

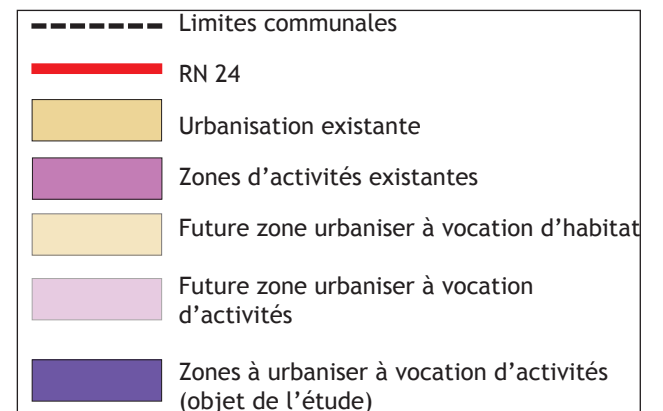
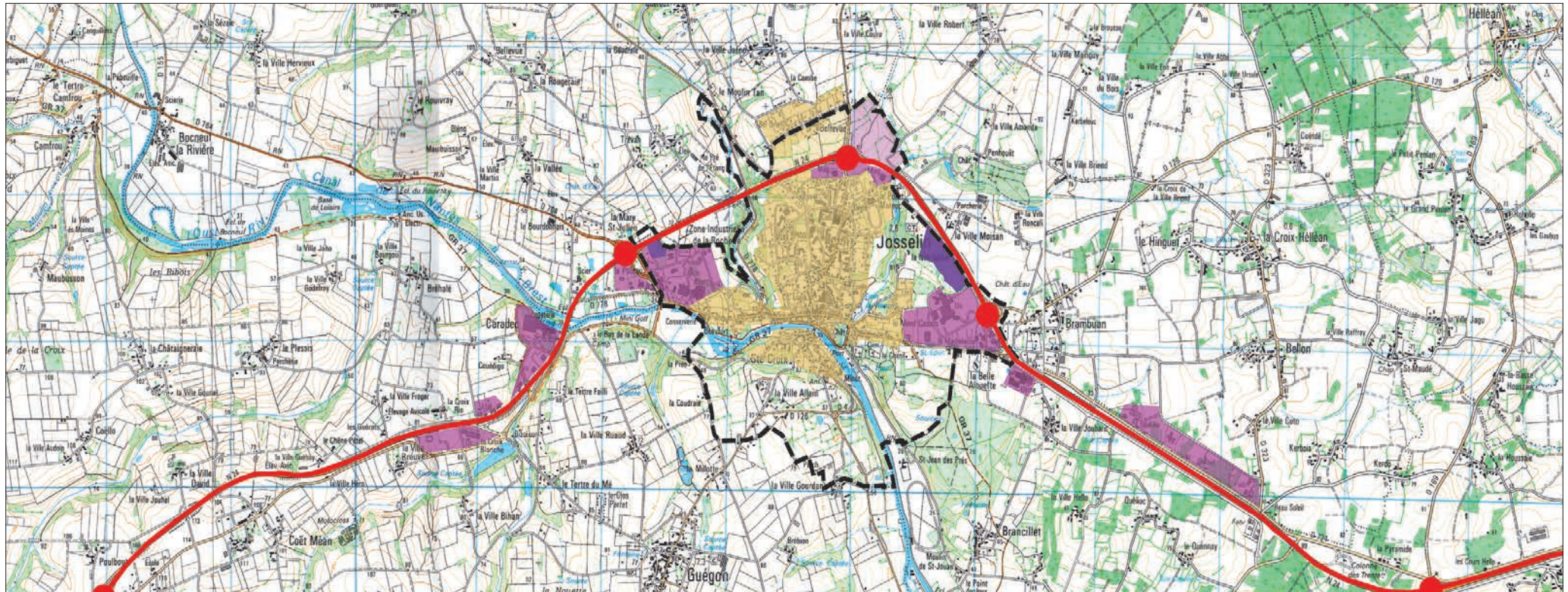
VILLE DE JOSSELIN

ZONE D'ACTIVITES DE LA ROCHETTE ET ZONE D'ACTIVITES DE LA BELLE ALOUETTE ET SES EXTENSIONS

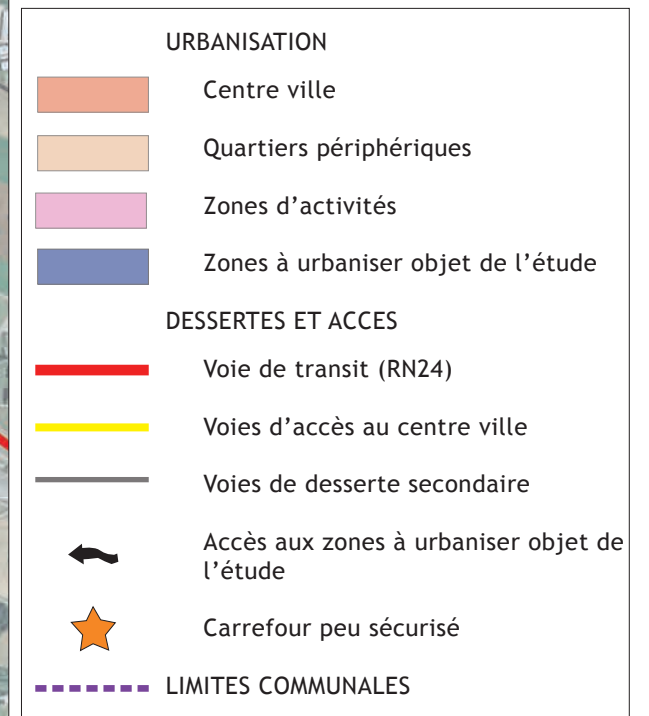
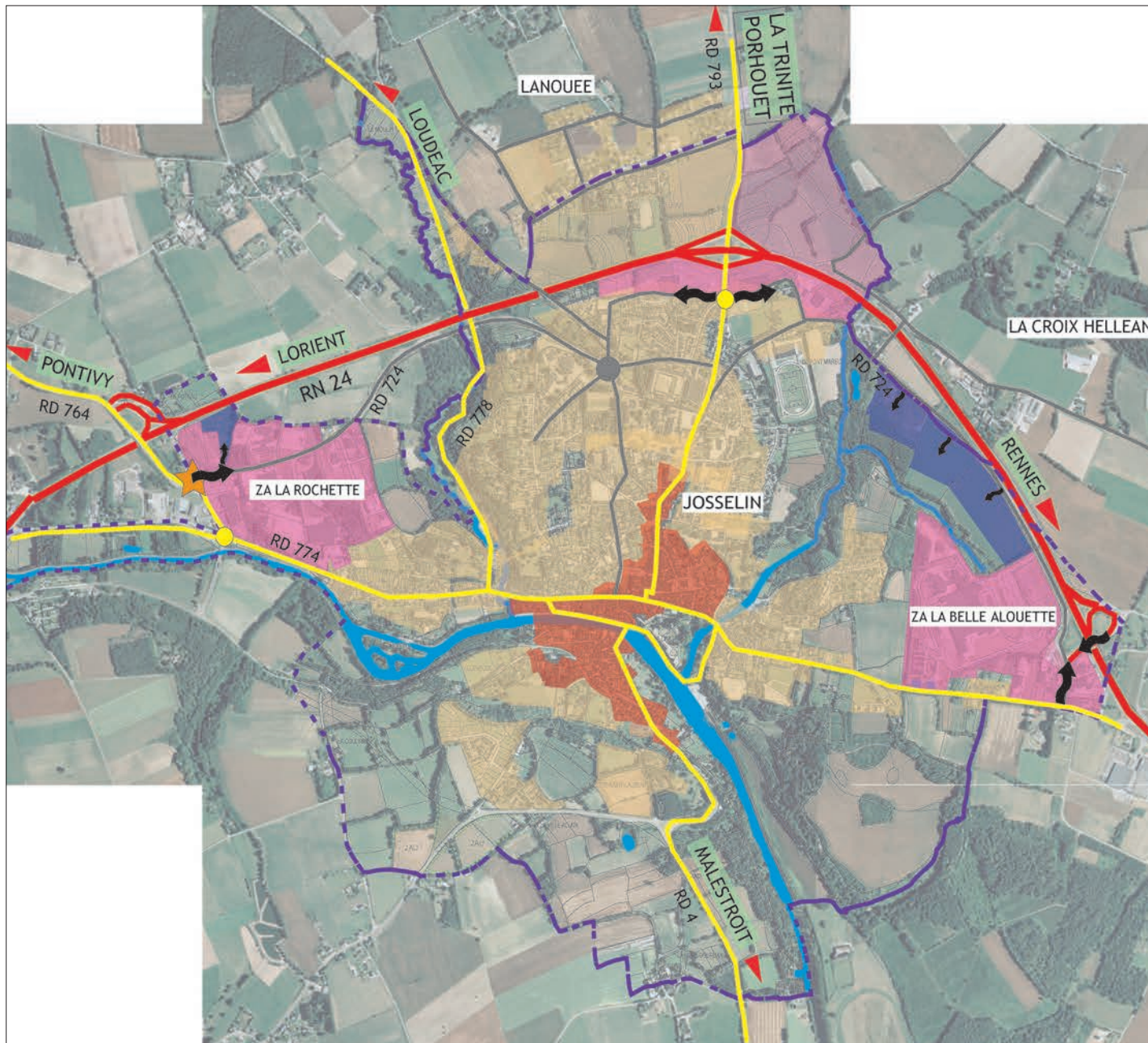


ETUDE PAYSAGERE DANS LE CADRE DE LA LOI BARNIER (Loi 95.101, article L111.1.4)

- La commune de Josselin envisage l'extension de ses zones d'activités en bordure de la RN 24 : à l'Est par l'urbanisation des terrains restant dans la ZA de la Rochette et à l'Ouest par l'extension de la ZA de la Belle Alouette.
- Désireuse de donner à ces opérations une image qualitative et d'améliorer l'aspect de sa façade sur la RN 24, elle a engagé parallèlement à la révision de son PLU, la présente étude afin d'intégrer les données de la loi Barnier dont l'objet est de définir des dispositifs urbanistiques et paysagers et de préciser le scénario d'occupation de ces sites
- L'agence Territoires en Mouvement, chargée de la révision du PLU a été associée à l'établissement des orientations d'aménagement présentées et à leur traduction dans le PLU.



