

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1



SAINT-RENAN

Finistère

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision générale approuvée le : 27/02/2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 10/07/2019

Modification n°1 approuvée le : 29/03/2023

Rendue exécutoire le : 05/04/2023

SOMMAIRE

1-	INTRODUCTION	4
2-	PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DES ZONES A VOCATION D'HABITAT	5
2.1.	SAINTE RENAN, UNE VILLE A LA CAMPAGNE.....	5
	PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	5
	PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES	6
	PRINCIPES D'INSERTION DANS LA PENTE	7
	PRINCIPES D'ARCHITECTURE	7
2.2.	FAVORISER LES ESPACES DE CONVIVIALITE	8
	PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	8
2.3.	PRENDRE EN COMPTE LA PLACE DE LA VOITURE	9
	PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES VOIES.....	9
2.4.	CONCILIER DENSITE ET INTIMITE	11
	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
2.5.	LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS	13
	PRINCIPES DE GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	13
2.6.	DES CONSTRUCTIONS ET ESPACES PUBLICS BIOCLIMATIQUES	14
2.7.	LOCALISATION DES ZONES D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT	15
3-	SECTEUR DU CENTRE-VILLE.....	16
3.1.	Secteur « ilot rue St Yves – rue de Toul an Aon »	16
3.2.	Secteur « place de Bretagne »	17
3.3.	Secteur « rue du Pont de Bois ».....	19
3.4.	Secteur « collège de Kerzouar »	20
3.5.	Secteur « allée verte »	22
3.6.	Secteur « manoir de Coat Manac'h »	23
3.7.	Secteur « rue de l'étain ».....	24
4-	SECTEUR NORD-EST DE L'AGGLOMERATION.....	26
4.1.	Secteur de Bellevue	26
4.2.	Secteur de Mengleuz - Keradraon	27
5-	SECTEUR CENTRE DE L'AGGLOMERATION.....	32
5.1.	Secteur du cimetière.....	32
5.2.	Secteur de Pen ar c'hoat (ZAC)	34
5.3.	Secteur du manoir de Pen ar c'hoat	36
6-	SECTEUR NORD - OUEST DE L'AGGLOMERATION.....	38
6.1.	Secteur de Coatufal	38
6.2.	Secteur de Pen ar c'hoat.....	40
6.3.	Secteur de Pen ar c'hoat (magasin vert).....	42
7-	SECTEUR OUEST DE L'AGGLOMERATION	44
7.1.	Secteur de Menhir	44

7.2.	Secteur de Trévisquin	47
8-	SECTEUR SUD-OUEST DE L'AGGLOMERATION (QUILLIMERIEN).....	49
8.1.	Secteur rue du calvaire	49
8.2.	Secteur route de Quillimerien	51
8.3.	Secteur du collège	52
8.4.	Secteur de Quillimerien	55
8.5.	Secteur route de Quillimerien	57
9-	SECTEUR SUD DE L'AGGLOMERATION (CLOS NEVEZ)	58
9.1.	Secteur route de Plouzané.....	58
9.2.	Secteur route de Plouzané.....	60
10-	ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES DU GIRATOIRE DE PONTAVENNEC.....	62
11-	ZONE D'ACTIVITES DE MESPAOL N°3	64
12-	ZONE D'ACTIVITES DE MESPAOL	66
13-	LE SCHEMA DES DEPLACEMENTS DOUX	69

1- INTRODUCTION

L'article L151-6 du code de l'urbanisme indique :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

L'article L151-7 du code de l'urbanisme prévoit :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les élus de Saint Renan ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat et d'activités qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Les orientations d'aménagement sont opposables dans un rapport de compatibilité aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme. Le futur projet devra ainsi mettre en œuvre les objectifs énoncés et veiller à ne pas contredire les orientations définies.

D'autres principes d'aménagement sont opposables dans un rapport de conformité et sont déclinés dans le règlement graphique et écrit.

Note importante :

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs sera sollicitée au cas par cas, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, et notamment par la taxe d'aménagement.

2- PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DES ZONES A VOCATION D'HABITAT

2.1. SAINT RENAN, UNE VILLE A LA CAMPAGNE

L'un des principaux atouts de la commune de Saint Renan réside dans le charme de son centre-ville ancien, étagé sur le versant nord de la vallée de l'Ildut, de la présence des lacs qui s'égrènent le long de la vallée et dans le paysage rural qui enserre l'agglomération. L'idée est de respecter ses caractéristiques, en intégrant le bâti à la pente, en préservant des éléments de bocage, en créant des espaces publics conviviaux mais d'une conception simple et facile à entretenir, s'inspirant du passé urbain et rural de la commune.



