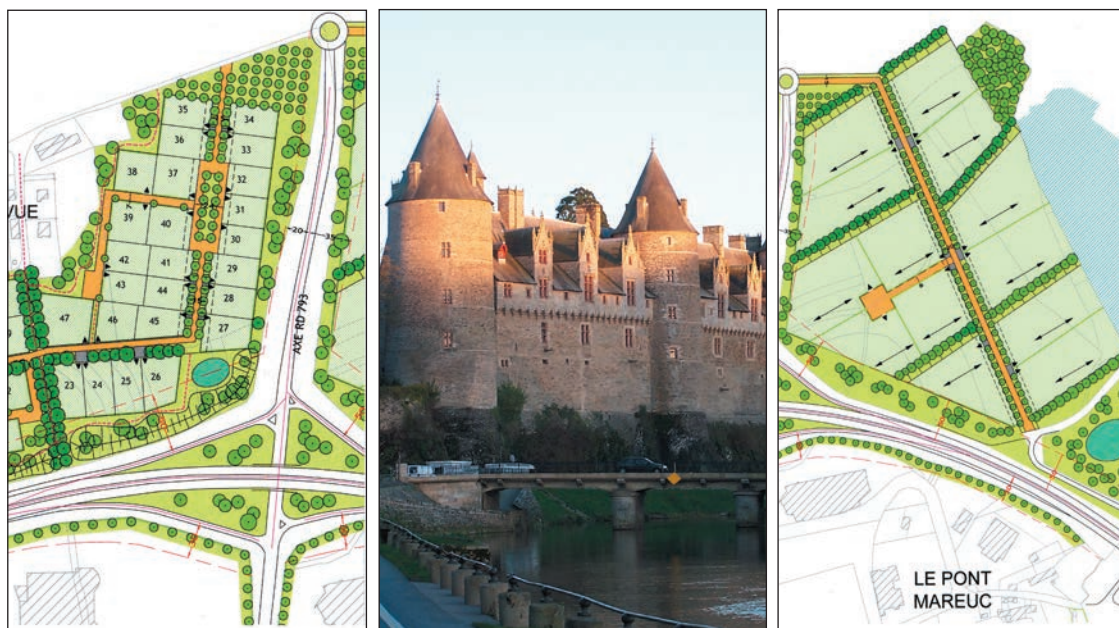


VILLE DE JOSSELIN

LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET SES EXTENSIONS ET FUTURE ZONE D'ACTIVITES

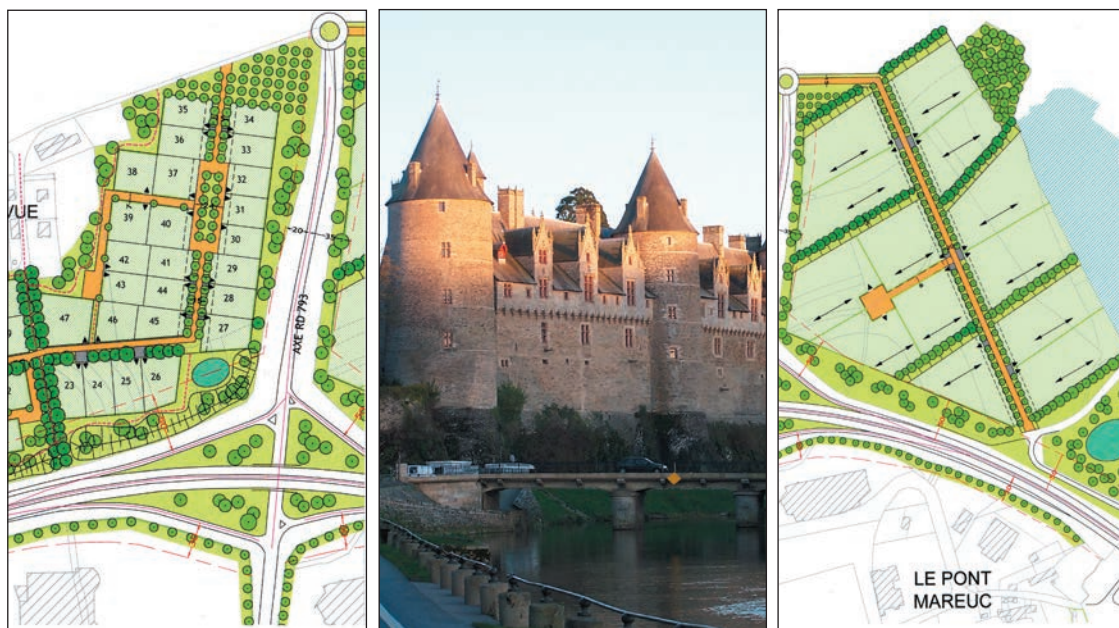


ETUDE PAYSAGERE DANS LE CADRE DE LA LOI BARNIER (Loi 95.101, article L111.1.4)

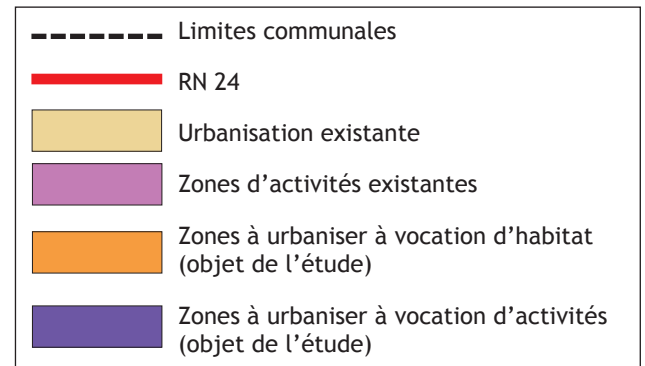
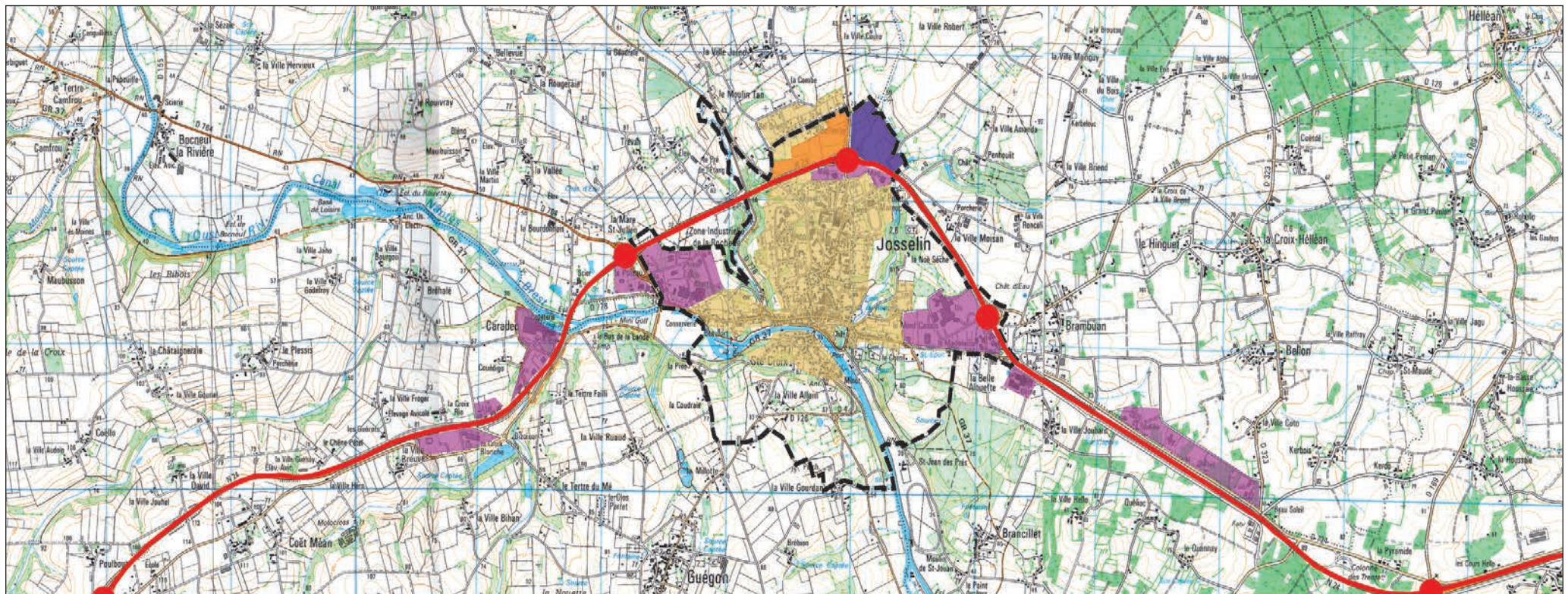
- La commune de Josselin envisage l'extension de son urbanisation au Nord de la RN 24 par le développement du lotissement des Ormeaux déjà partiellement réalisé et la création d'une zone d'activités.
- Désireuse de donner à ces opérations une image qualitative et d'améliorer l'aspect de sa façade sur 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.

VILLE DE JOSSELIN

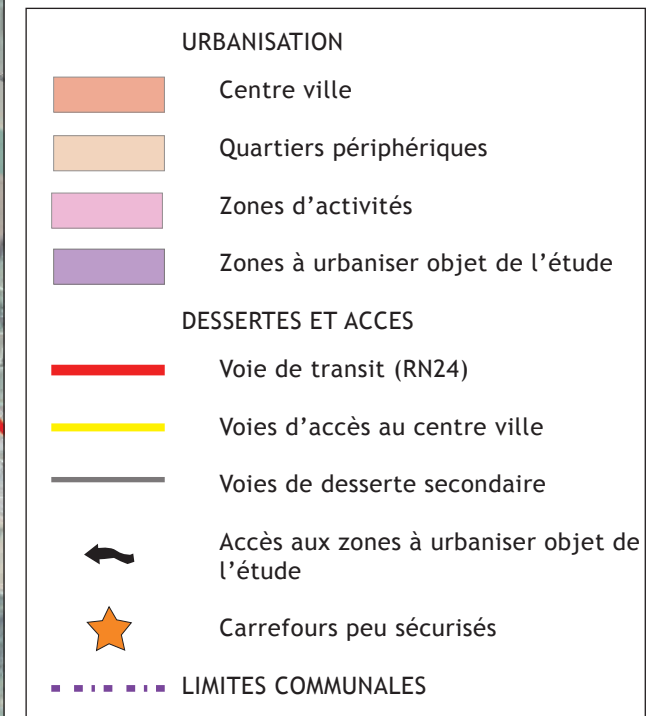
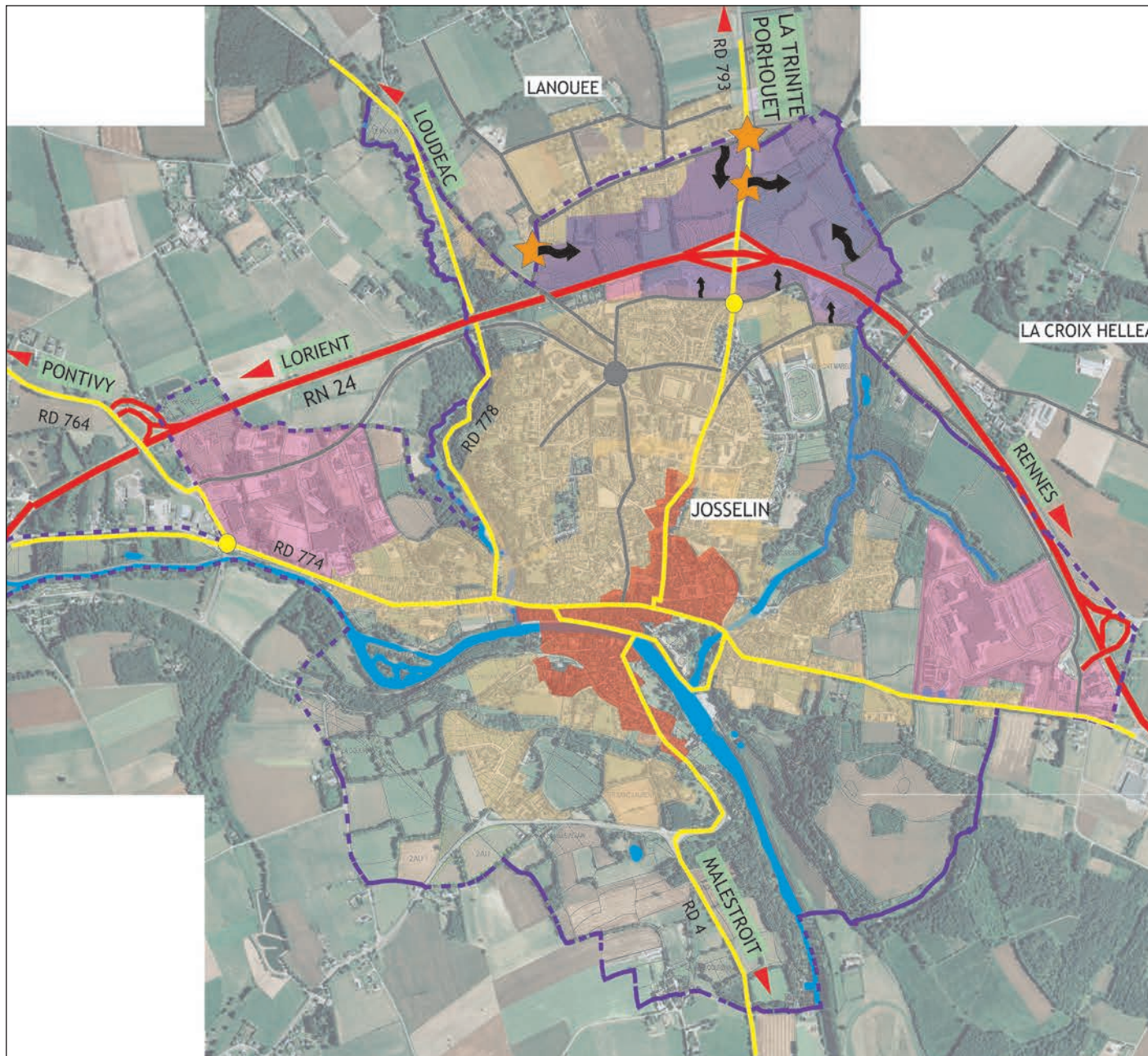
LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET SES EXTENSIONS ET FUTURE ZONE D'ACTIVITES