DIAGNOSTIC < LIAISONS, DESSERTES ET ACCES



JOSSOLIN - ETUDE PAYSAGERE ZA LA BELLE ALOUETTE ET LA ROCHETTE
HORIZONS PAYSAGE ET AMENAGEMENT - 56450 SURZUR

DIAGNOSTIC < LIAISONS, DESSERTES ET ACCES



Accès à la zone d'activités de la Rochette depuis la Rd 764 et la RN 24 : un large carrefour routier



Accès aux secteurs restant à urbaniser - ZA de la Rochette

Accès à la zone d'activités de la Belle Alouette depuis la RD 774



Accès aux secteurs restant à urbaniser directement sur la RD 724 - ZA de la Belle Alouette

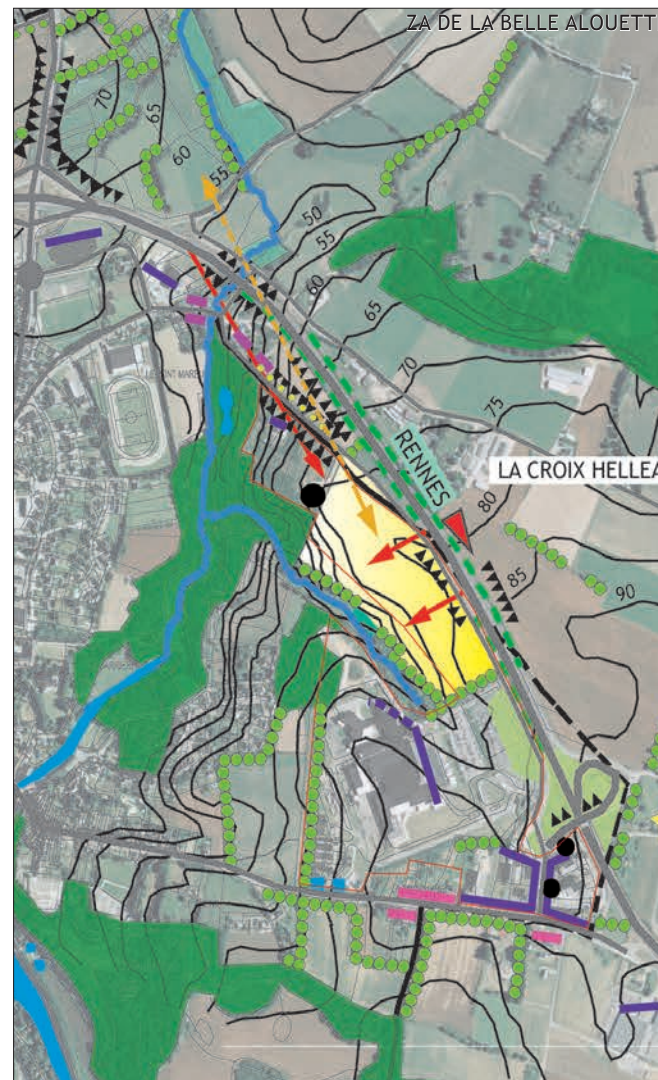
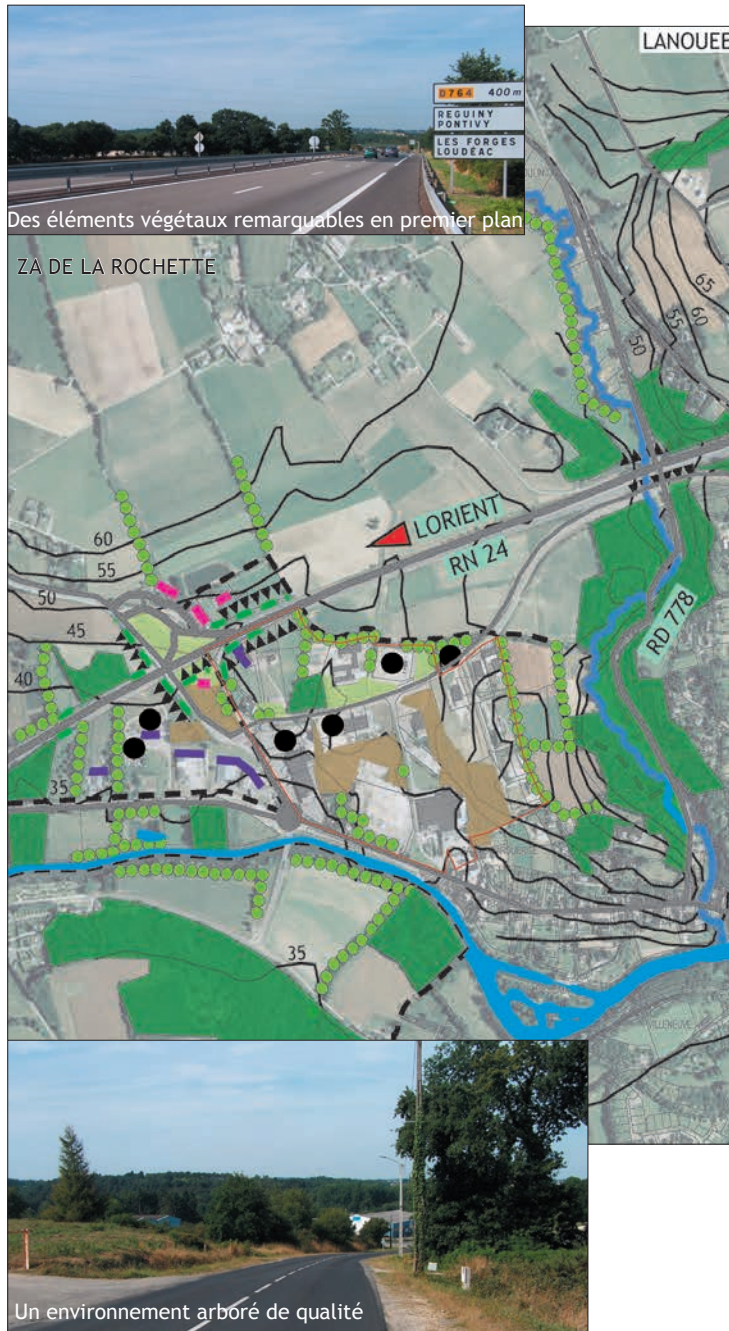


Les zones d'activités de la Rochette et de la Belle Alouette sont situées le long de la RN 24, axe de transit à 2 x 2 voies reliant Rennes à Lorient, aux extrémités Ouest et Est du territoire communal. Elles sont desservies par des échangeurs reliant la voie rapide à la RD 724, axe de transit Nord de la commune.

- La zone d'activités de la Belle Alouette est desservie depuis l'agglomération par la RD 774 et par la RD 724, voie où arrive également l'échangeur de la RN 24. Les secteurs restant à urbaniser sont situés le long de la RD 724. L'accès à ces sites se fait directement depuis la route départementale. En l'état actuel, les sorties sur la RD présentent une visibilité réduite. En effet les terrains sont situés en contre haut de la route (environ 2m au maximum) et les talus qui en résultent limitent la visibilité. La pente accentuée de la voie venant de l'Ouest (zones commerciales) renforce cet effet.

- La zone d'activités de la Rochette est desservie par la RD 754 (Pontivy) où arrive également l'échangeur de la RN 24 et par la RD 724. L'accès à la zone d'activités se fait par un large carrefour routier où la circulation est parfois difficile aux heures d'affluence. L'accès aux secteurs restant à urbaniser se fera soit par des accès existants s'il s'agit d'extension d'entreprises existantes, soit directement sur la RD 724.

DIAGNOSTIC < PAYSAGE ET PERCEPTION VISUELLE



PERCEPTION DES FRONTS BATIS	
	Front bâti traditionnel
	Front bâti pavillonnaire
	Front bâti d'activités
PERCEPTION DE LA TRAME VEGETALE	
	Boisements
	Peupleraies
	Haies à caractère champêtre
	Haies de conifères
	Arbres d'alignement
	Zones paysagées
	Friches
VUES ET REPERES VISUELS	
	Zones visuellement sensibles
	Points de vue sur les zones objet de l'étude
	Co-visibilité entre les zones objet de l'étude et l'urbanisation future
	Eléments d'appel visuel (Clocher de l'Eglise de Guégon, château d'eau)
	Eléments peu valorisants
RELIEF	
	Talus
	Courbes de niveau

DIAGNOSTIC < PAYSAGE ET PERCEPTION VISUELLE

ZA DE LA ROCHETTE



Des zones vertes à l'avant des installations



Un boisement à préserver en 1er plan des secteurs à urbaniser

Des dépôts et stockages peu valorisants



ZA DE LA BELLE ALOUETTE



Les futures extensions : une intégration à créer en point haut



Europig : des abords de qualité

L'entrée de la ZA : une image à requalifier



• La zone d'activités de la Rochette s'inscrit sur une pente douce entre la RN 24 et le Canal de Nantes à Brest à l'Ouest du territoire communal (altimétrie de 35 à 50m).

En grande partie occupé, le site s'appuie à l'Est sur la limite péri-urbaine de la ville et se prolonge à l'Ouest par une zone d'activités en Lanouée.

