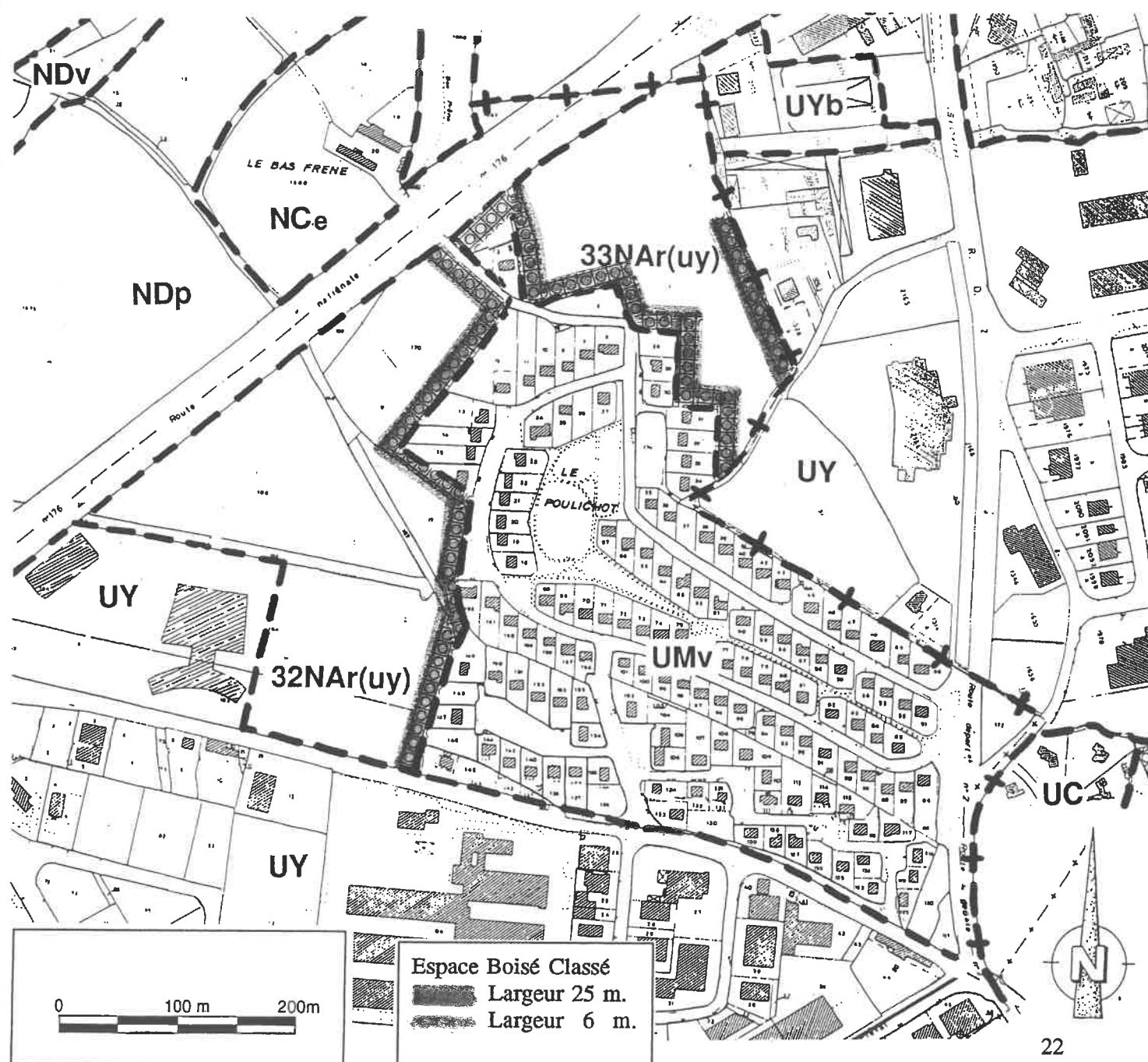
Aucun nouveau quartier d'habitation n'est prévu dans la marge de 200 m bordant la RN 1176 (marge de recul vis-à-vis des nuisances sonores). Concernant les éventuels locaux à usage d'habitation (gardiennage, entretien, ...) qui se trouveraient intégrés aux activités, ils devront répondre à l'arrêté du 30 mai 1996 concernant la valeur de l'isolement minimal des pièces, en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et le bord extérieur de la chaussée la plus proche.