Une ville qui s'étagé sur les versants de la vallée de l'Ildut

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

La conception des espaces publics et collectifs devra rester très simple, avec une utilisation de matériaux locaux : pierre, bois,...

Les voies seront hiérarchisées, et leur gabarit limité sur les voies mixtes, partagées entre les différents utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons), pour limiter la consommation d'espace, réduire la vitesse des véhicules, obtenir des espaces plus conviviaux.



Exemple de ruelle et venelle du centre ancien, chemin bordé de talus du quartier de Coatufal

Les talus existants le long des voies, chemins, et autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés ou renforcés, ils apportent une plus-value immédiate au quartier, et maintiennent des espaces de « nature en ville »



Chemin creux du quartier de Trevisquin Petits chênes du quartier St Exupéry « l'arbre qui cache la forêt... »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES

Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie,...

Les haies végétales d'essences locales sont imposées (cf. règlement des zones AU) en utilisant les essences traditionnelles du bocage du Finistère : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre... en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain... en bourrage.



Vannes 56



La Roche-Bernard 56



Séné 56



Vannes 56



Vannes 56



St Brigitte 56

Exemple de clôtures mêlant minéral, végétal et bois, source :CAUE 56

PRINCIPES D'INSERTION DANS LA PENTE



Le centre ancien de St Renan : un étagement des constructions *Etagement des volumes, dans une opération plus récente*

Les aménagements principaux devront suivre les lignes topographiques : voies parallèles à la pente, noues,...

Les constructions doivent faire l'objet d'une réflexion quant à leur intégration dans le site.

La réutilisation des déblais devra se faire au maximum sur le site de l'opération ou à proximité immédiate.

PRINCIPES D'ARCHITECTURE

Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Dans chacun des îlots identifiés d'un projet (habitat intermédiaire, habitat mitoyen et secteur d'alignement du bâti) une harmonie architecturale doit être respectée : choix des matériaux de façades, type de toiture,...

Une architecture simple, puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale (à l'exclusion d'une référence à toute autre architecture d'autres régions ou pays), peut être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel.

L'architecture contemporaine est encouragée, si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect de l'environnement.

Les volumes annexes (garages, remises, buanderies,...) ainsi que les vérandas seront construits avec des matériaux de qualité, de manière à former un ensemble en harmonie avec la construction principale.

2.2. FAVORISER LES ESPACES DE CONVIVIALITE

Les espaces publics seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Organiser l'opération autour des espaces publics et/ou collectifs, qu'ils soient composés de places, placettes, espaces verts, cheminements...

Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...

Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces communs seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'arbres et arbustes, ...), ...

Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour,...



Exemple de placette à Séné (56)



*Exemple de verger à Rennes
des pieds d'immeubles (Fribourg)*



Venelle et végétalisation

2.3. PRENDRE EN COMPTE LA PLACE DE LA VOITURE

La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants pour qu'ils puissent se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements « doux ».

Hierarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies permet de :

- limiter la consommation d'espace,
- sécuriser les déplacements,
- limiter les surfaces imperméabilisées,
- réduire les coûts d'aménagement et d'entretien.

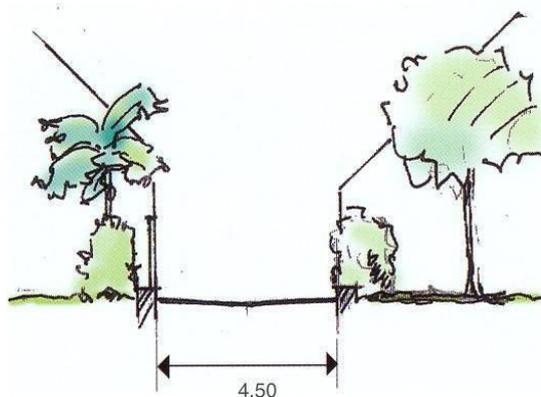
PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES VOIES

Dimensionner les voies en fonction de leur rôle et du trafic qu'elles devront supporter : voie structurante, voie de desserte, voie de distribution (cf coupe de principe ci-dessous).

Etablir un maillage fin et lisible des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.