La zone d'activités est entourée par un paysage végétal dense composé de boisements (au Sud du Canal et dans le vallon du Moulin de Tan) et d'une trame bocagère remarquable (bords du Canal, façade de la RN 24).

Son court linéaire en façade de la RN, la trame végétale existante et la présence des talus de déblais de la route limitent fortement son impact depuis la voie rapide. Les terrains restant à urbaniser situés le long de la route auront donc également un impact limité.

En revanche, l'image intérieure de la zone d'activités de la Rochette est peu valorisante. De nombreux bâtiments sont vétustes, les abords peu aménagés et peu entretenus, les clôtures sont peu esthétiques, les zones de dépôts et de stockage sont souvent anarchiques et de nombreuses zones de friches persistent.

La co-visibilité entre la ZA et le reste de l'agglomération se limite aux quartiers Est contigus. Le vallon boisé du Moulin de Tan forme une véritable coupure verte avec le reste de la Ville.

• La zone d'activités de la Belle Alouette s'inscrit sur un point haut et ses extensions en haut de flanc d'un coteau en direction du vallon du Pont Mareuc (altimétrie entre 80 et 65m) en limite Est du territoire communal.

Ce site des extensions est très ouvert en direction du Sud-Est et présente une forte sensibilité visuelle depuis la RN 24 venant de Rennes. Seule la partie Nord Ouest, en contre bas et en recul est moins peu visible de la voie rapide.

Une trame végétale importante borde le site en lisière Sud et Ouest (boisements et haies). En façade de la RN 24, une haie arbustive et de la végétation spontanée habille partiellement la future ZA.

La zone d'activité existant à l'exception d'Europig présente une image assez peu valorisante : bâtiments vétustes, clôtures peu esthétiques, dépôts et stockages anarchiques, espaces publics peu aménagés.

La co-visibilité entre la ZA et le reste de l'agglomération se limite aux quartiers Ouest contigus. Le vallon boisé du Pont Mareuc forme une véritable coupure verte avec le reste de la Ville.

En revanche, à terme, une forte co-visibilité existera entre les extensions de la ZA de la Belle Alouette et la future zone d'activités au Nord de la RN 24.

DIAGNOSTIC < PERCEPTION VISUELLE DEPUIS LA RN 24



Les extensions de la ZA de la Belle Alouette : un impact important depuis la RN 24 venant

Venant de Rennes, l'impact de la ZA de la Belle Alouette (secteur déjà occupé) est limité : faible linéaire le long de la RN 24, paysagement dense de l'échangeur, recul important de l'entreprise Europig). L'entreprise Jouvance (sur la commune de la Croix Helléan) présente en revanche un impact important en amont (bâtiment de grande taille peu paysager). Les extensions prévues de la ZA de la Belle Alouette auront une forte présence dans le paysage : situation en point haut, étalement de l'urbanisation d'activité en façade de la RN 24.



ZA DE LA BELLE ALOUETTE



Les secteurs restant à urbaniser de la ZA de la Rochette : un impact réduit en bord de RN 24

Venant de Rennes, l'impact de la ZA de la Rochette (secteur déjà occupé) est limité: faible linéaire le long de la RN 24, passage en tranchée de la route. Le site d'activités contigu (sur la commune de Lanouée) présente en revanche un impact important en aval, dû principalement à l'image médiocre de ces installations. Les extensions prévues de la ZA de la Rochette auront une présence limitée dans le paysage : faible linéaire le long de la RN 24, présence d'éléments végétaux de qualité en premier plan (haies bocagères).

ZA DE LA ROCHETTE

LORIENT

RENNES

DIAGNOSTIC < PERCEPTION VISUELLE DEPUIS LA RN 24



Des extensions d'activités en point haut



Un étalement du paysage d'activités le long de la RN 24



ZA DE LA BELLE ALOUETTE



Un impact limité : la présence du pont de l'échangeur et les forts talus de déblais de la RN 24



ZA DE LA ROCHETTE

Venant de Lorient, la zone d'activités de la Rochette est très peu perceptible depuis la RN 24. Le pont de l'échangeur et le passage en déblais important de la voie limite l'impact des installations, par ailleurs peu nombreuses en façade.

En revanche, en amont la zone d'activités, située sur la commune de Lanouée présente une image forte et peu qualitative.

Les secteurs restants à urbaniser, peu importants ne modifieront pas sensiblement l'image discrète de ce site urbanisé.

Venant de Lorient, le futur site d'activités sera perceptible depuis l'échangeur de la RD 793 et s'inscrira en point haut au dessus du vallon boisé.

Malgré la présence de talus et de végétation spontanée ou plantée le long de la RN 24, l'impact des futurs sites d'activités sera important, notamment dans la partie Est, plus proche de la voie rapide et plus dégagée.

Un faible linéaire le long de la RN 24

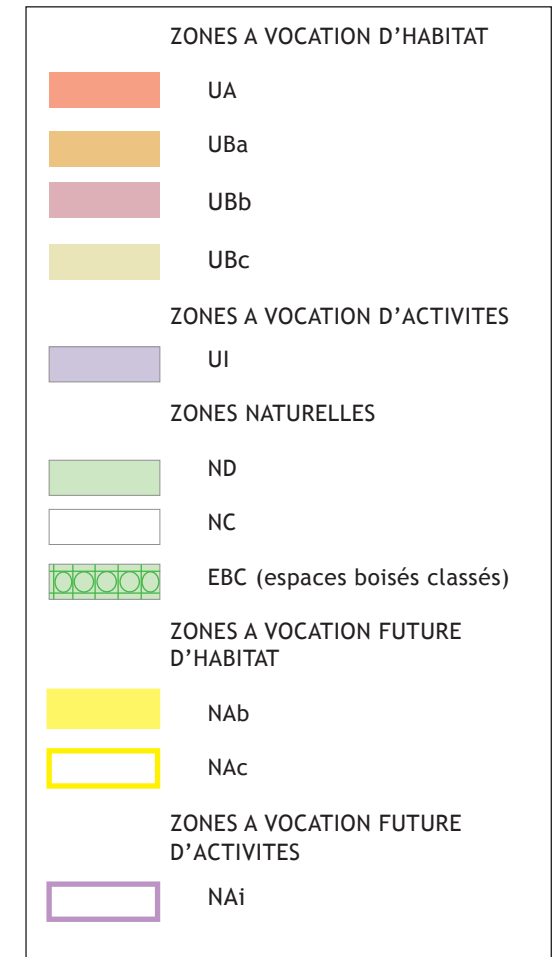
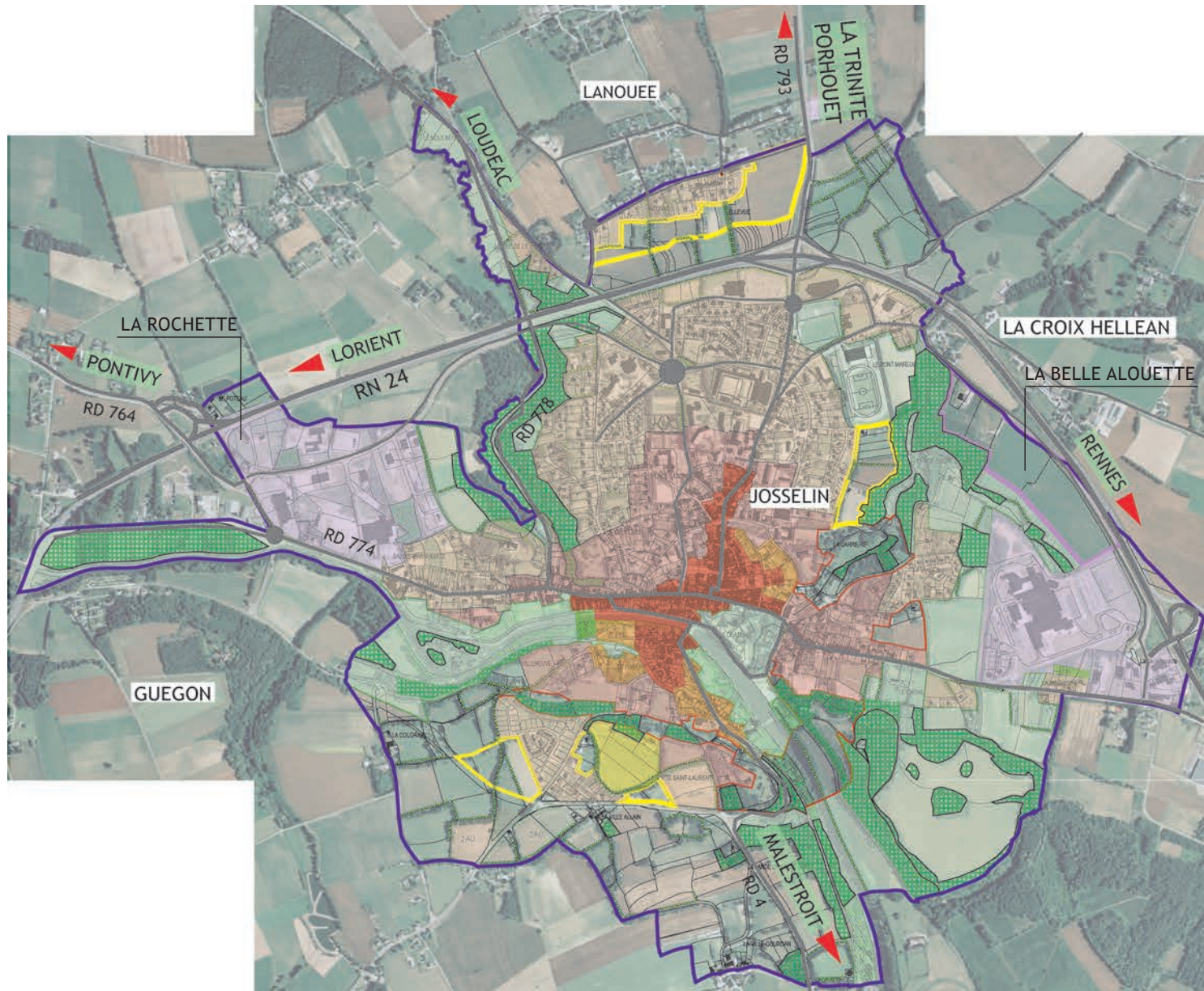