➤ DENSIFICATION DE LA TRAME BOCAGÈRE

Afin de protéger les habitations existantes du quartier du Poulichot, la plantation ou le maintien d'essences boisées est imposé sur une largeur de 25 m. Ces bandes boisées sont, de plus, classées (EBC) au P.O.S. Elles sont localisées sur le plan ci-dessous.

L'implantation de toute construction nouvelle devra se faire de façon à ne pas perturber les boisements (EBC) existants ou à créer. Aucun édifice ne pourra être bâti à moins de 10 m de l'axe des lisières de boisement. Aucune étanchéification complète du terrain ne pourra être réalisée à moins de 5 m de l'axe de ces végétaux.

Par ailleurs la conservation des essences arborées existantes et non classées est recommandée. En particulier le maintien de l'ensemble du bosquet situé dans la parcelle 17 est souhaitable.



➤ CIRCULATION ET ACCÈS

L'utilisation du sol est impérativement soumise au respect des éléments urbanistiques suivants :

- Accès unique à la zone 32 NAr par la route départementale 68. Les sorties directes sur la RD sont interdites.
- Aménagement de places de retournement en bouts de voies d'un diamètre supérieur à 25 m (pouvant être planté en son centre).
- Accès principal à la zone 33 NAr par le prolongement de l'accès au Campanile (parcelles 2972, 2171, 1912, 2012, et 1913).
- Maintien d'une possibilité de jonction de la voirie interne avec la voie d'accès à Renault Poids Lourds.
- Les accès aux parcelles devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
- Des trottoirs sont à aménager sur les voies d'accès et voies internes selon leur fonction. Ces trottoirs devront être plantés d'alignements arborés.
- Création d'un cheminement piéton doublé d'une haie bocagère sur emprise publique en limite Sud de la zone 33 NAr (cf paragraphe précédent).
- La configuration des voiries futures devra tenir compte des passages et manœuvres des bennes de collecte des déchets ainsi que des emplacements pour le regroupement des conteneurs.

NB : Un courrier de la mairie de TADEN, en date du 08 juin 2000 évoque les conditions d'accès suivantes :

« L'accès de la zone 21 NA (actuellement 32 NAr) se fera par la RD 68.

L'accès de la zone 22 NA (actuellement 33 NAr) se fait actuellement par la voie communale située en partie sur la commune de TADEN. Cette voie sert d'accès à « RENAULT Poids Lourds » ainsi qu'aux riverains.

Cette voie communale a déjà été élargie à la création du garage RENAULT en empiétant sur les terrains appartenant à la SCI de l'époque. Il sera impossible de demander, à nouveau aux riverains de céder du terrain pour un éventuel nouvel élargissement.

Une autre possibilité de désenclavement paraît être intéressante.

L'accès au Campanile pourrait être poursuivi jusqu'à la zone 22 NA (33 NAr) sur les parcelles 2972, 2171, 1912, 2012, 1913.

Ceci aurait le double avantage de désenclaver la 22 NA (33 NAr) et de créer un apport de clientèle potentielle en supprimant l'état « d'impasse » de cette voie. Elle pourrait, par la suite, être rétrocédée à la commune de TADEN pour ce qui est du territoire de TADEN et rétrocédée à la commune de QUÉVERT pour ce qui est du territoire de QUÉVERT. »

ACCES

Accès principal
depuis la RD 2

Possibilité de jonction avec la
voie communale à préserver

Accès depuis la
rue de la Violette

0 100 m 200m



LA SIGNALÉTIQUE

La signalisation de la zone se fera à partir de la RD 68 pour la zone 32 NAr et à partir de la RD 2 pour la zone 33 NAr.