Exemple de ruelle, source : CAUE 56



Exemple de ruelle, source : CAUE 56



Exemple de venelle, source : CAUE 56



Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter

Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), quelques stationnements le long des voies, sur la rue (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) ou sur des espaces publics polyvalents (places, cours,...)...

2.4. CONCILIER DENSITE ET INTIMITE

Il s'agit de jouer sur les formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie : habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long ... tout en permettant une intimité du jardin

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser la mixité sociale et générationnelle : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire, collectif...



*Habitat individuel mitoyen
Rennes, Rigourd et Hiault, architectes*



*Habitat collectif
Rennes, Le Garzic – Menguy architectes*

Les projets d'habitat intermédiaire ou collectif devront prévoir des espaces privés de qualité (terrasses, balcons, jardinets). Des espaces collectifs privés sont également toujours intéressants.

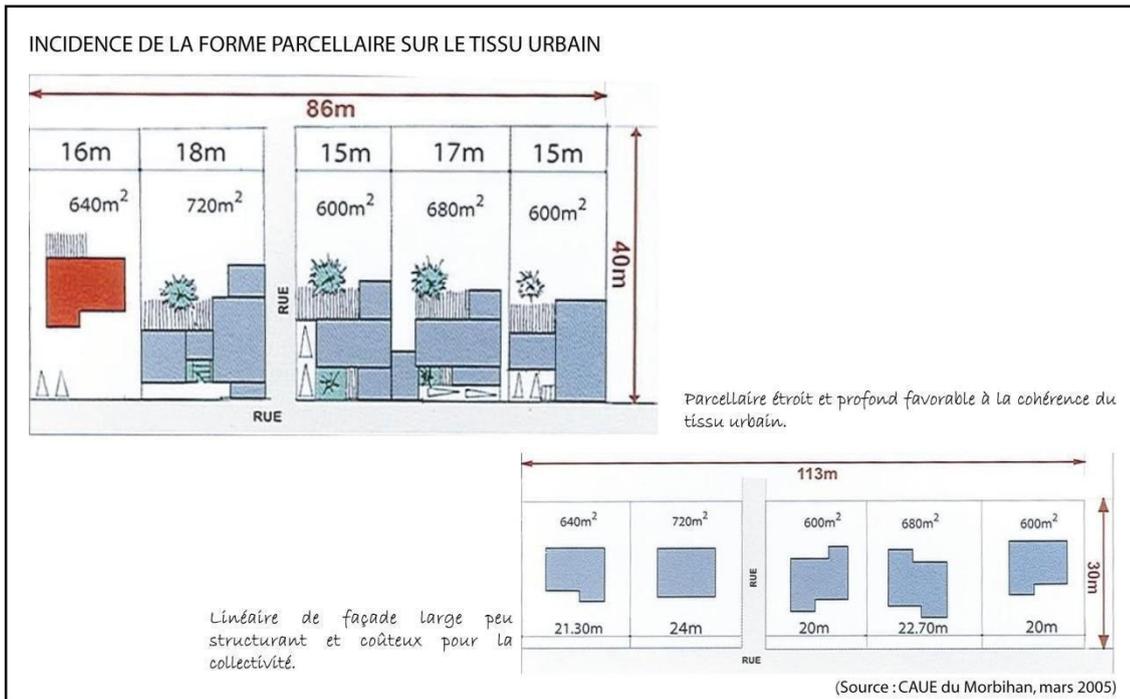


Exemple de pied d'immeuble protégés et de terrasses généreuses sur 2 opérations de logements collectifs sur Saint Renan



Jardin collectif (Pays Bas)

Le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également. Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite, doit être privilégiée. Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantationsystématique du bâti en milieu de parcelle.



L'implantation en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations. Par ailleurs, elle permet de préserver le jardin arrière des vues depuis la rue.

La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios,...)



Quartier de Trevisquin :
bâti traditionnel à l'alignement



Une forme en L qui permet de ménager un espace d'intimité
(Rennes, architectes : M. Rigourd, I. Hiault)



Ou par une dépendance
(Langouët, architecte : Menguy)

2.5. LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

L'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltré pas dans le sol et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. Il est essentiel d'améliorer la rétention en amont du bassin pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltré profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollutions.