LORIENT

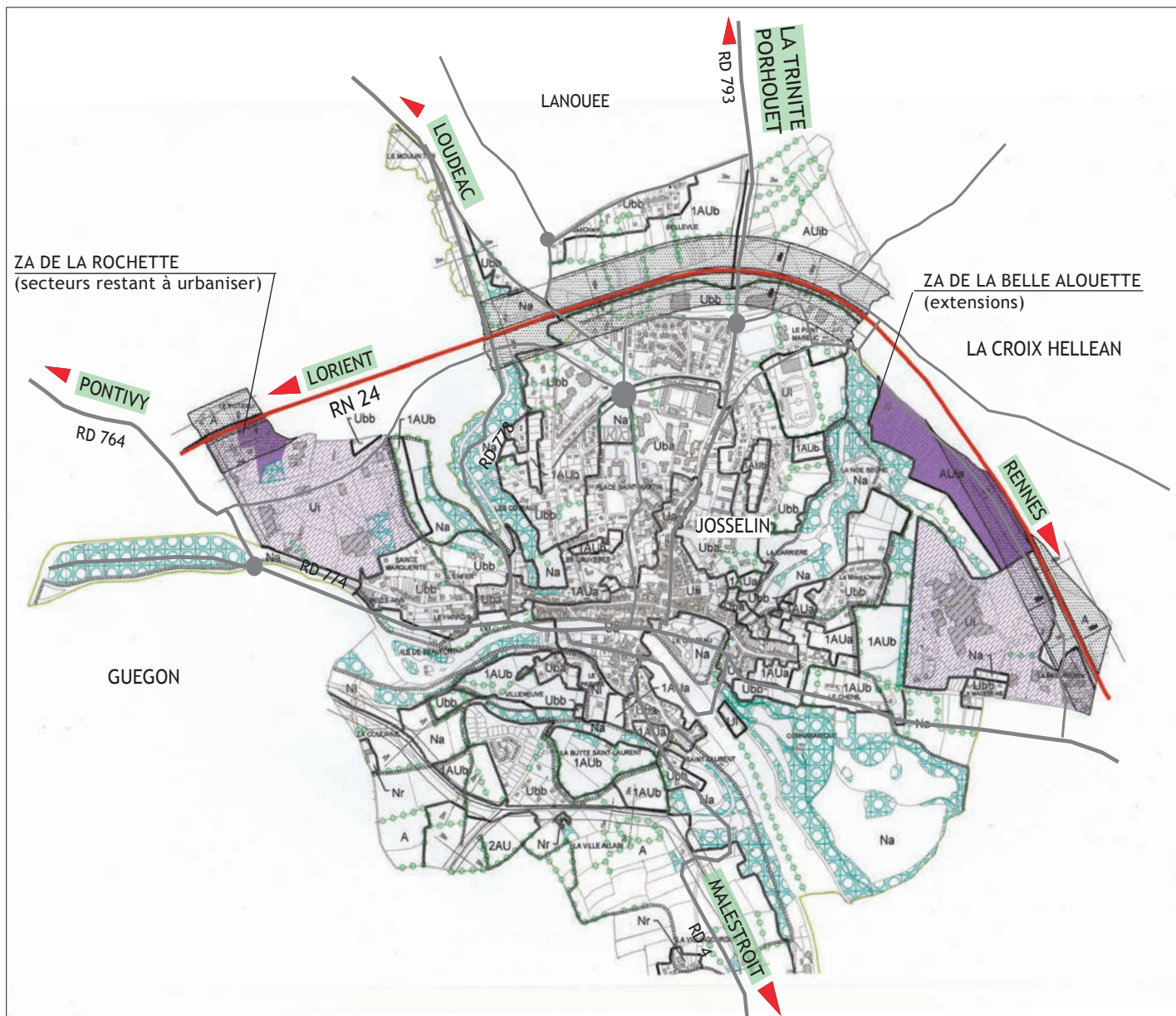
RENNES

JOSELIN - ETUDE PAYSAGERE ZA LA BELLE ALOUETTE ET LA ROCHETTE
HORIZONS PAYSAGE ET AMENAGEMENTS - 56450 SURZUR

DIAGNOSTIC < POS ACTUELLEMENT EN VIGUEUR



DIAGNOSTIC < ETAT DE PROJET PROVISOIRE DU PLU AU LANCEMENT DE L'ETUDE



ZONES A VOCATION D'HABITAT

Ua
Uba
Ubb

ZONES A VOCATION D'ACTIVITES

Ui

ZONES NATURELLES

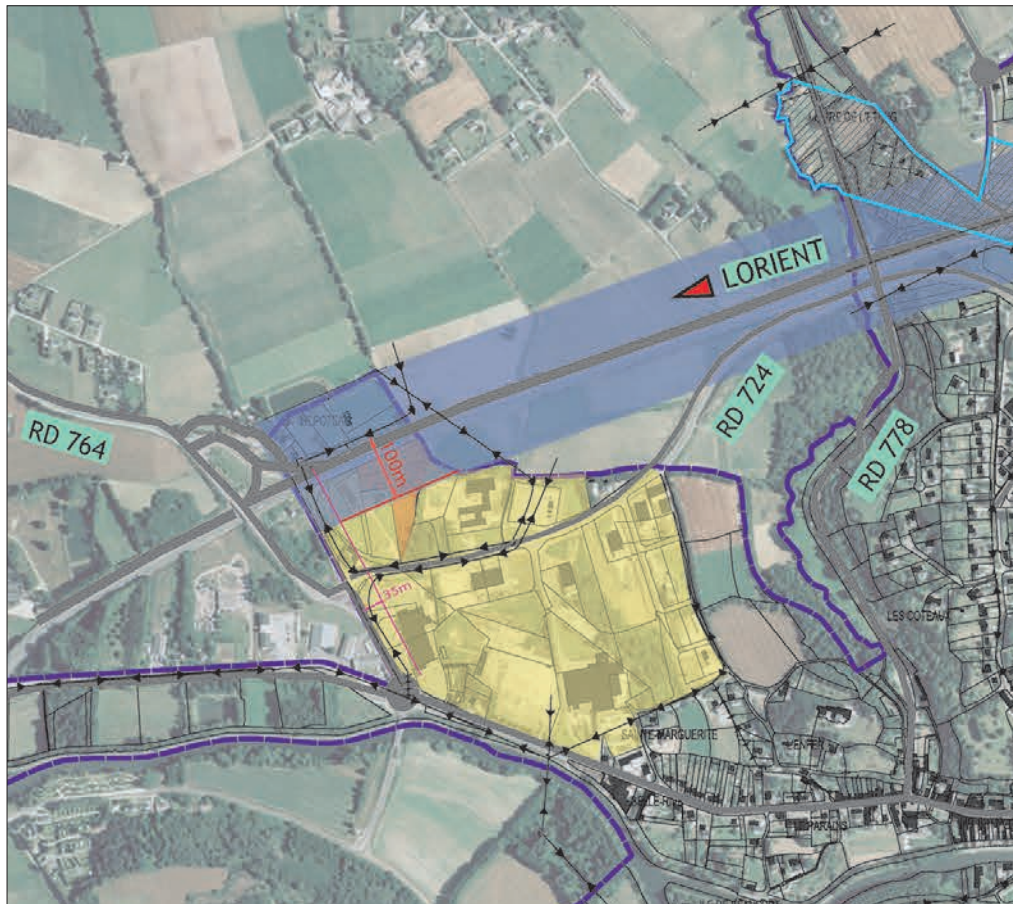
Nl
Na
A
EBC (espaces boisés classés)