Un regroupement des informations avec si nécessaire un plan de situation est souhaitable par la mise en œuvre d'un mobilier spécifique.



Les enseignes individuelles ne devront pas dépasser une hauteur équivalente à l'égout du toit (ou à la hauteur du bâtiment en cas de toit terrasse). Pour les entreprises bordant la RN 1176, une seule enseigne visible depuis cet axe sera autorisée. Elle devra être intégrée au bâtiment.

L'objectif à terme est que ce soit la qualité des bâtiments et de leur environnement proche qui constitue la plus efficace des enseignes pour l'ensemble du secteur d'activités.

➤ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur (le réseau de Malaunay emprunte le CR 21).

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature devront être assainies conformément aux règlements en vigueur et en accord avec les schémas d'assainissement communaux. Une extension du réseau EU est à prévoir.

Une servitude de passage est obligatoire pour raccorder les zones 32 NAr et 33 NAr au réseau d'eaux usées.

La présence d'une conduite est également à prendre en compte (ARGUENON FD 200).

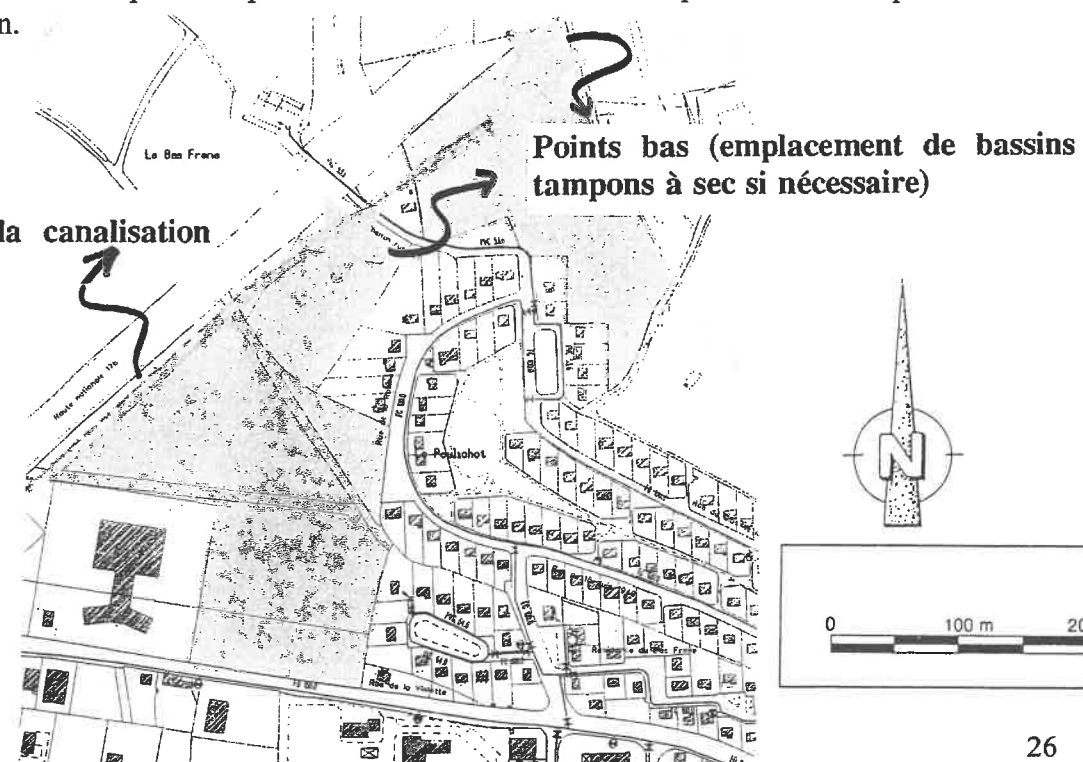
Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.O.S.