PRINCIPES DE GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts



Exemple de matériaux perméable : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés, pas japonais

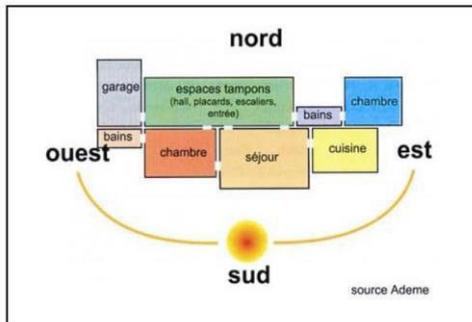
Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée : puits perdu, gestion à la parcelle, noues, bassins paysagers.



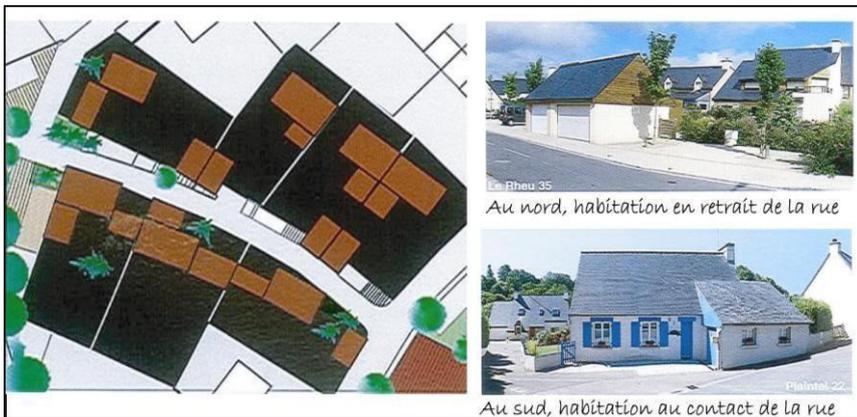
Exemple de bassins paysagés et noues plantées

2.6. DES CONSTRUCTIONS ET ESPACES PUBLICS BIOCLIMATIQUES

- L'implantation du bâti tiendra compte de l'orientation de la parcelle, afin de préserver l'ensoleillement du jardin : en limite de l'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord ; dans une implantation est ou ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil).



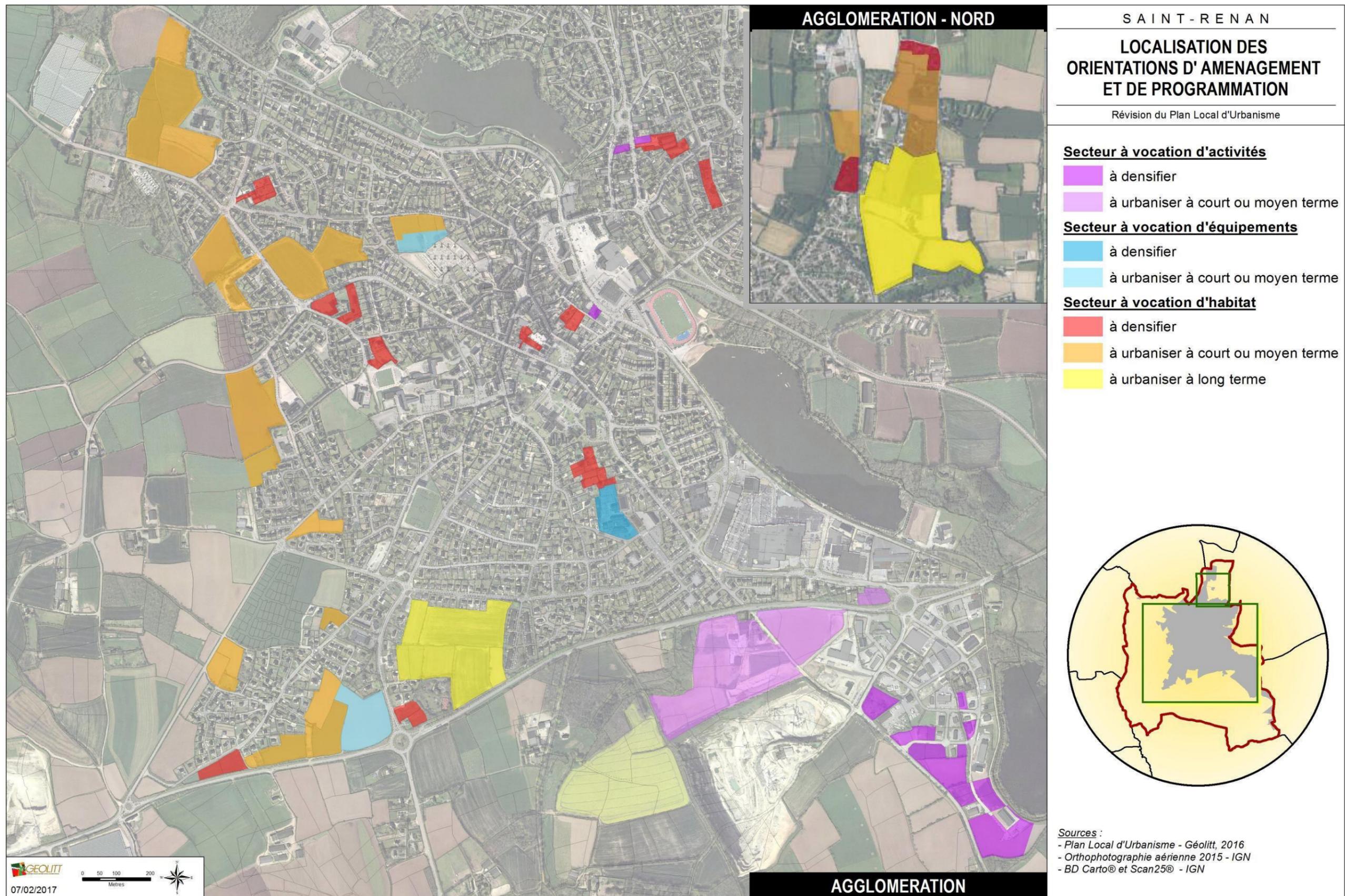
Conception bioclimatique d'une habitation Ici ce sont le garage et les voitures qui bénéficient de l'orientation sud...