ZONES A VOCATION FUTURE D'HABITAT

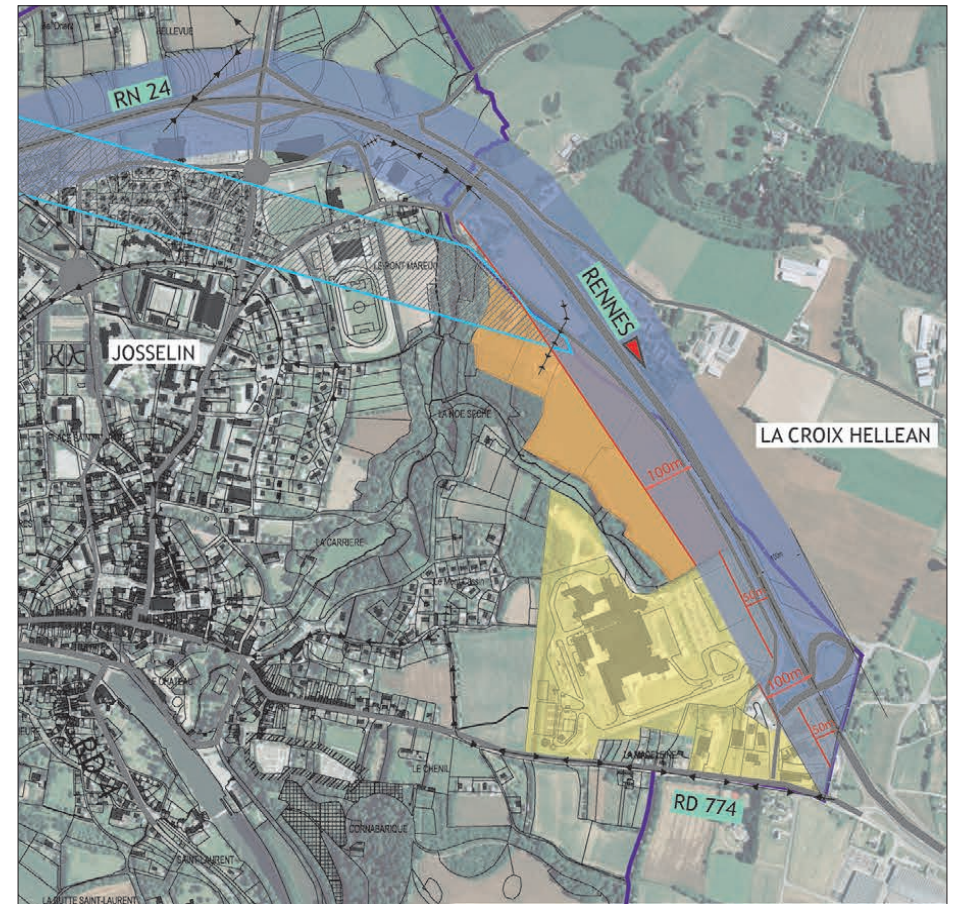
1AUa
1AUB
2AU

ZONES A VOCATION FUTURE D'ACTIVITES

AUi



ZA DE LA ROCHETTE



ZA DE LA BELLE ALOUETTE

REGLES EXISTANTES AU POS ACTUELLEMENT EN VIGUEUR



Recul non aedificandi par rapport à l'axe des voies



Zones de bruit considérée comme gênant



Servitude radio



Servitudes électriques



Zones à urbaniser objet de l'étude



LIMITES COMMUNALES

PROPOSITIONS < ZONE D'ACTIVITES DE LA ROCHETTE



PROPOSITIONS < ZONE D'ACTIVITES DE LA ROCHETTE

Afin d'améliorer l'image de la zone d'activités de la Rochette, actuellement vétuste, l'ensemble du site devra faire l'objet d'une requalification. L'image recherchée pour la zone d'activités sera double :

- Un «parc d'activités» entouré d'un écrin de verdure, intégré dans son environnement champêtre et dont la mise en scène qualitative est assurée depuis la RN 24, au Nord de la RD 724.
- Un «quartier d'activités» plus urbain et plus structuré, transition harmonieuse entre la ville et la campagne, au Sud de la RD 724.

• ASSURER LA FLUIDITE DES CIRCULATIONS

- Création d'un giratoire au carrefour de la RD 724 et la RD 764 qui marquera l'entrée de l'agglomération et permettra un accès sécurisé et plus fluide à la ZA à faible distance de l'échangeur de la RN 24.

• AU NORD DE LA RD 724 : RENFORCER L'IMAGE DE PARC PAYSAGER

- **En façade de la RN 24** : création d'un large espace paysager (25m mini) qui assurera l'intégration visuelle de l'urbanisation existante et future, et préservera l'image champêtre du Nord de la voie. Ce paysagement se poursuivra le long de la RD 764 .
- **Côté Nord de la RD 724** : Préservation et confortation des larges espaces paysagers

sur espaces publics (relais électrique) et sur parties privatives. Ces espaces devront être traités dans un esprit «parc» tels que partiellement aménagés aujourd'hui.

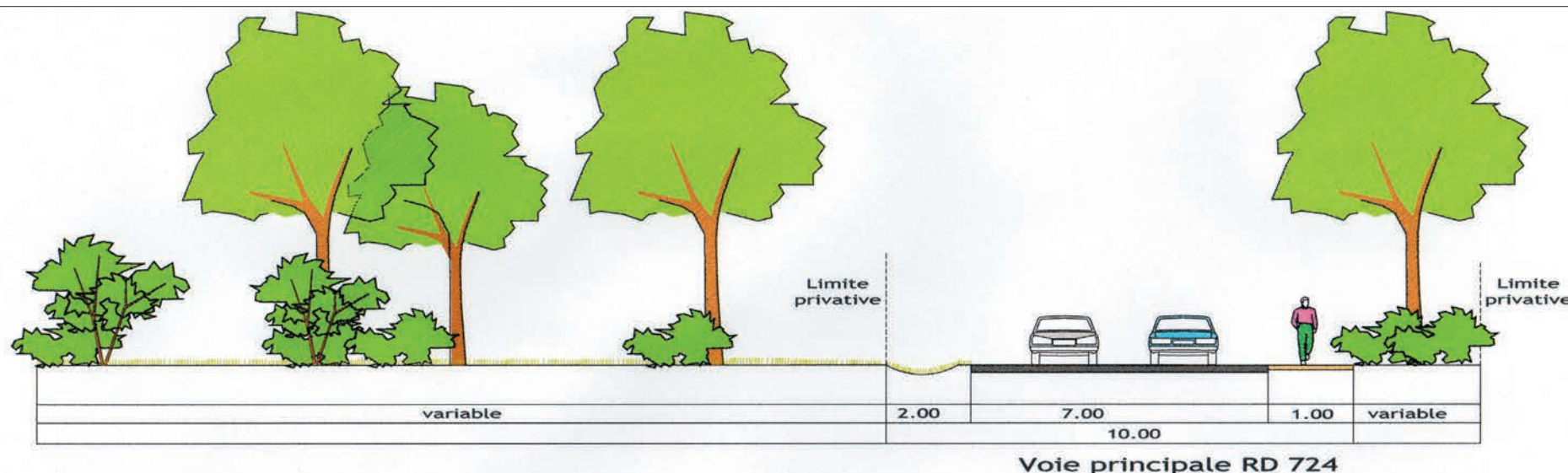
- **Sur l'ensemble du secteur Nord** : Préservation et renforcement de l'ensemble des éléments végétaux existants (haies bocagères, boisements) qui constituent un «filtre» paysager de qualité limitant l'impact de l'urbanisation depuis la RN 24.

• AU SUD DE LA RD 724 : REDONNER UNE IMAGE PLUS STRUCTUREE ET PLUS URBAINE

- **Côté Sud de la RD 724** : Mise en place d'un paysagement à caractère urbain (alignement d'arbres tige) qui structurera la voie et unifiera l'image peu qualitative des installations privées (clôtures, bâtiments, stockage et dépôts).
- **Sur l'ensemble du secteur Sud** : Préservation et renforcement de l'ensemble des éléments végétaux existants (haies bocagères) qui constituent un «filtre» paysager de qualité notamment avec le vallon à l'Est.
- Mise en place d'un mobilier signalétique de qualité

Pour le secteur Sud, une étude de requalification globale devra définir un réseau de voirie continu et cohérent qui permette une meilleure desserte de l'ensemble de la zone .

Afin d'assurer un premier plan paysager important à la zone d'activités, la limite constructible proposée sera de 50m par rapport à l'axe de la RN 24.



PROPOSITIONS < ZONE D'ACTIVITES DE LA ROCHETTE

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

OBJET	PROJET DE PLU	PROPOSITIONS
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	(Article 6)	Additif : 50m par rapport à la RN 24
UTILISATION OPTIMALE DES TERRAINS		- Les zones de manoeuvre et de stockage ne pourront être situées en façade de la RN 24. Elles devront être implantées sur les façades latérales ou à l'arrière des bâtiments. - Les zones de stationnement pourront être implantées en façade de RN 24 mais devront être paysagées.
ADAPTATION AU TERRAIN	(Article 10)	- Les rez de chaussée ne pourront être à plus de 0.50m au dessus du TN
COMPOSITION DES FACADES, DEFINITION DES VOLUMES	(Article 11)	• Volumétrie - Les bâtiments devront présenter une volumétrie simple, sans pente de toit apparente. Les pentes si elles existent seront faibles et masquées sur l'ensemble du bâtiment par acrotères en contrebardage. • Façades - Les façades seront composées d'une peau métallique unique constituée d'un bardage horizontal. - Une trame verticale affirmant la trame du bâtiment pourra venir recouper ces horizontales pour les descentes d'eaux pluviales par exemple. - Les couleurs respecteront une harmonie d'ensemble. Une palette de couleurs sera fournie. - Les menuiseries seront harmonisées entre elles (couleurs, proportions). - Les éléments de auvent nécessaires seront en structure suspendue (haubannage).
LES MATERIAUX	(Article 11)	- Les matériaux de façades préconisés seront les suivants : l'acier prélaqué ou teinte aluminium, l'aluminium en teinte naturelle, les produits verriers, l'aluminium laqué pour les chassis. - L'emploi des matériaux devra tenir compte de la composition de la façade.
LES MATERIAUX	(Article 11)	- Les quais d'embarquement et de livraison ne donneront pas directement sur la RN 24, ni sur la voie principale RD 724. - Les quais devront être traités avec soin et en unité architecturale avec le bâtiment.