Concernant les eaux pluviales, en cas de réseaux insuffisants, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits (*cf loi sur l'eau*). Les eaux pluviales recueillies sur le terrain devront être dirigées et régulées par des dispositifs appropriés (bassins tampons ...).

Le cas échéant, la mise en œuvre de bassins de rétention pourra être envisagée au niveau des points bas du site. Ils s'intégreront dans le traitement des marges inconstructibles le long de la RN 1176 (réalisation sur foncier public ou servitude d'entretien).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.



➤ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains situés sur la RN 1176 devront avoir une longueur minimum de 100 ml le long de cette voie.

Dans tous les cas, les terrains pour être constructibles devront présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre l'application de l'ensemble des articles du règlement du P.O.S.

Les projets portant sur des secteurs proches de la ligne haute tension traversant la zone 32 NAr devront être soumis à l'accord d'E.D.F. (servitudes sous la ligne).

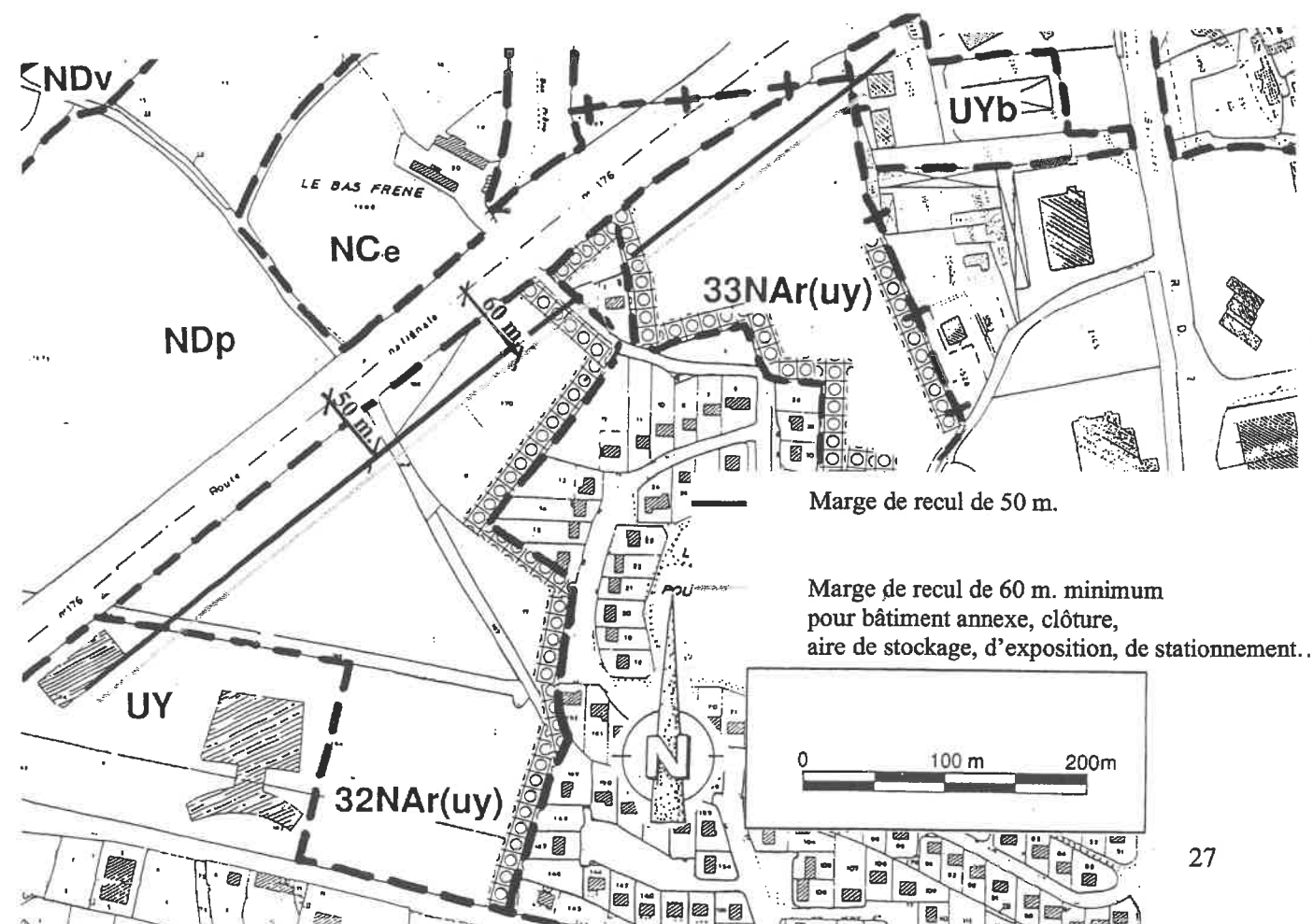
➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - MARGES INCONSTRUCTIBLES