Source : CAUE 56, du lotissement au projet urbain

- Les espaces publics doivent également être conçus en fonction du site, et tenir compte notamment des vents dominants (nord-ouest).

2.7. LOCALISATION DES ZONES D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT



3- SECTEUR DU CENTRE-VILLE

3.1. Secteur « ilot rue St Yves – rue de Toul an Aon »

Etat des lieux

Il s'agit de 3 parcelles occupées par des jardins, sur le versant sud de la vallée de l'Ildut, à proximité immédiate du centre ancien. Ces jardins composent notamment les parcs des grandes propriétés situées place Général Leclerc. La zone présente une superficie de 0.33 ha.

Les jardins sont plantés d'une végétation exotique (palmiers) qui a pu se développer malgré un versant orienté au nord. Ils sont entourés de murs de pierre.

Ces parcelles peuvent être desservies par la cité Saint Laurent, en impasse, ou par la rue de Toul an Aon, située au nord, en contrebas. Les terrains sont soutenus par un mur de soutènement en pierre (rue de Toul an Aon).

Enjeux d'aménagement

- Mettre en valeur le centre ancien et patrimonial

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none">- Programme de logements collectifs- Densité de 40 logements / ha minimum
Paysage	<ul style="list-style-type: none">- Inscription du projet dans la pente- Maintien dans la mesure du possible des murs de clôture en pierre
Accès	<ul style="list-style-type: none">- Par la cité Saint Laurent préférentiellement, et par la rue de Toul an Aon
Desserte	<ul style="list-style-type: none">- Voie partagée de desserte

3.2. Secteur « place de Bretagne »

Etat des lieux

Il s'agit d'un cœur d'îlot situé entre les rues Saint Yves au nord, Saint Mathieu à l'ouest, du Gal de gaule au sud, et de la place du Gal Leclerc à l'Est. Il s'agit d'un ensemble de parcelles occupées par des jardins, sur le versant sud de la vallée de l'Ildut, au cœur du centre ancien. Ces jardins composent notamment le parc d'une grande propriété située place Général Leclerc. La zone comprend également la place de Bretagne, offrant une possibilité de stationnement en entrée de la rue Saint Yves, ainsi que des équipements : le musée et le cinéma ainsi que l'ancienne gendarmerie.

La zone présente une superficie de 0.75 ha.

Les parcelles 93, 102, 113, 114, 192 sont de propriété communale.

Enjeux d'aménagement

- Mettre en valeur le centre ancien et patrimonial, préserver les jardins de cœur d'îlot
- Mettre en valeur les équipements communaux
- Assurer une liaison piétonne en cœur d'îlot entre la place du Général Leclerc et la rue Saint Mathieu.
- Permettre une sortie automobile de la place de Bretagne sur la rue du Gal de Gaulle.