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



DIAGNOSTIC < LIAISONS, DESSERTES ET ACCES



DIAGNOSTIC < LIAISONS, DESSERTES ET ACCES



Accès à la future zone d'activités par la voie communale de St Helléan



Rue des Ormeaux : un accès peu sécurisé pour le lotissement



Accès au lotissement des Ormeaux

Accès au futur lotissement et à la future ZA depuis la RD 783



Accès au futur lotissement par la rue des Chênes



Le lotissement des Ormeaux et ses extensions à venir, et la future zone d'activités sont situés en bordure Nord de la RN 24, axe de transit à 2 x 2 voies reliant Rennes à Lorient et qui traverse le Nord de la commune la commune d'Est en Ouest. Les zones commerciales existantes sont situées au Sud de la route. La desserte vers le centre ville se fait par la rue des Ormeaux et par la RD 793 et le rond point de l'Europe.

- L'accès au lotissement des Ormeaux existant se fait par la rue des Ormeaux. La visibilité au débouché sur cette voie est réduite en venant du Nord (Lanouée).

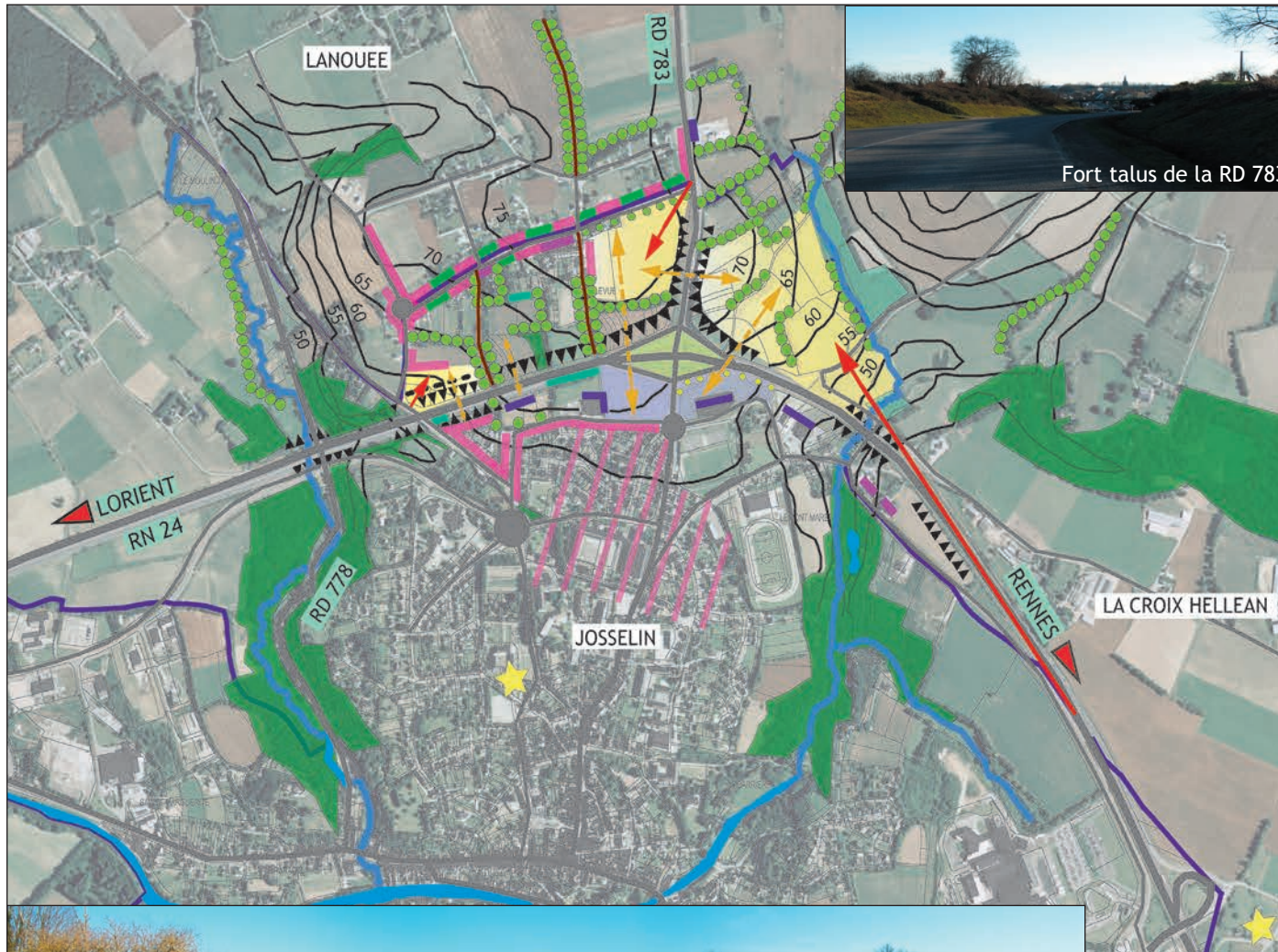
- Un accès pour les extensions peut être imaginé sur la rue des Chênes, mais le débouché de cette voie sur la RD 793 présente là encore une faible visibilité, et donc un danger pour un afflux de circulation supplémentaire engendré par la construction d'un nouveau quartier.

- L'accès à la future zone d'activités peut être envisagé par la Rd 793 mais la présence des talus importants limite la visibilité. C'est l'accès le plus direct pour les véhicules venant de la RN 24.

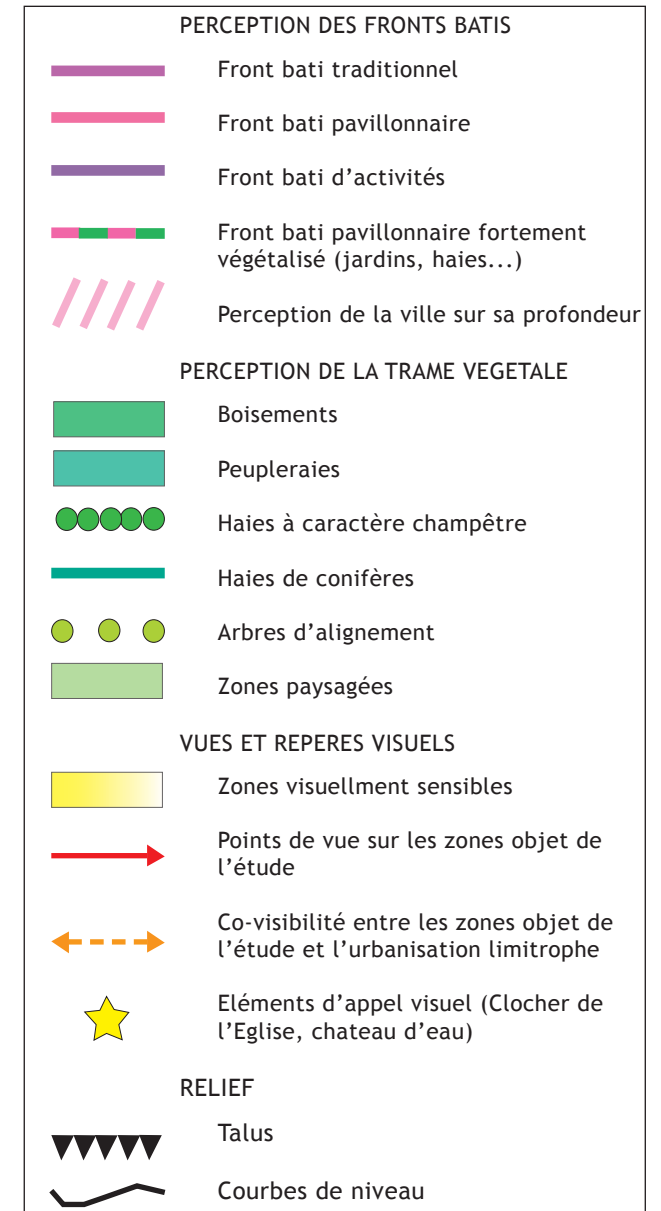
- Un autre accès peut être créer par la voie communale de St Helléan située en fond de vallon. Cependant elle oblige les véhicules à passer dans le tunnel sous la voie rapide dont le gabarit est limité.

- La desserte des sites commerciaux au Sud de la RN 24 se fait directement sur les rues Théodore Botrel et de l'Ecusson distribuées par le giratoire de l'Europe.

DIAGNOSTIC < PAYSAGE ET PERCEPTION VISUELLE



Trame bocagère de qualité sur le futur site d'activités



DIAGNOSTIC < PAYSAGE ET PERCEPTION VISUELLE



Des chemins creux remarquables



Des voies à caractère champêtre à préserver



Présence d'un bâti traditionnel de qualité



Des constructions récentes à intégrer

Co-visibilité de l'urbanisation de part et d'autre de la RN 24



Perspective sur le clocher de l'Eglise depuis le futur lotissement



- Le lotissement des Ormeaux et ses extensions sont situés sur un secteur en point haut qui descend en pente douce vers le vallon Ouest (altimétrie de 75 à 60m).

Le site s'appuie au Nord sur l'urbanisation existante le long de la rue des Ormeaux/ des Hortensias/des Chênes. Ce tissu urbain pavillonnaire (ponctué des quelques bâtiments traditionnels) est fortement végétalisé (haies, jardins) et la voie a conservée un caractère champêtre. Au Sud, la RN 24 passe en tranchée et les talus importants de la route limite fortement la perception du site.

La trame végétale existante est encore assez dense et de qualité. Deux surperbes chemins creux bordés de haies de chênes traversent le site du Nord au Sud.

La co-visibilité entre le futur quartier et le reste de l'agglomération (principalement les zones commerciales) au Sud de la RN est importante.