• Implantation par rapport à la RN 1176.

L'implantation des bâtiments principaux pourra se faire à **50 m de l'axe de la RN 1176** (ce qui correspond à une distance moyenne des différents cas de figure observés sur le terrain à proximité de l'aire d'étude). Sur la zone 33 NAr (UY) les bâtiments devront **obligatoirement** s'appuyer sur cette ligne.

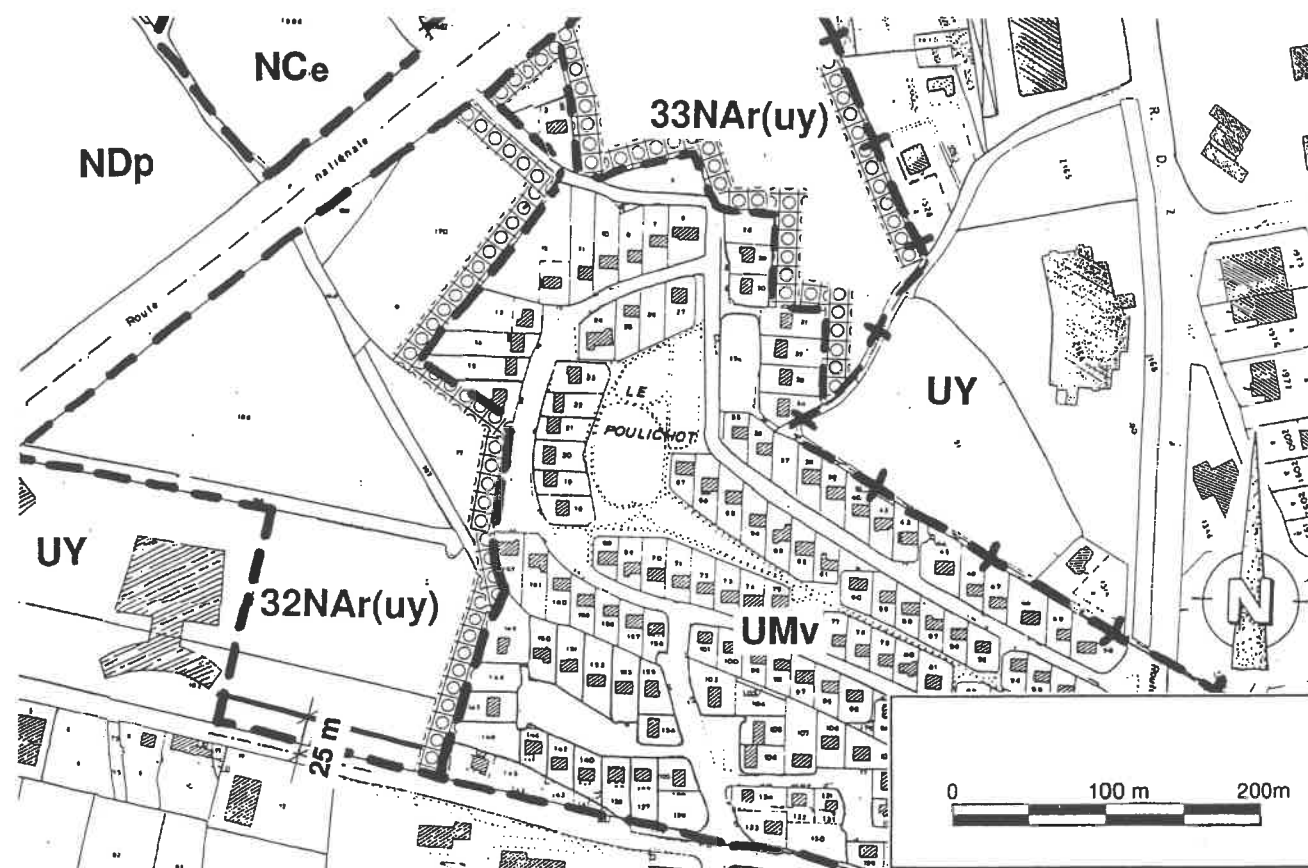
Sur la zone 32 NAr les bâtiments pourront ne pas s'appuyer sur cette ligne en cas d'incompatibilité avec les servitudes E.D.F..