Prescriptions d'aménagement



Programme d'aménagement	- Zone à vocation urbaine mixte (habitat, équipement, liaisons douces, espaces publics,...)
Espaces publics	- Création d'aménagements paysagers en lien avec les équipements (musée et cinéma) et le cheminement doux
Liaisons douces	- Création d'un cheminement doux reliant la place du Général Leclerc et la rue de Saint Mathieu
Paysage	- Attention particulière portée aux mesures d'accompagnement paysager
Accès	- Création d'un accès à la place de Bretagne par la rue du Gal de Gaulle
Desserte	- Voie mixte, partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée, faisant le lien entre la rue du Général de Gaulle et la rue Saint Yves
Stationnement	- Création de stationnements supplémentaires

3.3. Secteur « rue du Pont de Bois »

Etat des lieux

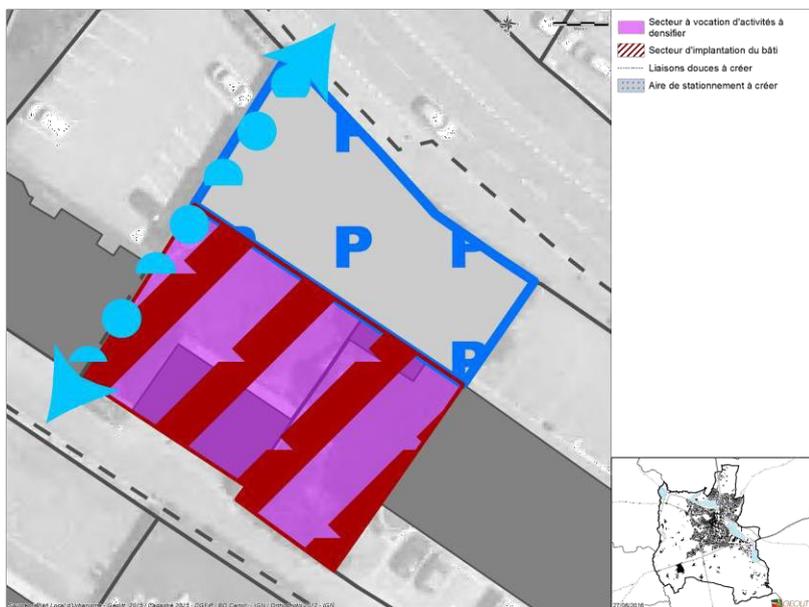
Il s'agit de deux parcelles occupées par une habitation et un hangar, ainsi que des jardins.

La zone présente une superficie de 960 m².

Enjeux d'aménagement

- Assurer la continuité commerciale et/ou de services, dans le prolongement des locaux commerciaux situés sur la parcelle voisine.
- Assurer la création d'une continuité bâtie
- Assurer une liaison piétonne entre la rue du Pont de Bois et la rue de Toul an Aon.

Prescriptions d'aménagement



Programme d'aménagement	- Immeuble collectif en R+2+C - Locaux commerciaux et/ou de services en rez-de-chaussée - Logements ou bureaux aux étages
Liaisons douces	- Création d'un cheminement doux reliant la rue du Pont de Bois et la rue de Toul an Aon
Accès	- Par la rue du Pont de Bois
Desserte	-
Stationnement	- Création d'un espace de stationnement soigné en façade de rue

3.4. Secteur « collège de Kerzouar »

Etat des lieux

Il s'agit d'un cœur d'îlot situé entre les rues de Brest à l'ouest, de la Paix à l'est et de Kerzouar au sud. Le nord du secteur est bordé par l'hôpital. Il s'agit d'un ensemble de parcelles occupées par des jardins, pour la partie nord, la partie sud étant occupée par le collège de Kerzouar.