PROPOSITIONS < ZONE D'ACTIVITES DE LA ROCHETTE

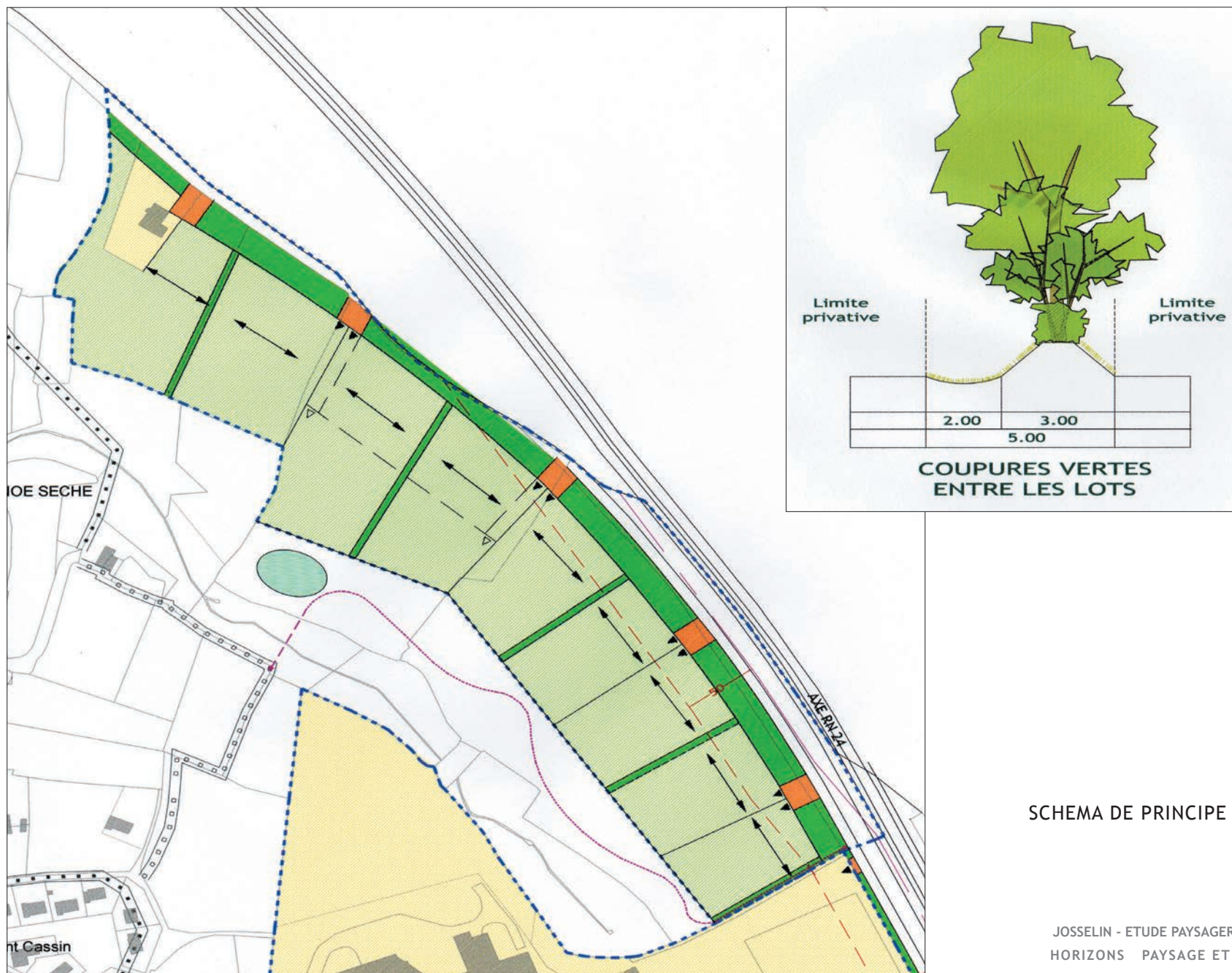
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

OBJET	PROJET DE PLU	PROPOSITIONS
ENSEIGNES		Le signallement des entreprises se fera par deux dispositifs suivants : - <i>Enseigne sur façade</i> : les enseignes ne se situeront jamais au dessus de l'acrotère. Elles n'occuperont pas plus de 1/3 du linéaire de la façade. Les caissons lumineux ne seront pas autorisés. Des projecteurs situés sur le sol assureront l'éclairage des enseignes en même temps que la mise en valeur nocturne des bâtiments. - <i>Mâts-fannions et structures-totems</i> : ces objets signalétiques pourront être implantés en façade de la RN 24. Une seule structure pourra servir pour plusieurs entreprises. - Les panneaux indépendants des bâtiments seront interdits.
ZONES DE STATIONNEMENT	(Article 12)	- Les zones de stationnement devront être paysagées afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement. Elles devront être entourés d'une haie arbustive et plantés d'arbres de haute tige.
CLOTURES	(Article 13)	- Lorsqu'elles sont indispensables à la sécurité des installations, les clôtures seront de type treillis soudés plastifié aux coloris retenus pour l'identification de la zone. - Elles seront doublé d'une haie arbustive en mélange.
ESPACES VERTS	(Article 13)	Le paysagement des parties privatives devra se référer à l'esprit général du paysagement du site d'activités : un caractère champêtre et paysager. Les projets d'espaces verts et de plantations des différentes installations devront respecter ce principe de cohérence. - Le recul paysager en bord de la RN 24 et de la RD 764 et façade côté Nord de la RD 724 sera traité simplement : tapis vert gazonné ponctué de bosquets d'arbres et d'arbrisseaux champêtres. - Les limites de terrains donnant sur ce recul et sur les voies secondaires seront plantées de haies arbustives champêtres. - Les aires de livraisons et de stockage seront accompagnées d'écrans végétaux. - Les aires de stationnements seront paysagées - Des arbres isolés pourront avantageusement souligner un détail architectural ou un point fort dans le fonctionnement des bâtiments (entrées...).

PROPOSITIONS < ZONE D'ACTIVITES DE LA ROCHETTE

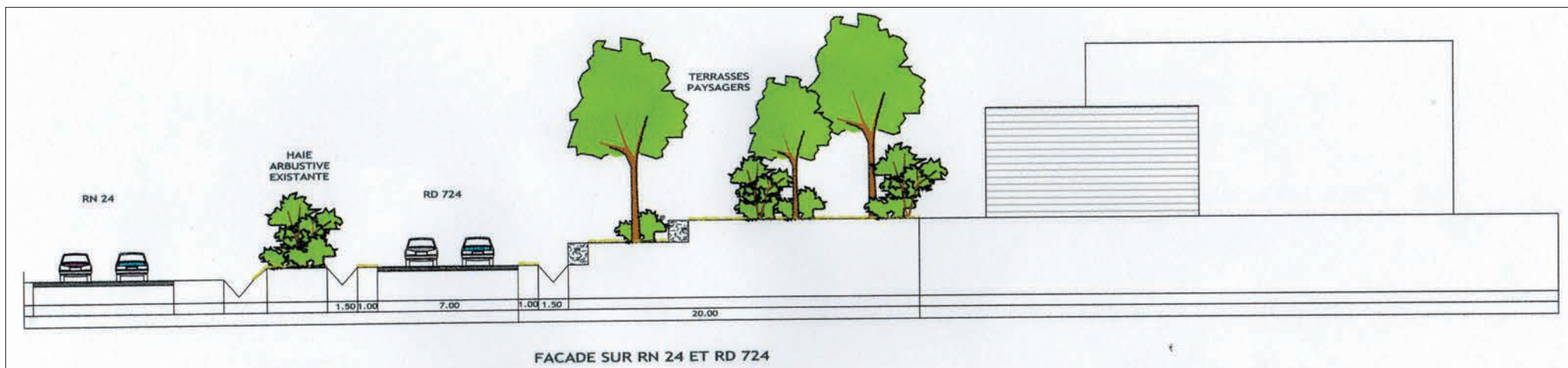


PROPOSITIONS < ZONE D'ACTIVITES DE LA BELLE ALOUETTE ET SES EXTENTIONS



SCHEMA DE PRINCIPE DES AMENAGEMENTS

PROPOSITIONS < ZONE D'ACTIVITES DE LA BELLE ALOUETTE ET SES EXTENTIONS



L'image recherchée pour les extensions de la zone d'activités de la Belle Alouette est celle d'un «parc d'activités» entouré d'un écrin de verdure, intégré dans son environnement champêtre et dont la mise en scène qualitative est assurée depuis la RN 24. Cette ambiance en cohérence avec les autres proposées pour les différents secteurs à urbaniser permettra de donner une image paysagée unitaire à l'ensemble du linéaire de la commune le long de la RN 24.

• ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES CIRCULATIONS

- Création de placettes en sortie de chaque site (sorties groupées) pour permettre le stockage des véhicules avant leur entrée sur la RD 724
- Création de terrasses pour améliorer la visibilité des véhicules en sortie de la zone d'activités.

• ORGANISER LA FUTURE ZA POUR LA METTRE EN SCENE DEPUIS LA RN 24

- Réalisation de larges terrasses paysagées en remplacement des talus existants le long de la RD 724.
- Orientation des bâtiments parallèlement à la RD 724 et dont la façade principale sera tournée vers la RN 24.