L'implantation des bâtiments annexes, des clôtures, des aires de stationnement, de stockage ou d'exposition devra observer un recul de plus de 60 m par rapport à l'axe de la RN 1176.



- **Implantation par rapport à la RD 68.**

L'implantation des constructions et des aires de stockage ou d'exposition devra observer un recul de plus de 25 m par rapport à l'axe de la RD 68, dans le prolongement des bâtiments existants.



- **Implantation des constructions par rapport aux voies de desserte interne.**

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou places existantes et espaces publics ou observer un recul de plus de 5 m par rapport à celui-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre,
- dans le cas d'immeubles contigus selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites latérales.**

La distance horizontale de tout point du bâtiment le plus proche de la limite devra être au moins égale à 5 m.

- **Implantation par rapport à la structure bocagère.**

L'implantation de toute construction nouvelle devra se faire de façon à ne pas perturber la structure boisée classée (EBC) existante ou à créer. Aucun édifice ne pourra être bâti à moins de **10 m** des arbres situés en lisière. Aucune étanchéification complète du terrain ne pourra être réalisée à moins de **5 m** de l'axe de ces végétaux.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à **4 m**.

➤ **TRAITEMENT DES MARGES DE REcul**

- **Le long de la RN 1176.**

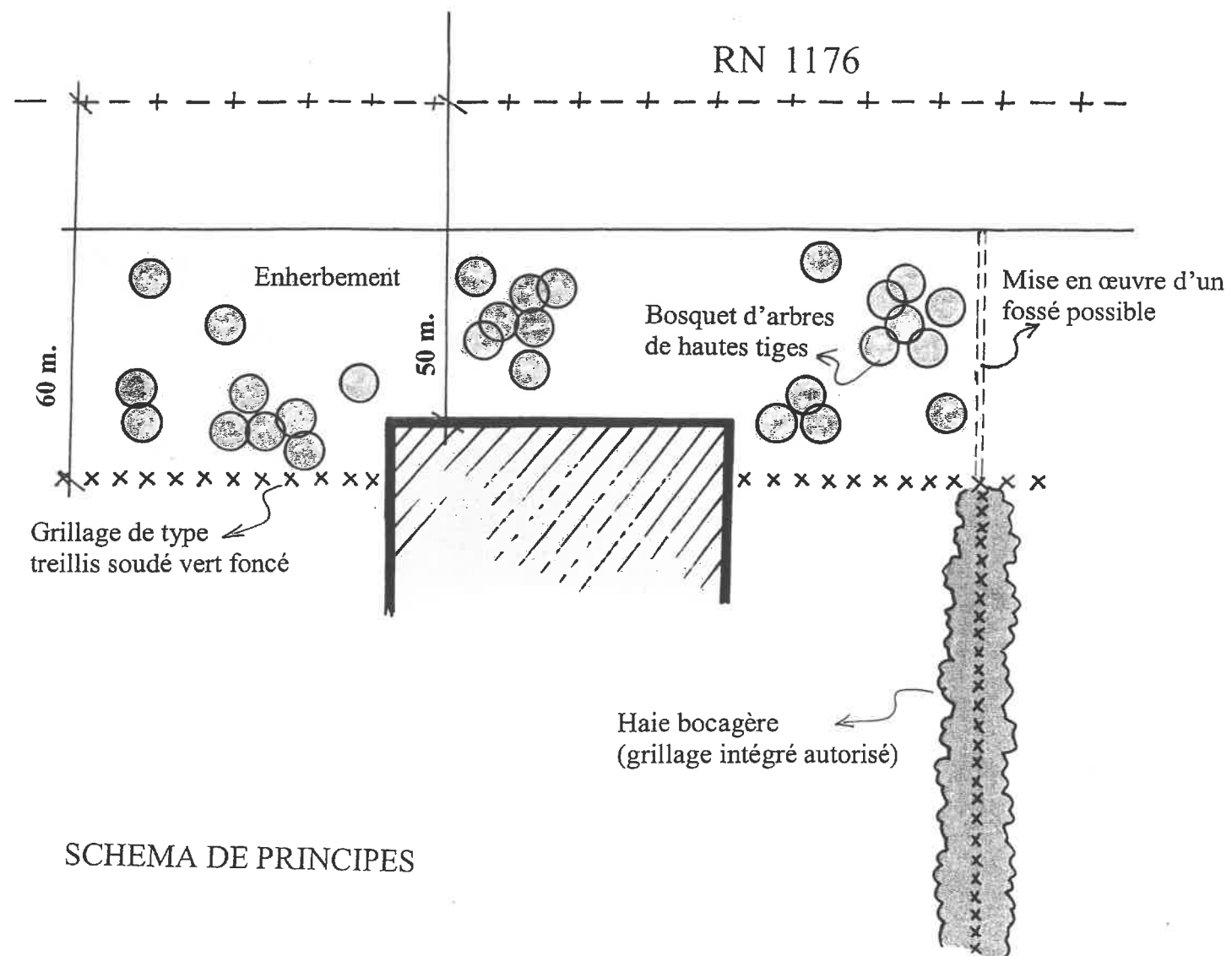
La marge de recul sera aménagée en **espaces verts entretenus** et plantés d'au minimum d'un arbre tige pour 150 m² de terrain enherbé. Les arbres seront disposés en bosquet ou de manière aléatoire. L'effet recherché n'est pas celui d'un alignement régulier parallèle à la RN. Les volets paysagers des permis de construire de chacune des entreprises auront pour objectif de raisonner le meilleur positionnement de ces arbres par rapport au projet bâti.

Rappel : aucune aire de stationnement, aucune voie, aucune aire de dépôt, de stockage ou d'exposition, aucun bâtiment annexe et aucune clôture ... ne sera autorisé dans une marge de 60 m mesurés à partir de l'axe de la RN.

- **Le long de la RD 68 et le long des voies de dessertes internes.**

La marge de recul pourra être traitée en espaces verts ou en aire de stationnement.

Aucune aire de stockage ou de dépôt, aucune aire d'exposition, aucun bâtiment annexe ... ne sera autorisé dans la marge de recul.



SCHEMA DE PRINCIPES

➤ EMPRISE AU SOL

Pour les parcelles situées en bordure de la RN 1176, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface de terrain.

Pour les autres parcelles l'emprise au sol des constructions devra être inférieure à 60 %.