- La future zone d'activités s'inscrit à flanc d'un coteau pentu en direction du vallon Est (altimétrie entre 75 et 50m).

Ce site très ouvert en direction du Sud-Est présente une forte sensibilité visuelle depuis la RN 24 venant de Rennes.

Une trame végétale importante subsiste surtout en lisière Nord (haies bocagères) et Est (peupleraie sur St Helléan).

Là encore la co-visibilité entre la future ZA les zones commerciales et le futur lotissement est très importante.

- Les zones commerciales existantes au Sud s'ouvrent largement sur la RN 24 offrant en premier plan leurs parkings peu paysagers. Seuls les arbres d'alignement dans le Super U et la haie de conifères devant le Champion apportent une touche végétale

Faible qualité du paysagement de l'échangeur et absence de traitement de la RD 783.

DIAGNOSTIC < PERCEPTION VISUELLE DEPUIS LA RN 24



Une future zone d'activités sur un site très exposé visuellement et peu végétalisé

Des zones commerciales dont l'impact est important depuis la RN 24



A terme, une forte co-visibilité entre la zone d'habitat et les zones commerciales



Venant de Rennes, depuis l'échangeur Est situé en point haut, on découvre largement le site de la future zone d'activités situé à flanc de coteau.

Seule la peupleraie en point bas (sur St Helléan) constitue un premier plan végétal important mais dont la pérennité n'est pas assurée.

Les zones commerciales au Sud de la RN présentent également un fort impact.

En revanche, la future zone d'habitat, reste peu perceptible : passage en tranchée de la RN et forte présence bocagère de grande qualité.

LORIENT

RENNES

DIAGNOSTIC < PERCEPTION VISUELLE DEPUIS LA RN 24



A l'Ouest, le vallon boisé limite l'impact des futures constructions



Après le pont, le merlon forme un écran prolongé par les talus de la route



Fort impact des constructions récentes (rue des Ormeaux)



Au Sud de la RN 24, les zones commerciales : 1er plan de l'agglomération



Venant de Lorient, le vallon Ouest fortement boisé constitue un écran végétal dense qui empêche toute perception lointaine du futur lotissement des Ormeaux. Passé le pont de la rue des Ormeaux, le merlon en cours d'aménagement limite l'impact des maisons déjà construites. Seul le faitage apparaît.

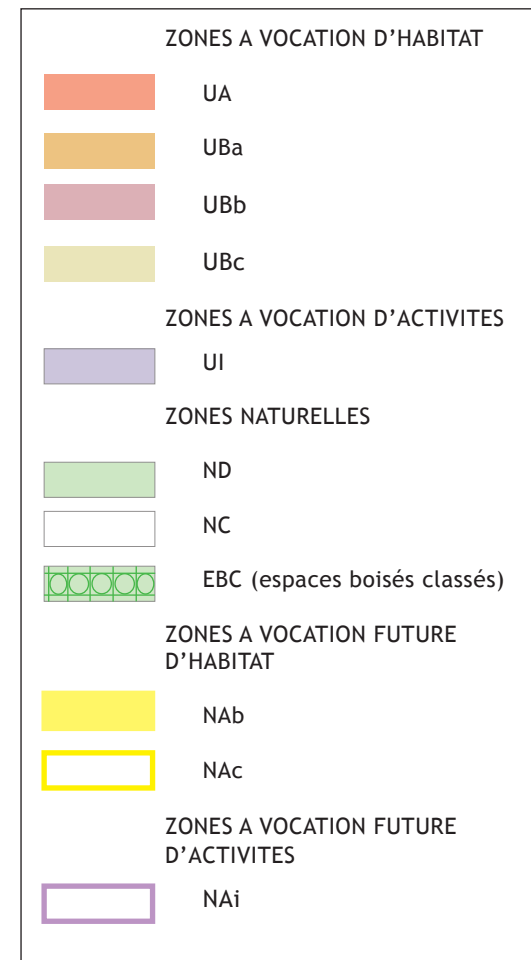
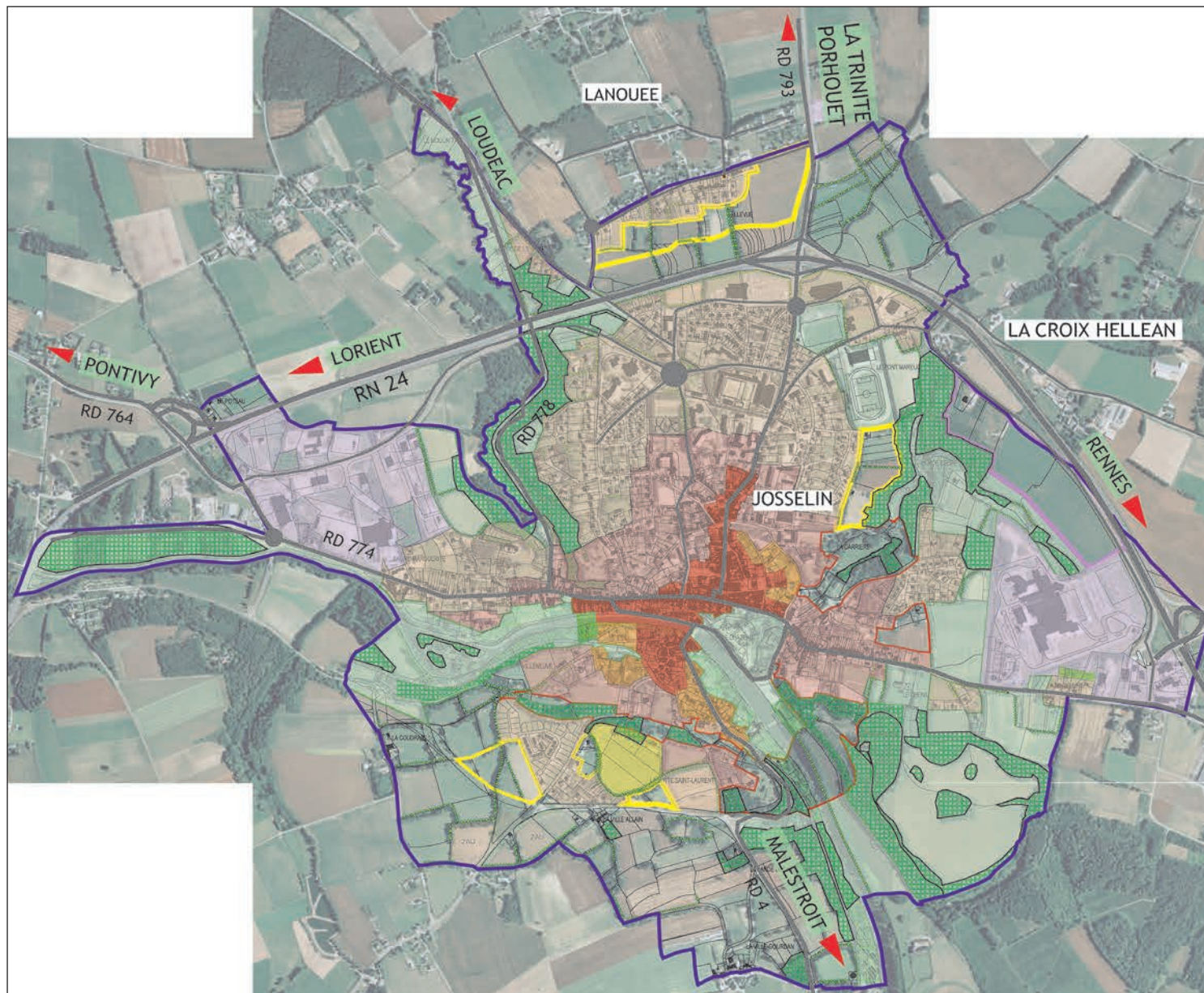
En revanche, au Sud de la RN 24, les zones commerciales, en léger contrebas par rapport à la voie sont fortement perceptibles.

LORIENT

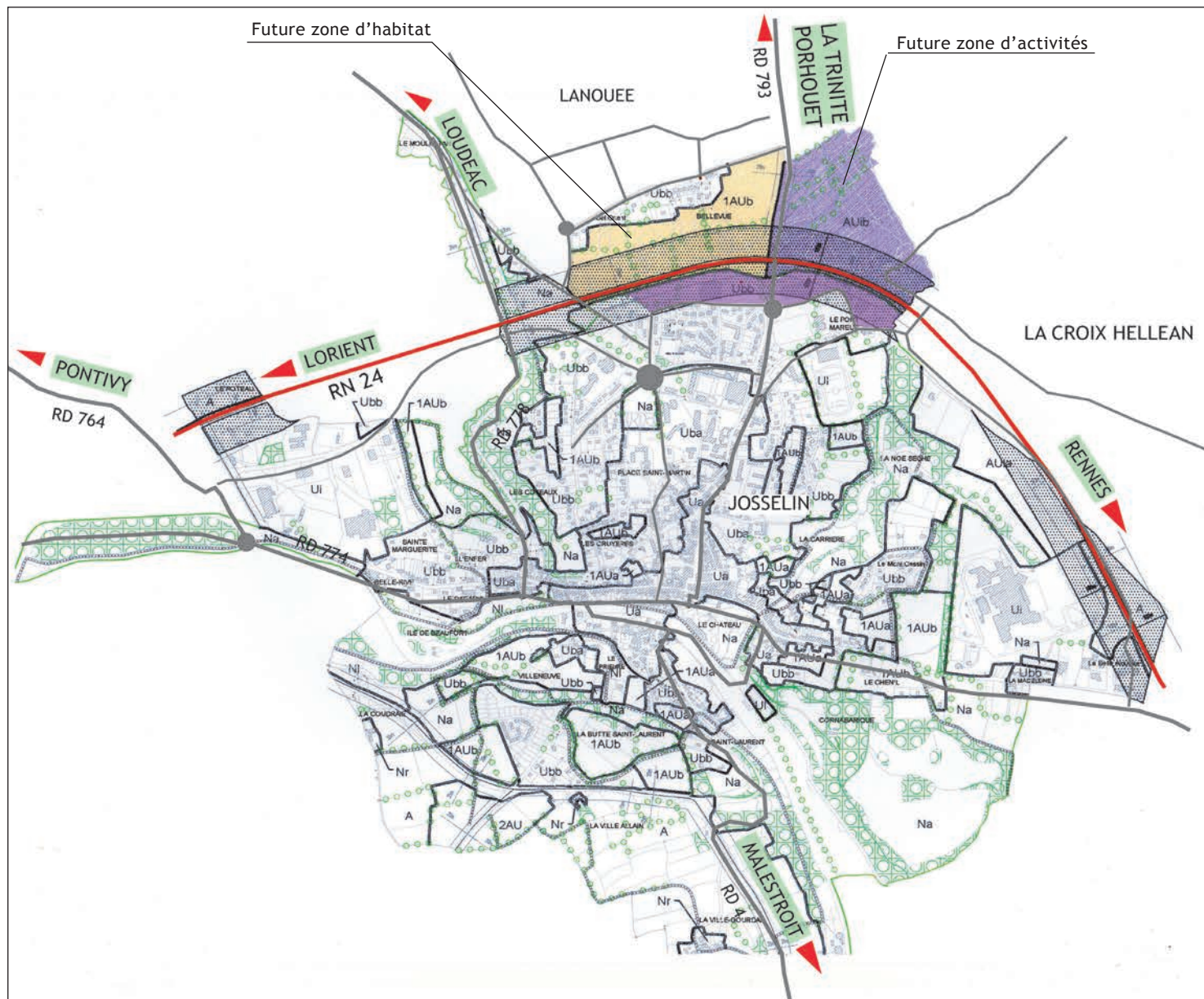
RENNES

JOSSÉLIN - ETUDE PAYSAGÈRE LOTISSEMENT ET Z.A. EN BORD DE RN 24
HORIZONS PAYSAGE ET AMÉNAGEMENT - 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