• METTRE EN PLACE UN ECRIN PAYSAGER QUI ENTOURE ET STRUCTURE LA FUTURE ZA

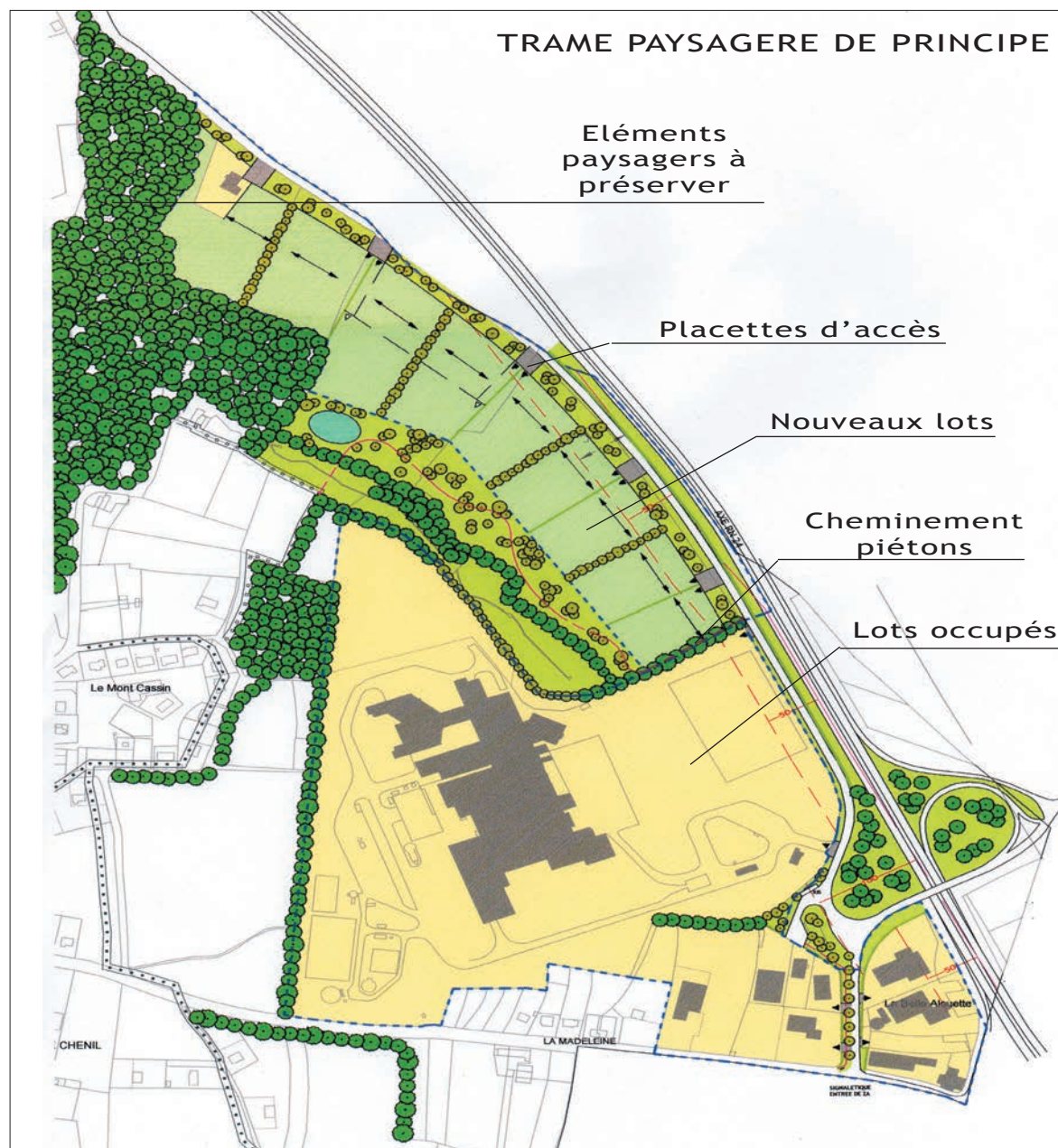
- En façade de la RN 24 : création d'un large espace paysager (20m mini) qui

assurera l'intégration visuelle de l'urbanisation et renforcera l'image champêtre existante (vallon, boisements).

- Préservation et renforcement de l'ensemble des éléments végétaux existants (haies bocagères, boisements) qui constituent un «écrin» paysager de qualité limitant l'impact de l'urbanisation depuis la ville.
- Création «d'enclos verts» par la mise en place de haie champêtre de type bocager. Ces secteurs entourés de végétation, constitueront des «cellules vertes» où s'inscriront les sites d'activités. Ils permettront d'éviter un effet d'étalement de l'urbanisation le long de la RN 24 .
- Al'Ouest des extensions prévues : aménagement du haut du vallon (espace naturel) par un renforcement de la végétation arborée afin de conforter la coupure verte existante entre la ville et la future zone d'activités
- Pour la zone d'activités existante : une requalification et un paysagement des espaces publics amélioreront la cohérence d'image de l'ensemble du secteur

Afin d'assurer un premier plan paysager important aux extensions de la zone d'activités, la limite constructible proposée sera de 50m par rapport à l'axe de la RN 24.

PROPOSITIONS < ZONE D'ACTIVITES DE LA BELLE ALOUETTE ET SES EXTENTIONS



PROPOSITIONS < ZONE D'ACTIVITES DE LA BELLE ALOUETTE ET SES EXTENTIONS

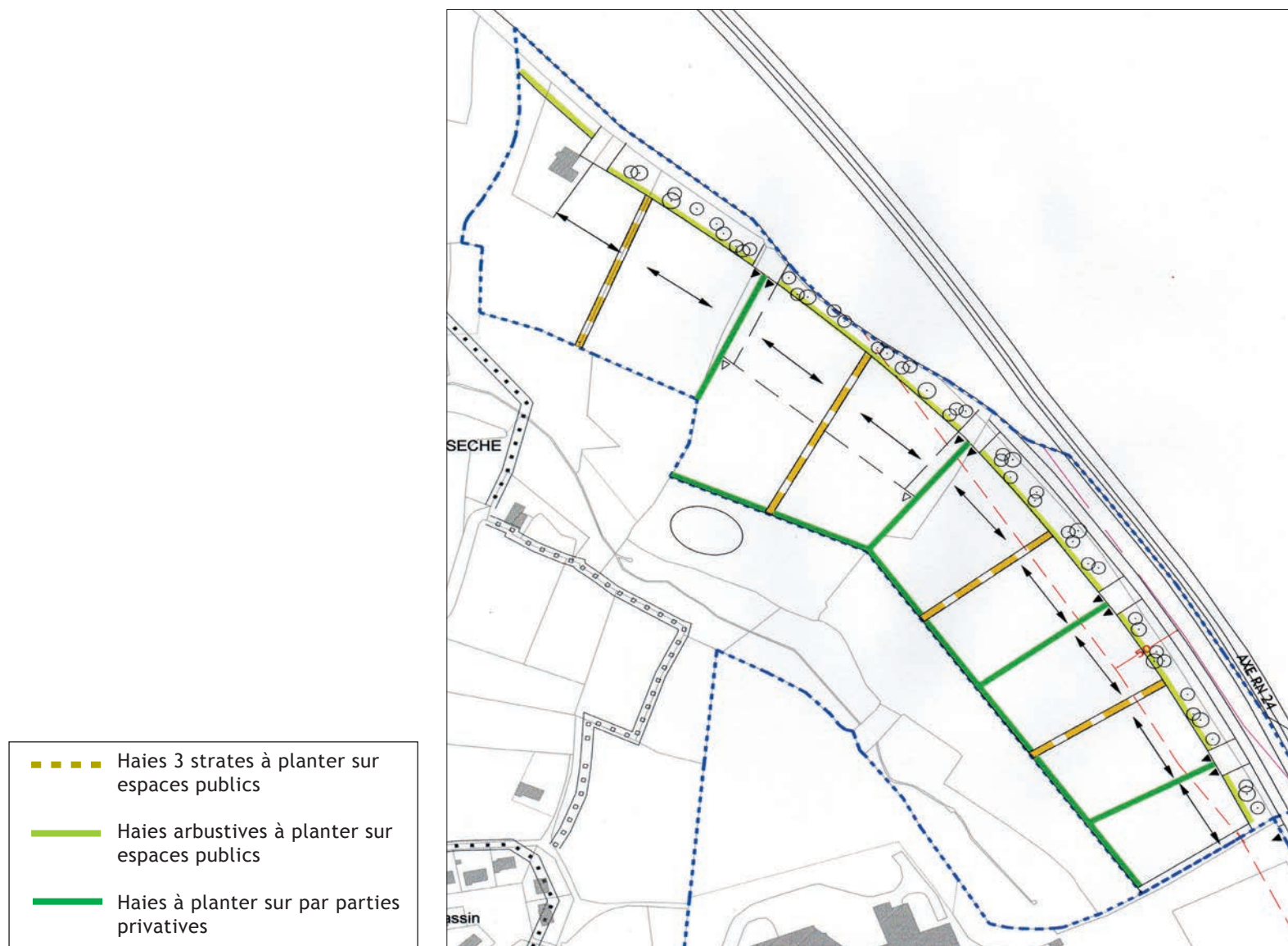
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

OBJET	PROJET DE PLU	PROPOSITIONS
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	(Article 6)	Additif : 50m par rapport à la RN 24
LIGNES DE COMPOSITION DES FACADES		Les bâtiments seront établis suivants les lignes d'appui définissant le sens d'orientation des façades. Elles seront orientées parallèlement à la RD 724.
UTILISATION OPTIMALE DES TERRAINS		- Les zones de manoeuvre et de stockage ne pourront être situées en façade de la RN 24. Elles devront être implantées sur les façades latérales ou à l'arrière des bâtiments. - Les zones de stationnement pourront être implantées en façade de RN 24 mais devront être paysagées.
ADAPTATION AU TERRAIN	(Article 10)	- Les rez de chaussée ne pourront être à plus de 0.50m au dessus du TN
COMPOSITION DES FACADES, DEFINITION DES VOLUMES	(Article 11)	• Volumétrie - Les bâtiments devront présenter une volumétrie simple, sans pente de toit apparente. Les pentes si elles existent seront faibles et masquées sur l'ensemble du bâtiment par acrotères en contrebardage. • Façades - Les façades seront composées d'une peau métallique unique constituée d'un bardage horizontal. - Une trame verticale affirmant la trame du bâtiment pourra venir recouper ces horizontales pour les descentes d'eaux pluviales par exemple. - Les couleurs respecteront une harmonie d'ensemble. Une palette de couleurs sera fournie. - Les menuiseries seront harmonisées entre elles (couleurs, proportions). - Les éléments de auvent nécessaires seront en structure suspendue (haubannage).
LES MATERIAUX	(Article 11)	- Les matériaux de façades préconisés seront les suivants : l'acier prélaqué ou teinte aluminium, l'aluminium en teinte naturelle, les produits verriers, l'aluminium laqué pour les châssis. - L'emploi des matériaux devra tenir compte de la composition de la façade.
LES MATERIAUX	(Article 11)	- Les quais d'embarquement et de livraison ne donneront pas directement sur la RN 24, ni sur la RD 724. - Les quais devront être traités avec soin et en unité architecturale avec le bâtiment.