➤ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le point le plus haut de toute construction, mesuré à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne pourra dépasser **une hauteur de 12 m.**

➤ ASPECT EXTÉRIEUR DES BÂTIMENTS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Ainsi :

- les bâtiments seront de forme rectangulaire simple,
- les toitures pourront être plates ou à double pente, de couleur sombre,
- en l'absence d'étude architecturale spécifique visant à une recherche qualitative spécifique ou en l'absence d'une justification liée à la nature de l'activité, les bâtiments seront couverts de bardages métalliques peints **monochromes** (RAL gris persan 8007 recommandé)
- les bardages uniformément blancs ou de couleur vive ou lumineuse seront interdits.
- les surenchères de couleurs vives soulignant les volumes seront interdites, par contre, certains détails architecturaux tels que les percements, les portes, enseignes, ... pourront être traités en couleur (jusqu'à 20 % maximum de la surface pourront ainsi être colorés).

➤ AIRES DE STATIONNEMENT ET D'EXPOSITION

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement soient assurées en dehors des voies publiques.

Lorsque les surfaces des aires de stationnement et d'exposition (emplacements et dessertes comprises) excéderont 500 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies bocagères d'une largeur minimum de 2,5 m.

Rappel : les aires de stationnement et d'exposition sont interdites dans une marge de recul de 60 m à partir de l'axe de la RN 1176.

⇒ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**LES CLÔTURES**

Les plans détaillés des clôtures, portails et portes, accès et tous traitements particuliers tels que murs-enseignes, etc... devront être joints aux dossiers de demande de permis de construire (permis unique).

- **Clôtures donnant sur les voies de desserte, sur la RN 1176 et sur les RD 68 et 2**

Dès que possible, les clôtures seront évitées. Lorsqu'elles se révéleront nécessaires, ces clôtures seront réalisées de façon sobre. Il s'agira de clôtures de type treillis soudé sur poteaux métalliques de couleur vert foncé (les poteaux et treillis seront de même couleur). Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Le long de la RN 1176, l'implantation des clôtures se fera à 60 m de l'axe de la 2 x 2 voies (soit 10 m en retrait de la marge inconstructible).

Rappel : les clôtures sont interdites dans une marge de 60 m à partir de l'axe de la RN 1176. Il devra être prévu un passage pour l'entretien des espaces enherbés de la marge de recul.

- **Clôtures en limites latérales et en fond de parcelles**

Elles consisteront en des haies bocagères comprenant des arbres de haute tige, plantées sur une largeur minimale de 2 rangs, doublées ou non d'un grillage de type treillis soudé de couleur vert foncé.

Les clôtures sont **obligatoires** à proximité des quartiers d'habitations (limites communes avec les quartiers du Poulichot et du Bas Frêne).

LES AIRES DE STOCKAGE ET DE DÉPÔT

Leur localisation, leur surface, la nature des matériaux stockés ou en dépôt, la hauteur maximale de stockage ou de dépôt figureront au dossier de demande de permis de construire.

Rappel : elles sont interdites dans une marge de recul de 60 m à partir de l'axe de la RN 1776 et de 25 m à partir de l'axe de la RD 68.

En cas de hangar, de auvent ou de préau, les matériaux et le parti architectural mis en œuvre devront être en harmonie et en continuité de style avec les bâtiments principaux (qu'ils soient édifiés en même temps que le bâtiment principal ou ultérieurement).

Les aires de stockage devront être ceintes d'une haie boisée de type bocager dont la hauteur à terme sera de 1,5 fois supérieure à la hauteur maximale des matériaux stockés.

ESPACES BOISÉS ET ESPACES VERTS

Les espaces non bâtis et non utilisés pour accès, stockage, exposition ou parkings seront aménagés en espaces verts entretenus.

Sont interdits l'abattage ou la dénaturation de toute ou partie de la structure boisée existante classée (EBC) au P.O.S.

➤ **MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

L'application de ces différentes règles urbanistiques et paysagères a pour finalité l'obtention d'une qualité globale du secteur d'environ onze hectares composé par les zones 32 et 33 NAr (UY).

Ce secteur a, en effet, les potentialités, à l'échelle du District de Dinan, pour devenir la nouvelle « image de marque » de tout le pôle industriel situé en retrait.

A l'issue de l'enquête publique il a été décidé de destiner la zone 32NAr à de l'habitat et de conserver pour cette zone le recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN 176