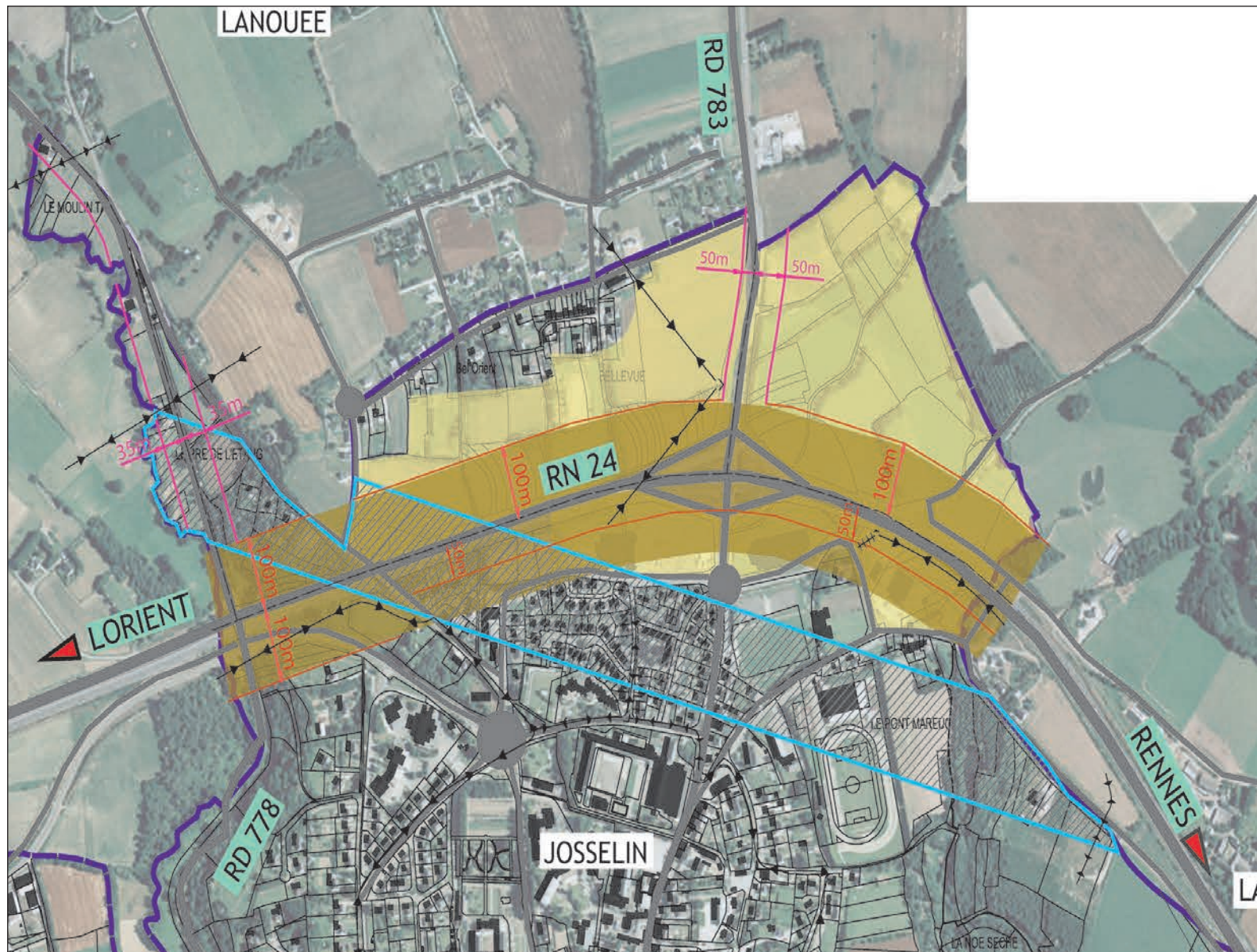
Nl
Na
A
EBC (espaces boisés classés)

ZONES A VOCATION FUTURE D'HABITAT

1AUa
1AUB
2AU

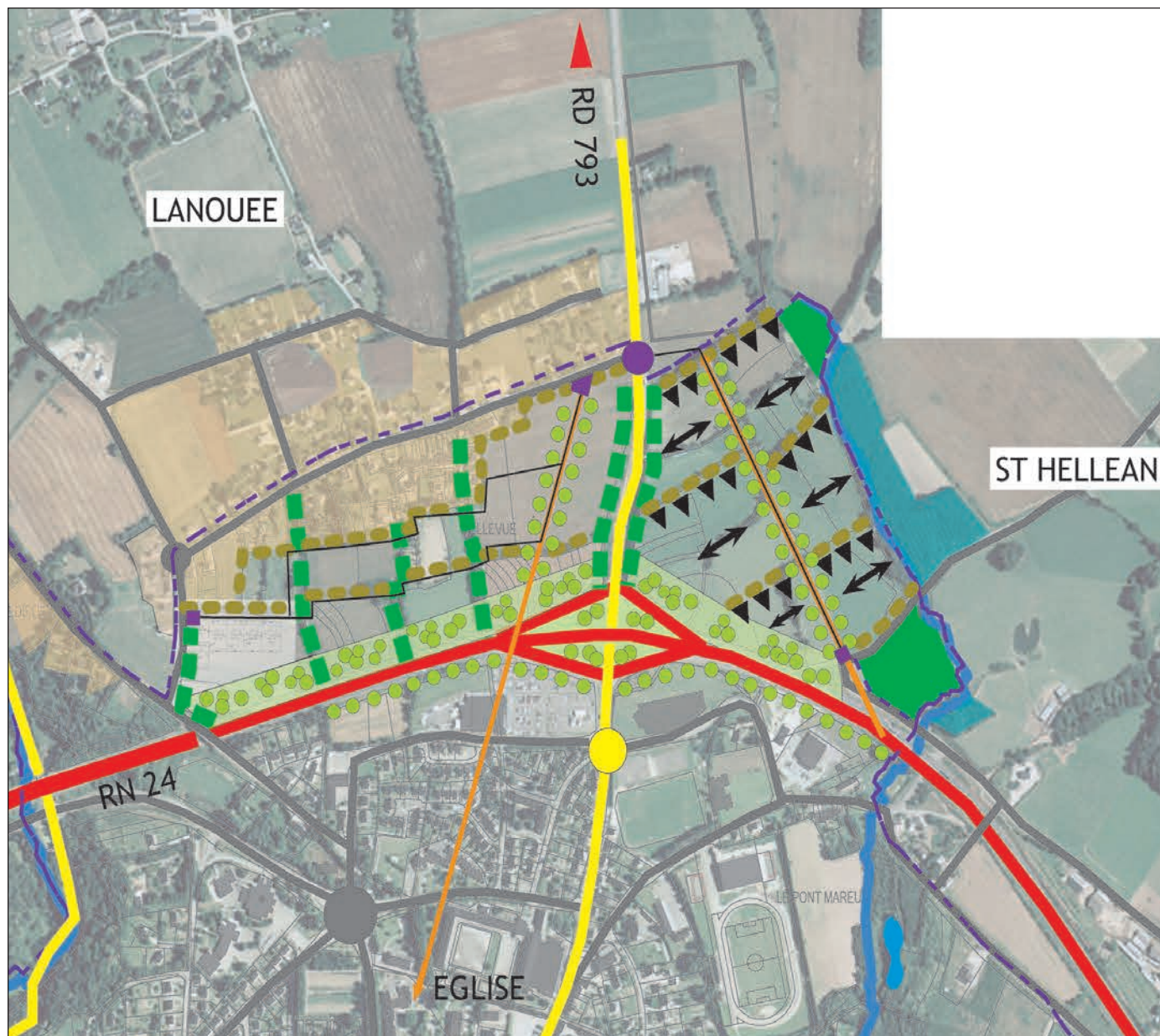
ZONES A VOCATION FUTURE D'ACTIVITES

AUi



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



Séparées du reste de l'agglomération par la RN 24, les futures zones urbanisées du Nord de l'agglomération devront se rattacher par leur structure et leurs aménagements au paysage naturel et champêtre qui les environne.

- *Lotissement des Ormeaux et ses extensions* : créer une urbanisation reprenant l'image d'un hameau rural inséré dans une trame végétale dense
- *La future zone d'activités* : créer un « parc » d'activités qui se mette en scène depuis la RN 24 tout en s'intégrant dans un paysage champêtre végétalisé.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Sécuriser et faciliter les accès (création d'un giratoire RD 793/ rue des Chênes servant d'accès à la future ZA et marquant l'entrée de l'agglomération, aménagements des entrées aux futures zones urbanisées).

- ▼▼ Intégrer les futurs sites d'activités dans la topographie par la mise en place d'un système de terrasses s'incrivant dans les courbes de niveau et dont les bâtiments seront disposés parallèlement à la pente.

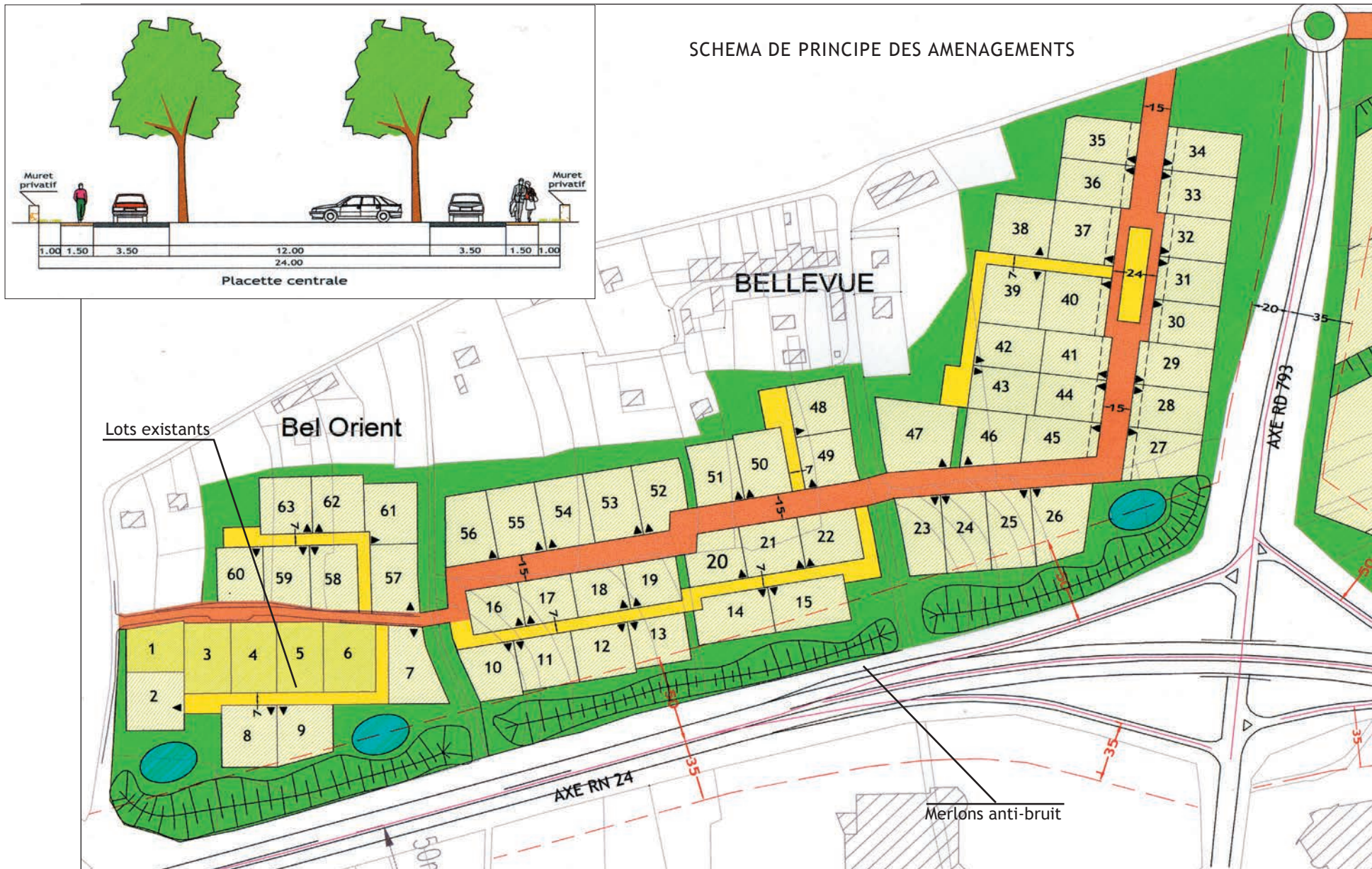
- ↔ Préserver et renforcer la trame végétale existante