PROPOSITIONS < ZONE D'ACTIVITES DE LA BELLE ALOUETTE ET SES EXTENTIONS

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

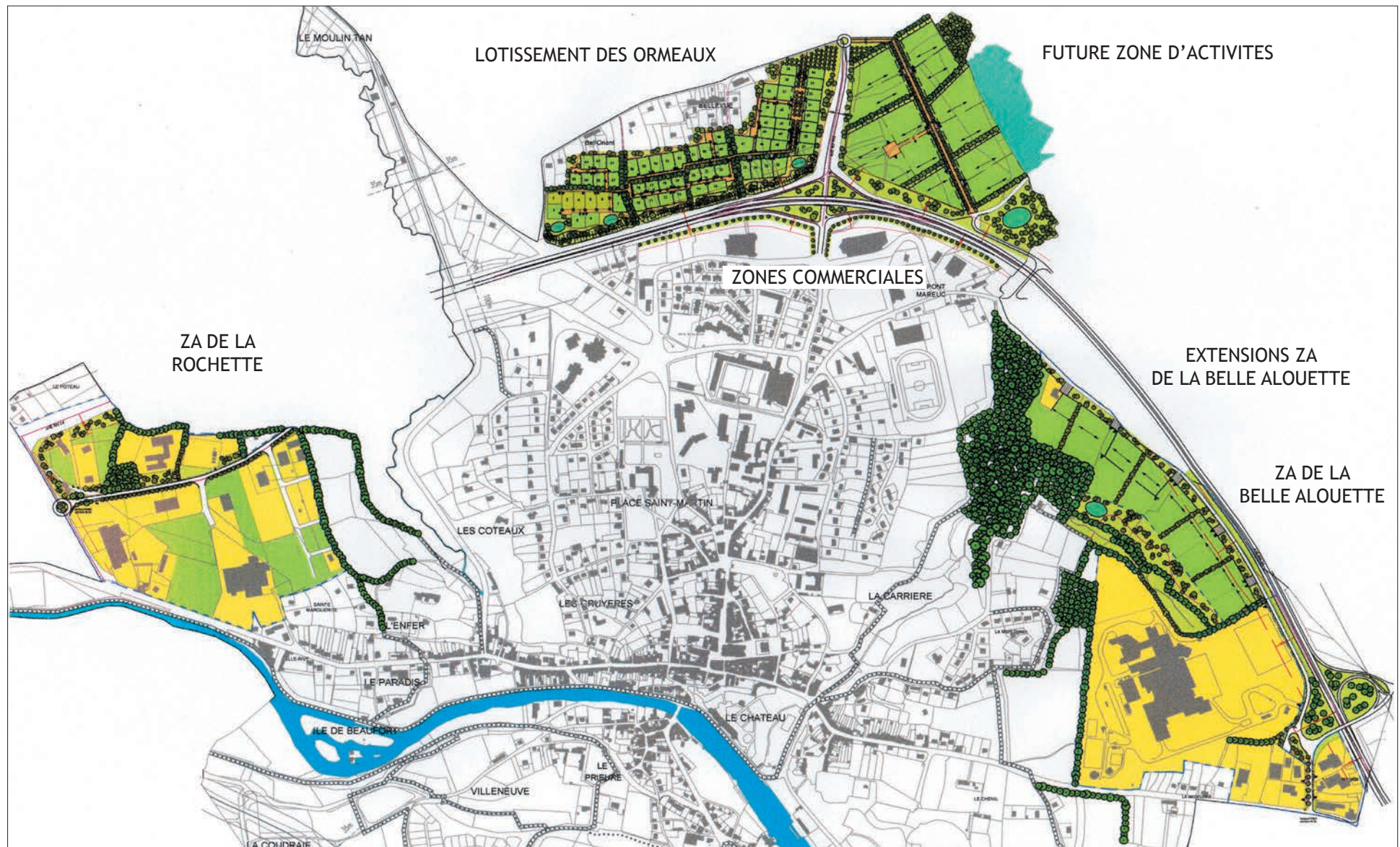
OBJET	PROJET DE PLU	PROPOSITIONS
ENSEIGNES		Le signalement des entreprises se fera par deux dispositifs suivants : - <i>Enseigne sur façade</i> : les enseignes ne se situeront jamais au dessus de l'acrotère. Elles n'occuperont pas plus de 1/3 du linéaire de la façade. Les caissons lumineux ne seront pas autorisés. Des projecteurs situés sur le sol assureront l'éclairage des enseignes en même temps que la mise en valeur nocturne des bâtiments. - Mâts-fannions et structures-totems : ces objets signalétiques pourront être implantés en façade de la RN 24. Une seule structure pourra servir pour plusieurs entreprises. - Les panneaux indépendants des bâtiments seront interdits.
ZONES DE STATIONNEMENT	(Article 12)	- Les zones de stationnement devront être paysagées afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement. Elles devront être entourés d'une haie arbustive et plantés d'arbres de haute tige.
CLOTURES	(Article 13)	- Lorsqu'elles sont indispensables à la sécurité des installations, les clôtures seront de type treillis soudés plastifié aux coloris retenus pour l'identification de la zone. - Elles seront doublé d'une haie arbustive en mélange.
ESPACES VERTS	(Article 13)	Les paysagement des parties privatives devra se référer à l'esprit général du paysagement du site d'activités : un caractère champêtre et bocager. Les projets d'espaces verts et de plantations des différentes installations devront respecter ce principe de cohérence. - Le recul paysager en bord de la RN 24 et de la RD 724 sera traité simplement : tapis vert gazonné ponctué de bosquets d'arbres et d'arbrisseaux champêtres. - Les limites de terrains donnant sur ce recul et sur le vallon Sud seront plantées de haies arbustives champêtres. - Les aires de livraisons et de stockage seront accompagnées d'écrans végétaux. - Les aires de stationnements seront paysagées - Des arbres isolés pourront avantageusement souligner un détail architectural ou un point fort dans le fonctionnement des bâtiments (entrées...).



PROPOSITIONS < ZONE D'ACTIVITES DE LA BELLE ALOUETTE ET SES EXTENTIONS



PROPOSITIONS < ENSEMBLE DE LA FACADE DE LA RN 24



La Commune de Josselin, à l'appui de cette étude préalable à l'aménagement de la zone d'activités de la Rochette et de la zone d'activités de la Belle Alouette et de ses extensions, souhaite pouvoir modifier la marge de recul instaurée par la Loi Barnier. Les différentes dispositions envisagées trouveront leur traduction dans le PLU en cours d'élaboration.

Rappel sur les critères de qualité de l'urbanisation projetée (Circulaire N°96-32 du 13 mai 1996).

• ZONE D'ACTIVITES DE LA ROCHETTE

- *Nuisances* : ce secteur étant destiné à l'activité, les bâtiments pourront être conçus selon les besoins pour répondre aux obligations concernant les nuisances sonores émises par la RN 24.
- *Sécurité* : l'accès principal de la zone d'activités se fera par un giratoire créé au carrefour de la RD 764 et de la RD 724 assurant un desserte sécurisée et fluide du secteur au débouché de l'échangeur de la RN 24.
La voie principale (RD 724) sera aménagée de manière à réduire la vitesse des véhicules tout en maintenant la fluidité de la circulation
- *Qualité architecturale* : les prescriptions architecturales et paysagères proposées visent à assurer l'intégration et la qualité des futures constructions et de leurs abords.
- *Qualité de l'urbanisme et des paysages* : l'étude paysagère et l'organisation du site montrent la prise en compte de ce critère dans le projet d'aménagement
 - >Création d'une trame paysagère forte en appui sur la trame végétale existante
 - >Maintien d'un large recul paysager et planté en façade de la RN 24 et de la RD 764
 - >Maintien et renforcement des recul paysager existant en façade de la voie interne côté Nord (RD 724)
 - >Aménagement paysager de la voie interne côté Sud (RD 724).

• ZONE D'ACTIVITES DE LA BELLE ALOUETTE ET SES EXTENSIONS

- *Nuisances* : ce secteur étant destiné à l'activité, les bâtiments pourront être conçus selon les besoins pour répondre aux obligations concernant les nuisances sonores émises par la RN 24.
- *Sécurité* : l'accès principal des extensions de la zone d'activités se fera par la RD 724. Chaque lot disposera d'une placette qui permettra le stockage des véhicules en attente afin de permettre une sortie sécurisée sur cette voie.
La création de terrasses en façade de la RD 724 assurera également une meilleure visibilité des véhicules sortant des sites d'activités sur la voie.
- *Qualité architecturale* : les prescriptions architecturales et paysagères proposées visent à assurer l'intégration et la qualité des futures constructions et de leurs abords.
- *Qualité de l'urbanisme et des paysages* : l'étude paysagère et l'organisation du site montrent la prise en compte de ce critère dans le projet d'aménagement
 - >Création d'une trame paysagère forte en appui sur la trame végétale existante et intégration de l'aménagement du vallon Sud Est.
 - >Maintien d'un large recul paysager et planté en façade de la RN 24 et de la RD 724.
 - >Création de terrasses plantées en façade de la RD 724 afin de mettre en valeur le site d'activités depuis la RN 24
 - >Requalification et paysagement des délaissés du carrefour de la RD 724 et de la voie venant de l'échangeur de la RN 24
 - >Requalification et paysagement de la voie principale de la zone d'activités existante
 - >Mise en place d'un paysagement unitaire et cohérent sur l'ensemble de la façade des sites d'activités.
 - >Création d'un cheminement piétonnier reliant le futur site d'activités au réseau de chemins existants par le vallon Sud Est.