- Préservation des peupleraies - St Hellean.
- Création de boisements en liaison avec les peupleraies existantes à l'Est pour former un écran végétal à la future ZA
- Préservation, renforcement et création d'une trame végétale dense (chemins creux, haies bocagères) limitant l'impact des bâtiments.
- Mise en place d'un recul paysager (50m) en façade de la RN 24. Ce paysagement se poursuivra sur l'échangeur.
- Poursuite du paysagement existant au Sud de la RN 24 pour unifier le front bâti commercial

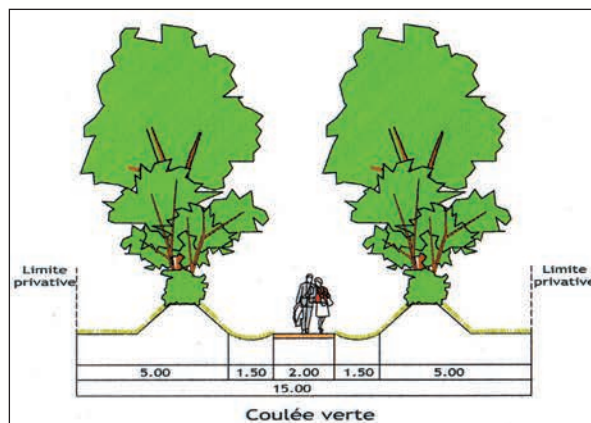
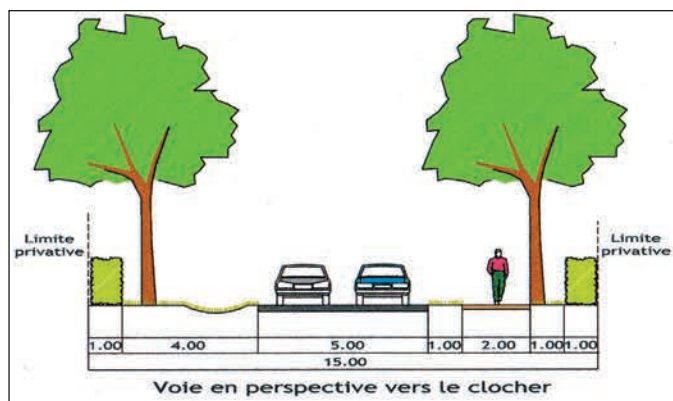
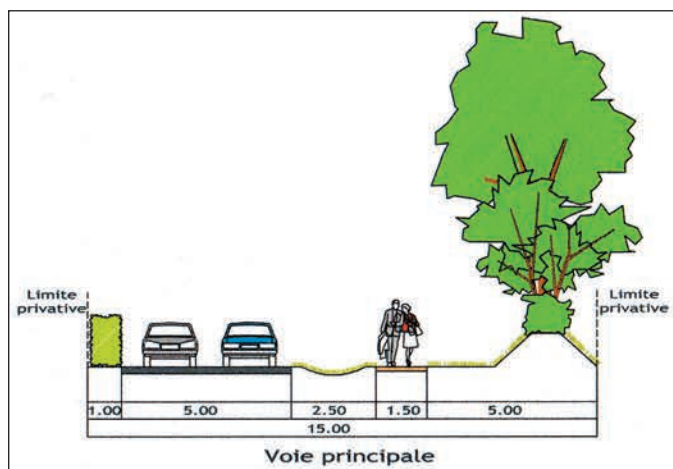
- Préserver et mettre en valeur les vues remarquables en les intégrant dans le réseau de desserte (voies)

PROPOSITIONS < LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET EXTENSIONS

SCHEMA DE PRINCIPE DES AMENAGEMENTS



PROPOSITIONS < LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET EXTENSIONS



L'image recherchée pour le futur quartier des Ormeaux est celle d'un hameau entouré d'un écran de verdure, intégré dans son environnement champêtre et en harmonie avec les habitations existantes. Cette ambiance permettra de préserver l'aspect champêtre au Nord de la RN 24.

• ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES CIRCULATIONS

- Mise en place d'une voirie de distribution principale en boucle.
- Création d'un accès supplémentaire sécurisé rue des Hortensias et aménagement de l'accès rue des Ormeaux.
- Création d'un giratoire au carrefour de la RD 793 et de la rue des Hortensias qui marquera l'entrée de l'agglomération et permettra un accès sécurisé à la future ZA (sur commune de la Croix Helléan).

• ORGANISER LE FUTUR QUARTIER A L'IMAGE D'UN HAMEAU EN PRESERVANT LA LIAISON A LA VILLE

- Mise en place d'un profil mixte sur la voie principale à caractère convivial (absence de bordures, caniveaux centraux, cunette d'eau pluviale, voies suivant la trame végétale existante...).
- Mise en place de la voie Nord/Sud dans l'axe visuel du clocher de l'Eglise.
- Création d'une placette plantée d'un mail autour de laquelle s'organisera l'ensemble du secteur. La mise en place de murs de clôtures en pierre, préconisés en limite des lots privatifs confortera cette image.
- Création d'impasses traitées comme des cours pour desservir les lots.

• METTRE EN PLACE UN ERCRIN PAYSAGER QUI ENTOURE ET IRRIGUE LE QUARTIER

- **En façade de la RN 24** : création d'un large espace paysager (25m mini) qui assurera l'intégration visuelle de l'urbanisation et préservera l'image champêtre du Nord de la voie. Ce paysagement se poursuivra le long de la RD 793 et de la rue des Ormeaux
- **Rue des Hortensias** : mise en place d'un paysagement qui marquera à la fois l'entrée du quartier et l'entrée de l'agglomération.
- **En limite de l'urbanisation existante** : mise en place d'une lisière végétale conséquente qui limitera le phénomène d'urbanisation continue entre les 2 secteurs construits
- **A l'intérieur du quartier** : préservation et renforcement de la structuration paysagère existante aussi bien le long des voies que des coulées vertes.

L'ensemble du dispositif paysager intégrera un réseau piétonnier desservant les habitations

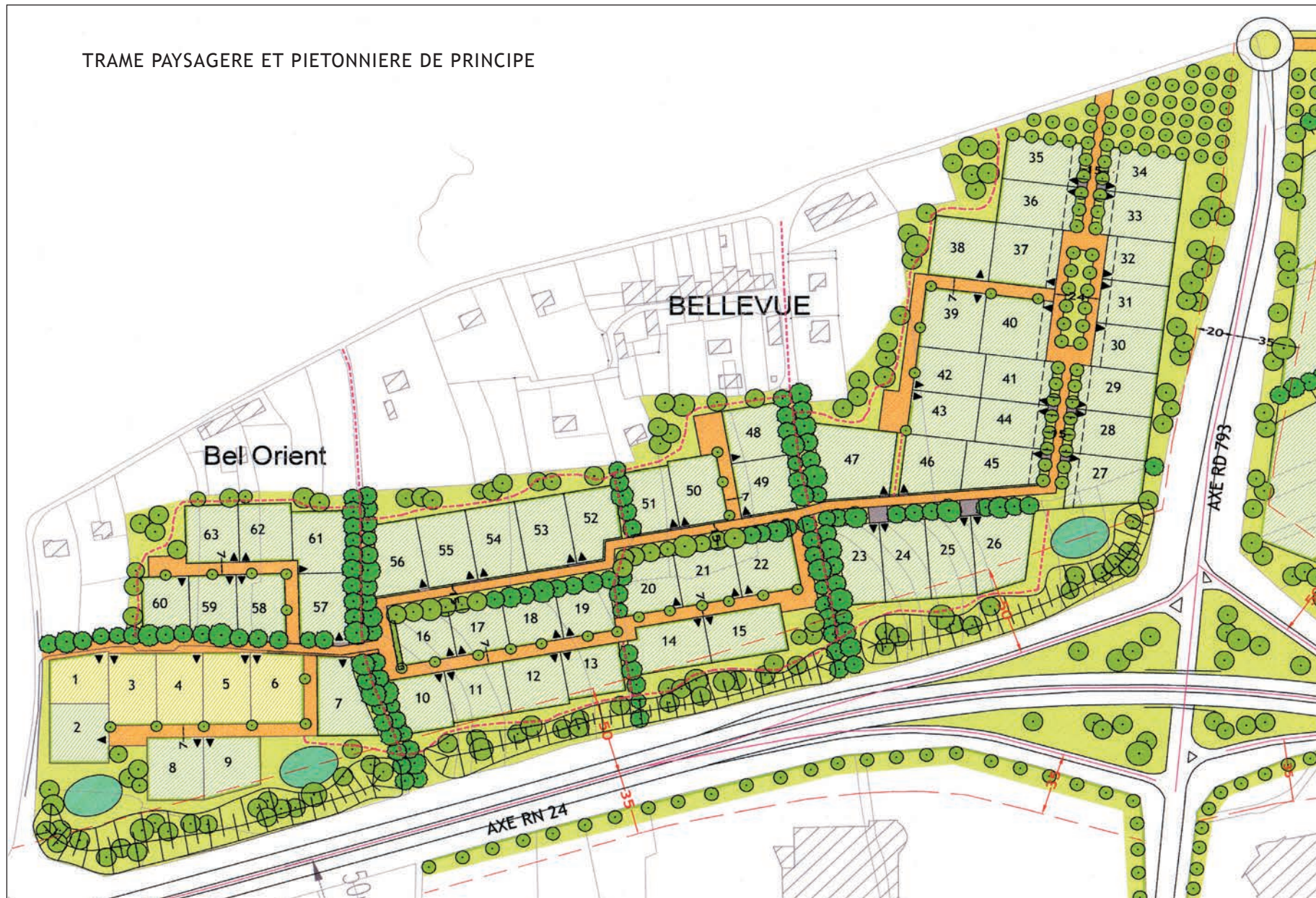
• PROBLEMES PHONIQUES

- Pour abaisser les nuisances sonores dues à la RN 24 un merlon de terre sera mis en place sur l'espace paysager en continuité de celui mis en place devant les lots existants.

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

PROPOSITIONS < LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET EXTENSIONS

TRAME PAYSAGERE ET PIETONNIERE DE PRINCIPLE



PROPOSITIONS < LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET EXTENSIONS

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 5m par rapport à la voie d'axe visuel sur le clocher de l'église
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	(Article 10)	6 m à l'égout et à l'accrotère 11 m au faitage
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	(Article 11)	Recommandations complémentaires : - Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie de matériaux et de couleurs avec elles. Les toitures seront traitées obligatoirement en ardoises naturelles ou en ardoises en fibres ciment teinté dans la masse à l'exception de tout autre matériau excepté les toitures terrasses ponctuelles - Dans le cas de constructions jointives, un mur séparatif ou un claustra bois végétalisé sera autorisé sur 4 m dans la continuité de la maison sur une hauteur maximale 1,80m - Dans le cas de maisons jumelées (entre elles ou par les garages) des dispositions particulières pour harmoniser les hauteurs des bâtiments mitoyens et les pentes de toits pourront être imposées - Les matériaux de façades seront soit des enduits grattés ou brossés, soit de la pierre de pays, soit un parement bois. - Sont déconseillés : les entourages des ouvertures, les chaînes d'angles, les soubassements en pierres, les linteaux bois. - Peinture ou lasure sur menuiseries bois extérieures (fenêtres, portes, portails, volets...) : aluminium, ton naturel ou thermolaqué, ou PVC
SOUS SOLS	(Article 10)	- Les buttes artificielles autour des constructions sont interdites - Les rez de chaussée habitables ne pourront être à plus de 0.50m au dessus du TN
ESPACES A PLANTER	(Article 13)	Recommandations complémentaires : - La plantation d'arbres de haute tige à l'avant des parcelles permet d'assurer plus d'intimité aux habitants, d'atténuer la disparité des maisons et d'élargir le caractère paysager des rues amorcé par les plantations en bord de voies - La végétation existante sur les parcelles et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés

PROPOSITIONS < LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET EXTENSIONS

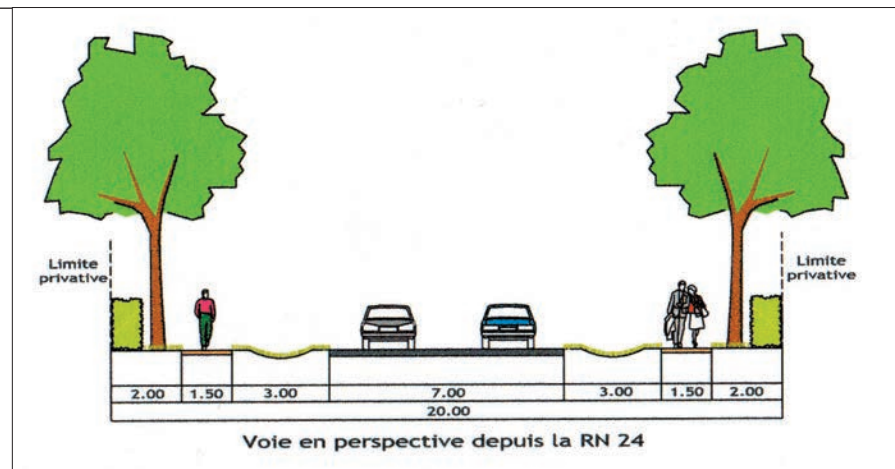
CLOTURES



- Murets en pierres ht : 1.20m
- - - Haies à planter sur espaces publics
- Haies à planter sur par parties privatives

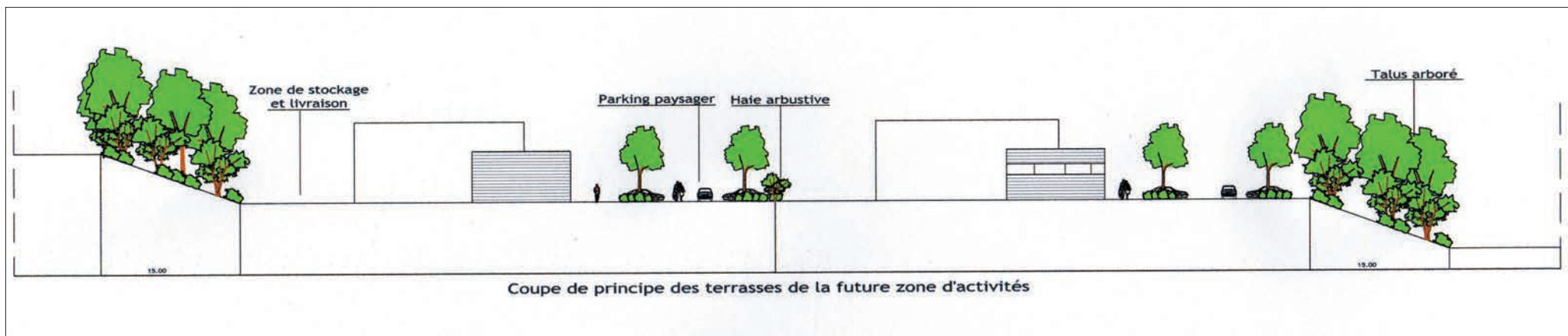
PROJET DE PLU	PROPOSITIONS
(Article 13)	• Clôtures des terrains sur espaces publics - <i>Sur placette de la voie axe visuel sur clocher</i> : murs en pierre de pays à joints creux , hauteur : 1.2 m. Ils ne seront pas enduits. - <i>Toutes les autres limites</i> : Haie arbustive hauteur 1,50m doublée ou non d'un grillage plastifié vert sur profilés verts hauteur : 1,20m. Les grillages seront de préférence implantés en recul de 50cm par rapport à la limite de propriété et les plants d'arbustes plantés en quinconce de part et d'autre du grillage. - Les plaques béton, les clôtures avec poteaux béton seront interdites. - Les haies de thuyas, cyprès de Leyland, lauriers cerises et en règle générale les conifères seront proscrits. - On privilégiera au contraire les haies variées à caractère champêtre composées de 1/3 de persistants et 2/3 de caducs. - Les arbustes à fleurs doivent être également bien utilisés. Par contre, les végétaux trop horticoles et les effets mosaïques seront proscrits ainsi que les végétaux à feuillage pourpre ou panaché qui seront utilisés avec parcimonie. • Clôtures mitoyennes - Sur les limites latérales et les fonds de parcelles : haies arbustives en mélange, identiques à celles préconisées en limites d'espaces publics, doublées ou non d'un grillage plastifié vert sur profilés verts. Les haies pourront avoir une hauteur de 2m.

PROPOSITIONS < FUTURE ZONE D'ACTIVITES



SCHEMA DE PRINCIPE DES AMENAGEMENTS

PROPOSITIONS < FUTURE ZONE D'ACTIVITES



L'image recherchée pour la future zone d'activités 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 permettra de préserver l'aspect champêtre au Nord de la voie rapide.

• ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES CIRCULATIONS

- Création d'un giratoire au carrefour de la RD 793 et de la rue des Hortensias qui marquera l'entrée de l'agglomération et permettra un accès sécurisé à la future ZA (sur commune de la Croix Helléan) à faible distance de l'échangeur de la RN 24.
- Création d'un accès supplémentaire sécurisé par la voie communale de la Croix Helléan pour éviter le fonctionnement en impasse.

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

- Réalisation de larges terrasses intégrées au relief du site et orientées vers la RN 24. Ces terrasses devront «s'encastrent» dans la pente (en déblais) pour assurer leur intégration maximale.
- Création d'une voie principale perpendiculaire à la pente afin de créer un axe visuel fort depuis la voie rapide. Cette voie aura un profil mixte et convivial (absence de bordures, larges cunettes pour les eaux pluviales....) afin de l'harmoniser avec son environnement champêtre.
- Orientation des bâtiments parallèlement à la pente et dont la façade principale sera tournée vers la perspective de 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 (30m mini) qui assurera l'intégration visuelle de l'urbanisation et préservera l'image champêtre du Nord de la voie. Ce paysagement se poursuivra le long de la RD 793 . Il permettra avec le paysagement du lotissement d'offrir une image homogène et continue le long de la voie rapide.
- **Accès Nord par la RD 793** : mise en place d'un paysagement qui marquera à la fois l'entrée de la zone d'activités et l'entrée de l'agglomération. Là encore, la continuité des traitements des entrées de la ZA et du lotissement permettra d'offrir une image cohérente de l'entrée de Josselin.
- **Parcelle Sud (voie communale de la Croix Helléan)** : Cette parcelle en premier plan de la future ZA, sera exclue de toute urbanisation. Elle devra être fortement plantée (boisement) afin de créer un filtre paysager de qualité qui limitera l'impact des bâtiments. Son rôle sera renforcé après l'exploitation de la peupleraie située en amont (La Croix Helléan)
- **A l'intérieur de la future ZA** : mise en place d'une trame végétale importante sur les talus entre les terrasses et le long de la voie de desserte interne.



PROPOSITIONS < FUTURE ZONE D'ACTIVITES

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 au Sud Est perpendiculairement à l'axe visuel de la RN 24 venant de Rennes.
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 habitable 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 voie principale. - Les quais devront être traités avec soin et en unité architecturale avec le bâtiment.

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. - <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)	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 793 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 < FUTURE ZONE D'ACTIVITES



PROPOSITIONS < ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES (SUD RN 24)



Les zones commerciales existantes au Sud de la RN 24 forment l'entrée de l'agglomération de Josselin depuis l'échangeur.

Les propositions visent à améliorer l'image de la ville depuis la voie rapide en mettant en place un paysagement continu et cohérent sur l'ensemble du linéaire.

• PROLONGER ET RENFORCER LE PAYSAGEMENT EXISTANT

- Poursuite de l'alignement d'arbres existant devant le Super U sur l'ensemble de l'itinéraire (RN 24 et bretelles de l'échangeur jusqu'au rond point).
- Mise en place d'un cordon arbustif d'accompagnement qui limitera l'impact des stationnement le long de la route.
- Paysagement des parkings.
- Maîtrise de la publicité et des enseignes en façade de la RN 24.

Afin permettre l'extension des commerces existants, la limite constructible proposée sera de 35m par rapport à l'axe de la RN 24.

Pour assurer une cohérence et une qualité des aménagements prévus de part et d'autre de la RN 24, l'échangeur devrait être ré-aménagé dans le même esprit que les reculs paysagers au Nord de la voie et les talus de la route devraient être régulièrement entretenus.

PROPOSITIONS < ENSEMBLE DE LA FACADE DE LA RN 24



La Commune de Josselin, à l'appui de cette étude préalable à l'aménagement des futures zones d'habitations, de la future zone d'activités et des zones d'activités existantes de part et d'autre de la RN 24, 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).

• LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET SES EXTENSIONS

- *Nuisances* : le lotissement existant et ses extensions seront isolés phoniquement des nuisances sonores émises par la RN 24 par son passage en tranchée et par un merlon planté sur le recul paysager.
- *Sécurité* : l'accès principal du lotissement se fera par la rue des Hortensias. Une entrée sécurisée sera aménagée. La création d'un giratoire au carrefour de la rue des Hortensias et de la RD 793 renforcera la desserte du lotissement en toute sécurité.
La voie principale interne sera réalisée de façon à réduire la vitesse des véhicules et à optimiser la sécurité des piétons (effets de chicane de la voie, placette, cheminements piétons séparés de la voie, plantations importantes).
- *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 :
 - > Conservation et renforcement d'une trame paysagère forte.
 - > Maintien d'un large recul paysager et planté en façade de la RN 24 et de la RD 793.
 - > Création d'une porte d'entrée paysagée à l'agglomération.

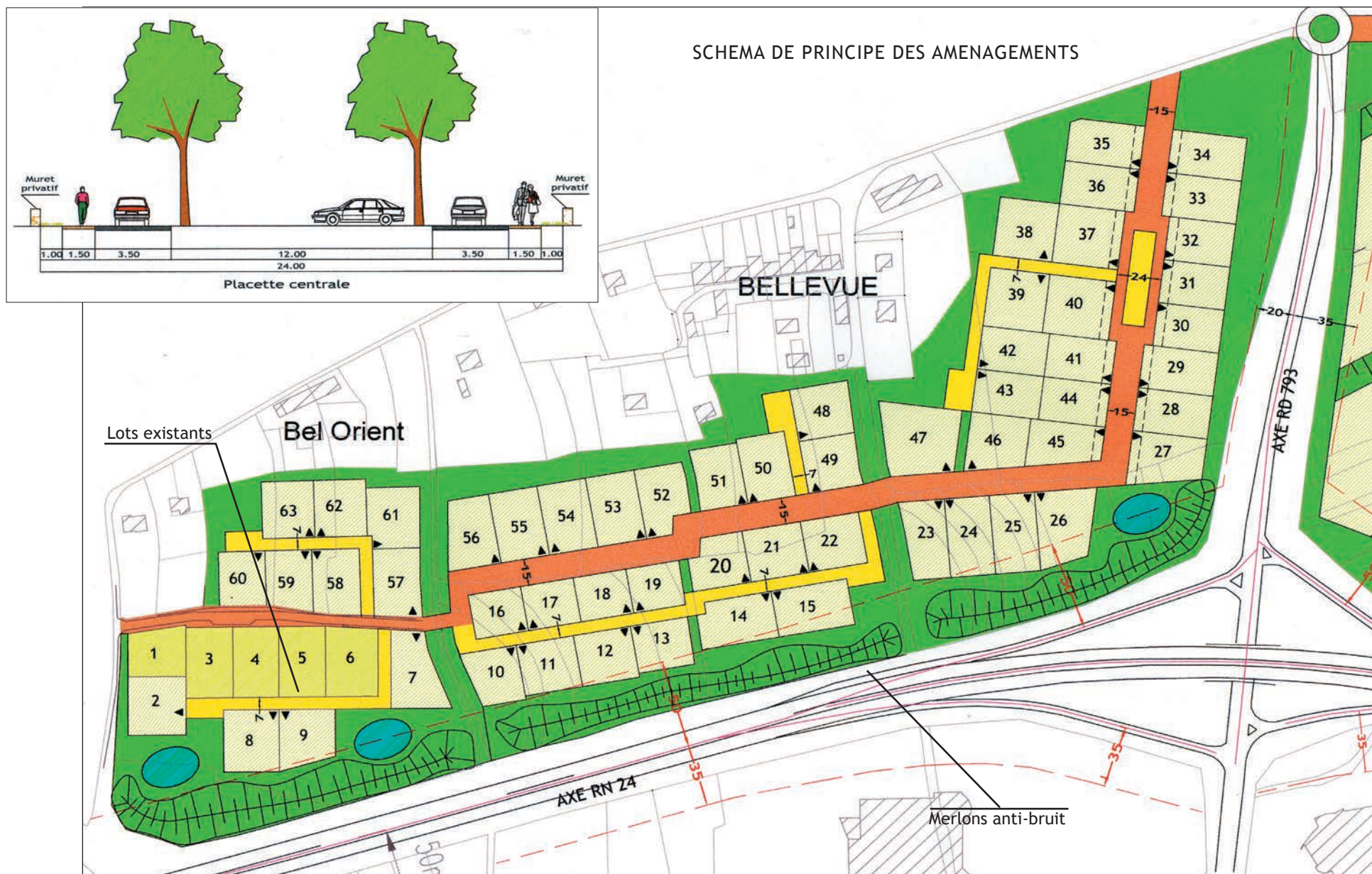
• FUTURE ZONE D'ACTIVITES AU NORD DE LA RN 24

- *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 sur la RD 793 assurant une desserte sécurisée du secteur. L'entrée par la voie communale de la Croix Helléan sera aménagée.
- *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 793
 - > Création d'une porte d'entrée paysagée à l'agglomération
 - > Mise en valeur par un axe visuel structurant et paysager du site d'activités

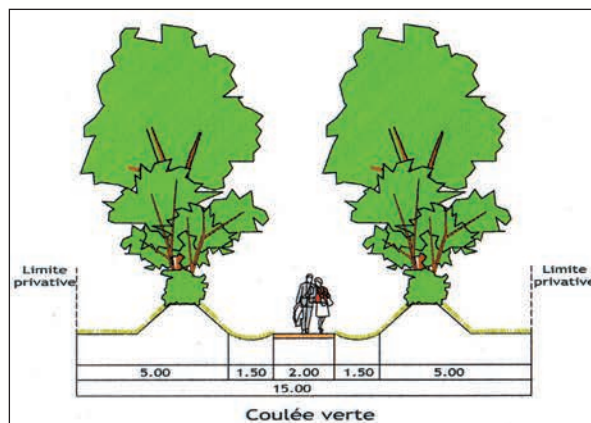
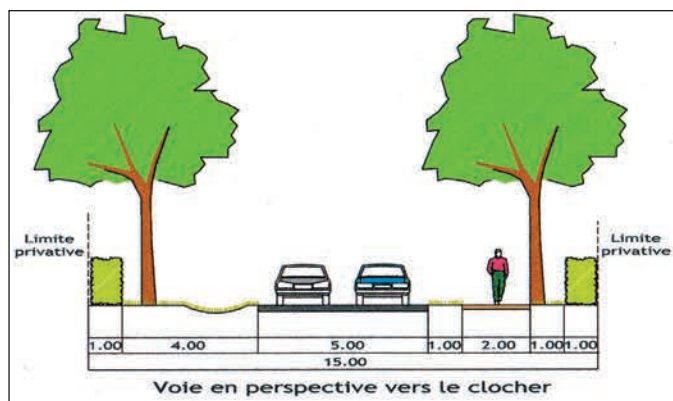
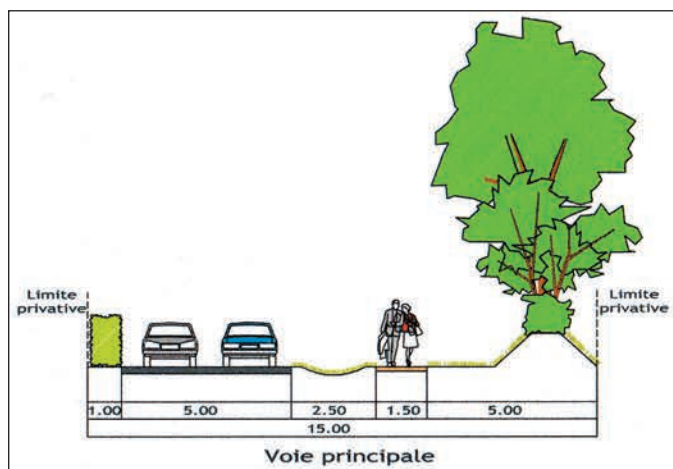
• ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES AU SUD DE LA RN 24

- *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* : les accès existants assurent déjà la sécurité de la desserte du site.
- *Qualité de l'urbanisme et des paysages* : l'étude paysagère montre la prise en compte de ce critère dans le projet d'aménagement
 - > Mise en place d'un paysage unitaire et cohérent sur l'ensemble de la façade des sites d'activités.

PROPOSITIONS < LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET EXTENSIONS



PROPOSITIONS < LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET EXTENSIONS



L'image recherchée pour le futur quartier des Ormeaux est celle d'un hameau entouré d'un écran de verdure, intégré dans son environnement champêtre et en harmonie avec les habitations existantes. Cette ambiance permettra de préserver l'aspect champêtre au Nord de la RN 24.

• ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES CIRCULATIONS

- Mise en place d'une voirie de distribution principale en boucle.
- Création d'un accès supplémentaire sécurisé rue des Hortensias et aménagement de l'accès rue des Ormeaux.
- Création d'un giratoire au carrefour de la RD 793 et de la rue des Hortensias qui marquera l'entrée de l'agglomération et permettra un accès sécurisé à la future ZA (sur commune de la Croix Helléan).

• ORGANISER LE FUTUR QUARTIER A L'IMAGE D'UN HAMEAU EN PRESERVANT LA LIAISON A LA VILLE

- Mise en place d'un profil mixte sur la voie principale à caractère convivial (absence de bordures, caniveaux centraux, cunette d'eau pluviale, voies suivant la trame végétale existante...).
- Mise en place de la voie Nord/Sud dans l'axe visuel du clocher de l'Eglise.
- Création d'une placette plantée d'un mail autour de laquelle s'organisera l'ensemble du secteur. La mise en place de murs de clôtures en pierre, préconisés en limite des lots privatifs confortera cette image.
- Création d'impasses traitées comme des cours pour desservir les lots.

• METTRE EN PLACE UN ERCRIN PAYSAGER QUI ENTOURE ET IRRIGUE LE QUARTIER

- **En façade de la RN 24** : création d'un large espace paysager (25m mini) qui assurera l'intégration visuelle de l'urbanisation et préservera l'image champêtre du Nord de la voie. Ce paysagement se poursuivra le long de la RD 793 et de la rue des Ormeaux
- **Rue des Hortensias** : mise en place d'un paysagement qui marquera à la fois l'entrée du quartier et l'entrée de l'agglomération.
- **En limite de l'urbanisation existante** : mise en place d'une lisière végétale conséquente qui limitera le phénomène d'urbanisation continue entre les 2 secteurs construits
- **A l'intérieur du quartier** : préservation et renforcement de la structuration paysagère existante aussi bien le long des voies que des coulées vertes.

L'ensemble du dispositif paysager intégrera un réseau piétonnier desservant les habitations

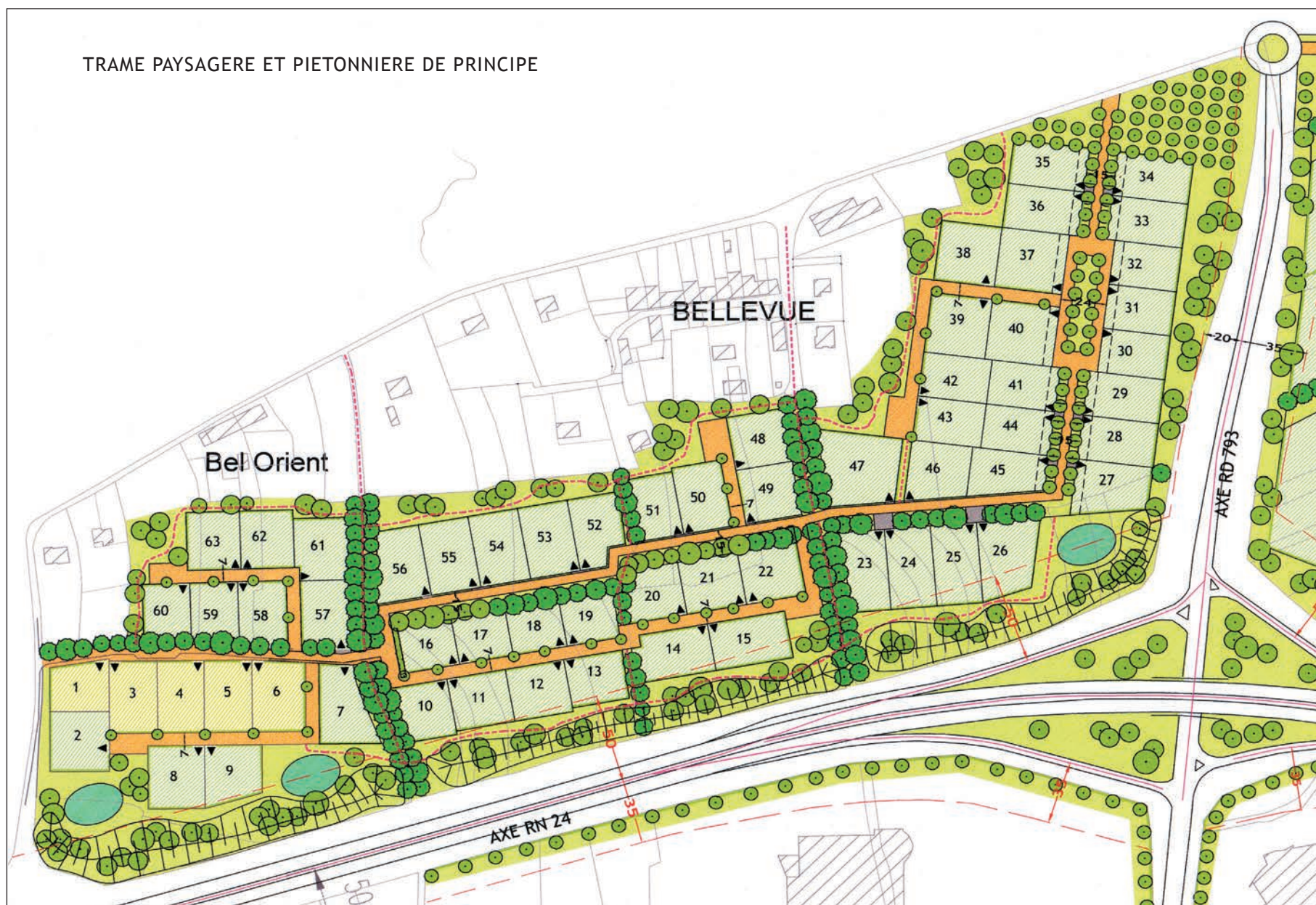
• PROBLEMES PHONIQUES

- Pour abaisser les nuisances sonores dues à la RN 24 un merlon de terre sera mis en place sur l'espace paysager en continuité de celui mis en place devant les lots existants.

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

PROPOSITIONS < LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET EXTENSIONS

TRAME PAYSAGERE ET PIETONNIERE DE PRINCIPLE



PROPOSITIONS < LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET EXTENSIONS

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 5m par rapport à la voie d'axe visuel sur le clocher de l'église
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	(Article 10)	6 m à l'égout et à l'accrotère 11 m au faitage
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	(Article 11)	Recommandations complémentaires : - Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie de matériaux et de couleurs avec elles. Les toitures seront traitées obligatoirement en ardoises naturelles ou en ardoises en fibres ciment teinté dans la masse à l'exception de tout autre matériau excepté les toitures terrasses ponctuelles - Dans le cas de constructions jointives, un mur séparatif ou un claustra bois végétalisé sera autorisé sur 4 m dans la continuité de la maison sur une hauteur maximale 1,80m - Dans le cas de maisons jumelées (entre elles ou par les garages) des dispositions particulières pour harmoniser les hauteurs des bâtiments mitoyens et les pentes de toits pourront être imposées - Les matériaux de façades seront soit des enduits grattés ou brossés, soit de la pierre de pays, soit un parement bois. - Sont déconseillés : les entourages des ouvertures, les chaînes d'angles, les soubassements en pierres, les linteaux bois. - Peinture ou lasure sur menuiseries bois extérieures (fenêtres, portes, portails, volets...) : aluminium, ton naturel ou thermolaqué, ou PVC
SOUS SOLS	(Article 10)	- Les buttes artificielles autour des constructions sont interdites - Les rez de chaussée habitables ne pourront être à plus de 0.50m au dessus du TN
ESPACES A PLANTER	(Article 13)	Recommandations complémentaires : - La plantation d'arbres de haute tige à l'avant des parcelles permet d'assurer plus d'intimité aux habitants, d'atténuer la disparité des maisons et d'élargir le caractère paysager des rues amorcé par les plantations en bord de voies - La végétation existante sur les parcelles et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés

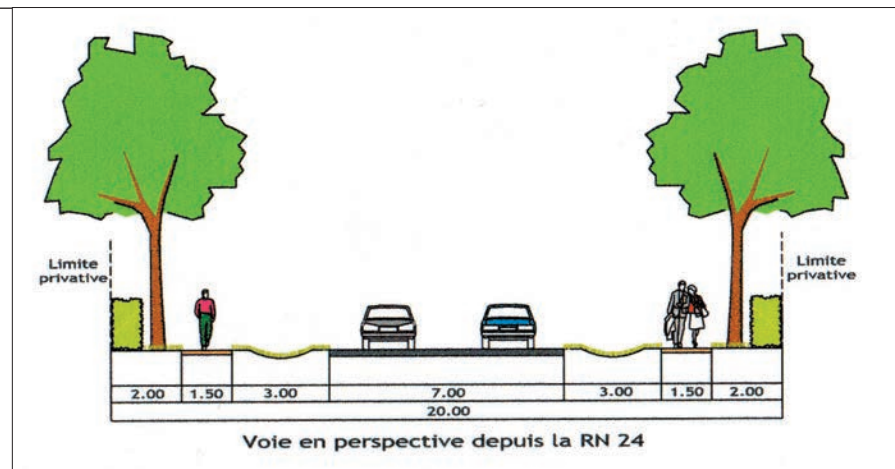
CLOTURES



- Murets en pierres ht : 1.20m
- - - Haies à planter sur espaces publics
- Haies à planter sur par parties privatives

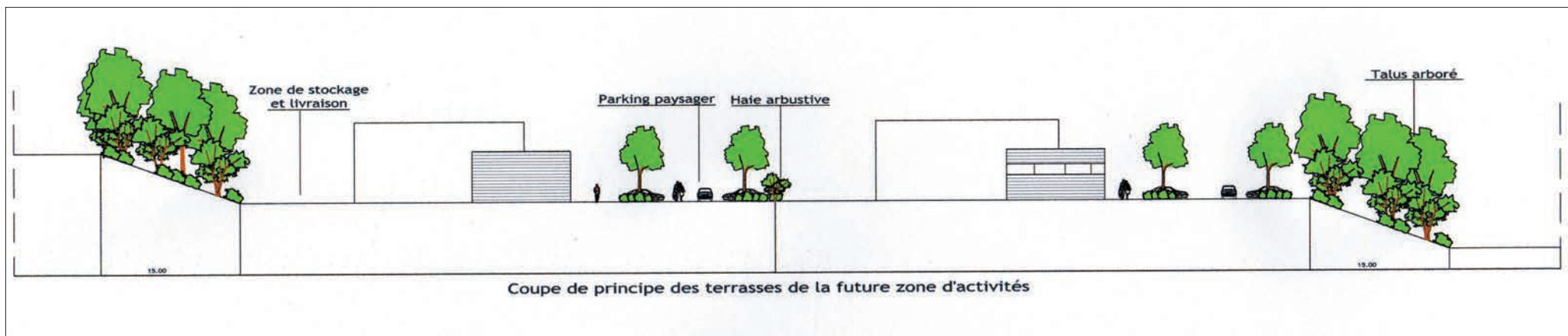
PROJET DE PLU	PROPOSITIONS
(Article 13)	• Clôtures des terrains sur espaces publics - <i>Sur placette de la voie axe visuel sur clocher</i> : murs en pierre de pays à joints creux , hauteur : 1.2 m. Ils ne seront pas enduits. - <i>Toutes les autres limites</i> : Haie arbustive hauteur 1,50m doublée ou non d'un grillage plastifié vert sur profilés verts hauteur : 1,20m. Les grillages seront de préférence implantés en recul de 50cm par rapport à la limite de propriété et les plants d'arbustes plantés en quinconce de part et d'autre du grillage. - Les plaques béton, les clôtures avec poteaux béton seront interdites. - Les haies de thuyas, cyprès de Leyland, lauriers cerises et en règle générale les conifères seront proscrits. - On privilégiera au contraire les haies variées à caractère champêtre composées de 1/3 de persistants et 2/3 de caducs. - Les arbustes à fleurs doivent être également bien utilisés. Par contre, les végétaux trop horticoles et les effets mosaïques seront proscrits ainsi que les végétaux à feuillage pourpre ou panaché qui seront utilisés avec parcimonie. • Clôtures mitoyennes - Sur les limites latérales et les fonds de parcelles : haies arbustives en mélange, identiques à celles préconisées en limites d'espaces publics, doublées ou non d'un grillage plastifié vert sur profilés verts. Les haies pourront avoir une hauteur de 2m.

PROPOSITIONS < FUTURE ZONE D'ACTIVITES



SCHEMA DE PRINCIPE DES AMENAGEMENTS

PROPOSITIONS < FUTURE ZONE D'ACTIVITES



L'image recherchée pour la future zone d'activités 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 permettra de préserver l'aspect champêtre au Nord de la voie rapide.

• ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES CIRCULATIONS

- Création d'un giratoire au carrefour de la RD 793 et de la rue des Hortensias qui marquera l'entrée de l'agglomération et permettra un accès sécurisé à la future ZA (sur commune de la Croix Helléan) à faible distance de l'échangeur de la RN 24.
- Création d'un accès supplémentaire sécurisé par la voie communale de la Croix Helléan pour éviter le fonctionnement en impasse.

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

- Réalisation de larges terrasses intégrées au relief du site et orientées vers la RN 24. Ces terrasses devront «s'encastrent» dans la pente (en déblais) pour assurer leur intégration maximale.
- Création d'une voie principale perpendiculaire à la pente afin de créer un axe visuel fort depuis la voie rapide. Cette voie aura un profil mixte et convivial (absence de bordures, larges cunettes pour les eaux pluviales....) afin de l'harmoniser avec son environnement champêtre.
- Orientation des bâtiments parallèlement à la pente et dont la façade principale sera tournée vers la perspective de 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 (30m mini) qui assurera l'intégration visuelle de l'urbanisation et préservera l'image champêtre du Nord de la voie. Ce paysagement se poursuivra le long de la RD 793 . Il permettra avec le paysagement du lotissement d'offrir une image homogène et continue le long de la voie rapide.
- **Accès Nord par la RD 793** : mise en place d'un paysagement qui marquera à la fois l'entrée de la zone d'activités et l'entrée de l'agglomération. Là encore, la continuité des traitements des entrées de la ZA et du lotissement permettra d'offrir une image cohérente de l'entrée de Josselin.
- **Parcelle Sud (voie communale de la Croix Helléan)** : Cette parcelle en premier plan de la future ZA, sera exclue de toute urbanisation. Elle devra être fortement plantée (boisement) afin de créer un filtre paysager de qualité qui limitera l'impact des bâtiments. Son rôle sera renforcé après l'exploitation de la peupleraie située en amont (La Croix Helléan)
- **A l'intérieur de la future ZA** : mise en place d'une trame végétale importante sur les talus entre les terrasses et le long de la voie de desserte interne.



PROPOSITIONS < FUTURE ZONE D'ACTIVITES

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 au Sud Est perpendiculairement à l'axe visuel de la RN 24 venant de Rennes.
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 habitable 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. - Les quais devront être traités avec soin et en unité architecturale avec le bâtiment.

PROPOSITIONS < FUTURE ZONE D'ACTIVITES

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 793 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 < FUTURE ZONE D'ACTIVITES



PROPOSITIONS < ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES (SUD RN 24)



Les zones commerciales existantes au Sud de la RN 24 forment l'entrée de l'agglomération de Josselin depuis l'échangeur.

Les propositions visent à améliorer l'image de la ville depuis la voie rapide en mettant en place un paysagement continu et cohérent sur l'ensemble du linéaire.

• PROLONGER ET RENFORCER LE PAYSAGEMENT EXISTANT

- Poursuite de l'alignement d'arbres existant devant le Super U sur l'ensemble de l'itinéraire (RN 24 et bretelles de l'échangeur jusqu'au rond point).
- Mise en place d'un cordon arbustif d'accompagnement qui limitera l'impact des stationnement le long de la route.
- Paysagement des parkings.
- Maîtrise de la publicité et des enseignes en façade de la RN 24.

Afin permettre l'extension des commerces existants, la limite constructible proposée sera de 35m par rapport à l'axe de la RN 24.

Pour assurer une cohérence et une qualité des aménagements prévus de part et d'autre de la RN 24, l'échangeur devrait être ré-aménagé dans le même esprit que les reculs paysagers au Nord de la voie et les talus de la route devraient être régulièrement entretenus.

PROPOSITIONS < ENSEMBLE DE LA FACADE DE LA RN 24



La Commune de Josselin, à l'appui de cette étude préalable à l'aménagement des futures zones d'habitations, de la future zone d'activités et des zones d'activités existantes de part et d'autre de la RN 24, 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).

• LOTISSEMENT DES ORMEAUX ET SES EXTENSIONS

- *Nuisances* : le lotissement existant et ses extensions seront isolés phoniquement des nuisances sonores émises par la RN 24 par son passage en tranchée et par un merlon planté sur le recul paysager.
- *Sécurité* : l'accès principal du lotissement se fera par la rue des Hortensias. Une entrée sécurisée sera aménagée. La création d'un giratoire au carrefour de la rue des Hortensias et de la RD 793 renforcera la desserte du lotissement en toute sécurité.
La voie principale interne sera réalisée de façon à réduire la vitesse des véhicules et à optimiser la sécurité des piétons (effets de chicane de la voie, placette, cheminements piétons séparés de la voie, plantations importantes).
- *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 :
 - > Conservation et renforcement d'une trame paysagère forte.
 - > Maintien d'un large recul paysager et planté en façade de la RN 24 et de la RD 793.
 - > Création d'une porte d'entrée paysagée à l'agglomération.

• FUTURE ZONE D'ACTIVITES AU NORD DE LA RN 24

- *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 sur la RD 793 assurant une desserte sécurisée du secteur. L'entrée par la voie communale de la Croix Helléan sera aménagée.
- *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 793
 - > Création d'une porte d'entrée paysagée à l'agglomération
 - > Mise en valeur par un axe visuel structurant et paysager du site d'activités

• ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES AU SUD DE LA RN 24

- *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* : les accès existants assurent déjà la sécurité de la desserte du site.
- *Qualité de l'urbanisme et des paysages* : l'étude paysagère montre la prise en compte de ce critère dans le projet d'aménagement
 - > Mise en place d'un paysage unitaire et cohérent sur l'ensemble de la façade des sites d'activités.