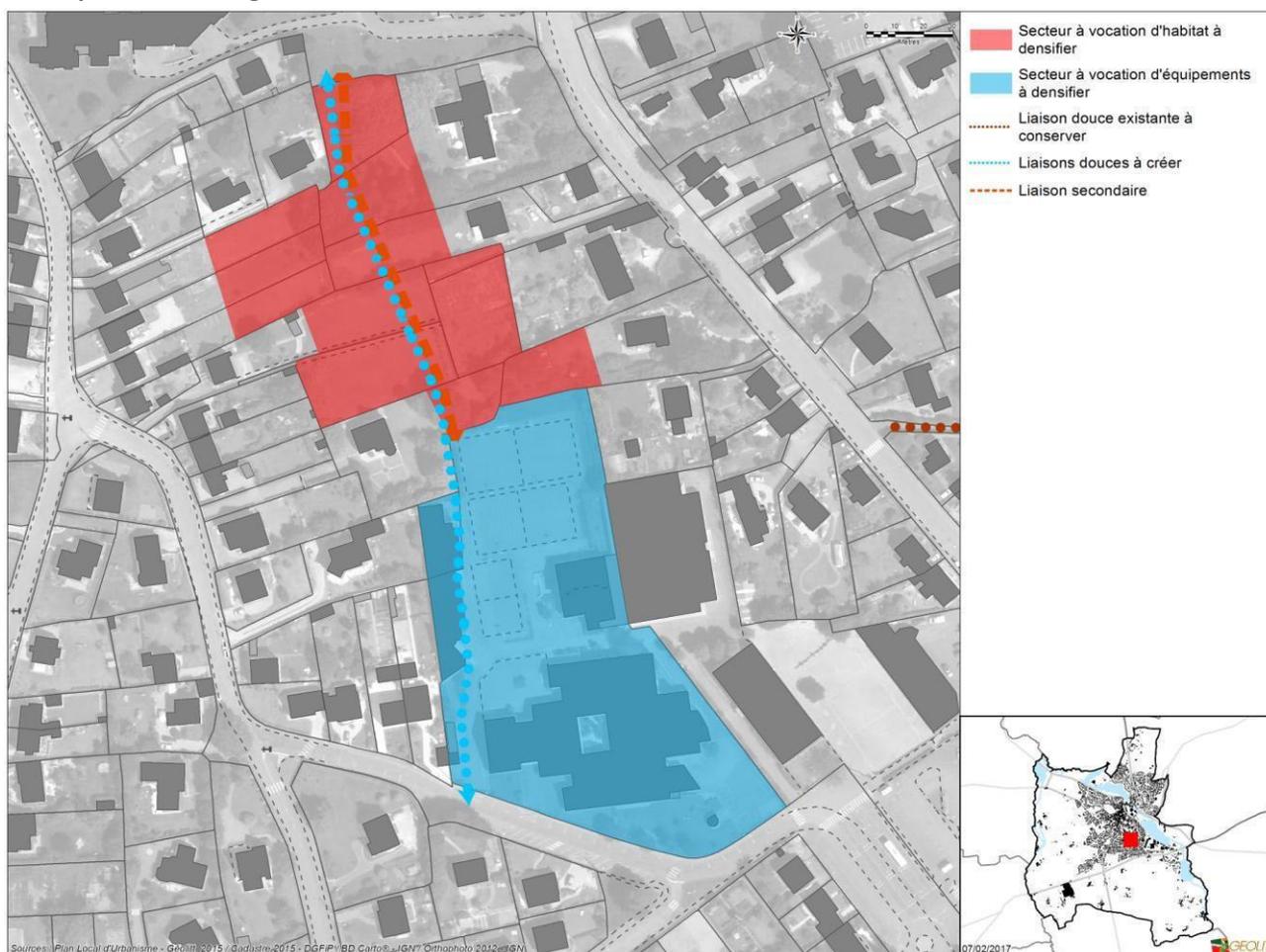
La zone présente une superficie de 2 ha.

Le collège (bâti et infrastructures sportives) est de propriété communale. Le projet de délocalisation du collège sur le site de Quillimerien implique de prévoir à terme un changement d'affectation pour les équipements actuels.

Enjeux d'aménagement

- Assurer une liaison piétonne en cœur d'îlot entre l'hôpital et le collège actuel (qui se verra réaffecté à une autre utilisation)
- Permettre la densification d'un cœur d'îlot, notamment par la desserte du secteur

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat et d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat pouvant présenter indifféremment différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels - Une mixité dans l'offre d'habitat sera recherchée - Densité minimale de 20 logements / ha - Réaffectation du collège de Kerzouar
Liaisons douces	- Création d'un cheminement doux reliant l'hôpital à la rue de Kerzouar
Accès	- Par l'hôpital, depuis la rue de Brest.
Desserte	- Voie mixte, partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée, faisant le lien entre l'hôpital et la rue de Kerzouar
Stationnement	- Eventuelle création de stationnement supplémentaire pour les équipements voisins
Réseaux	- L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI

3.5. Secteur « allée verte »

Etat des lieux

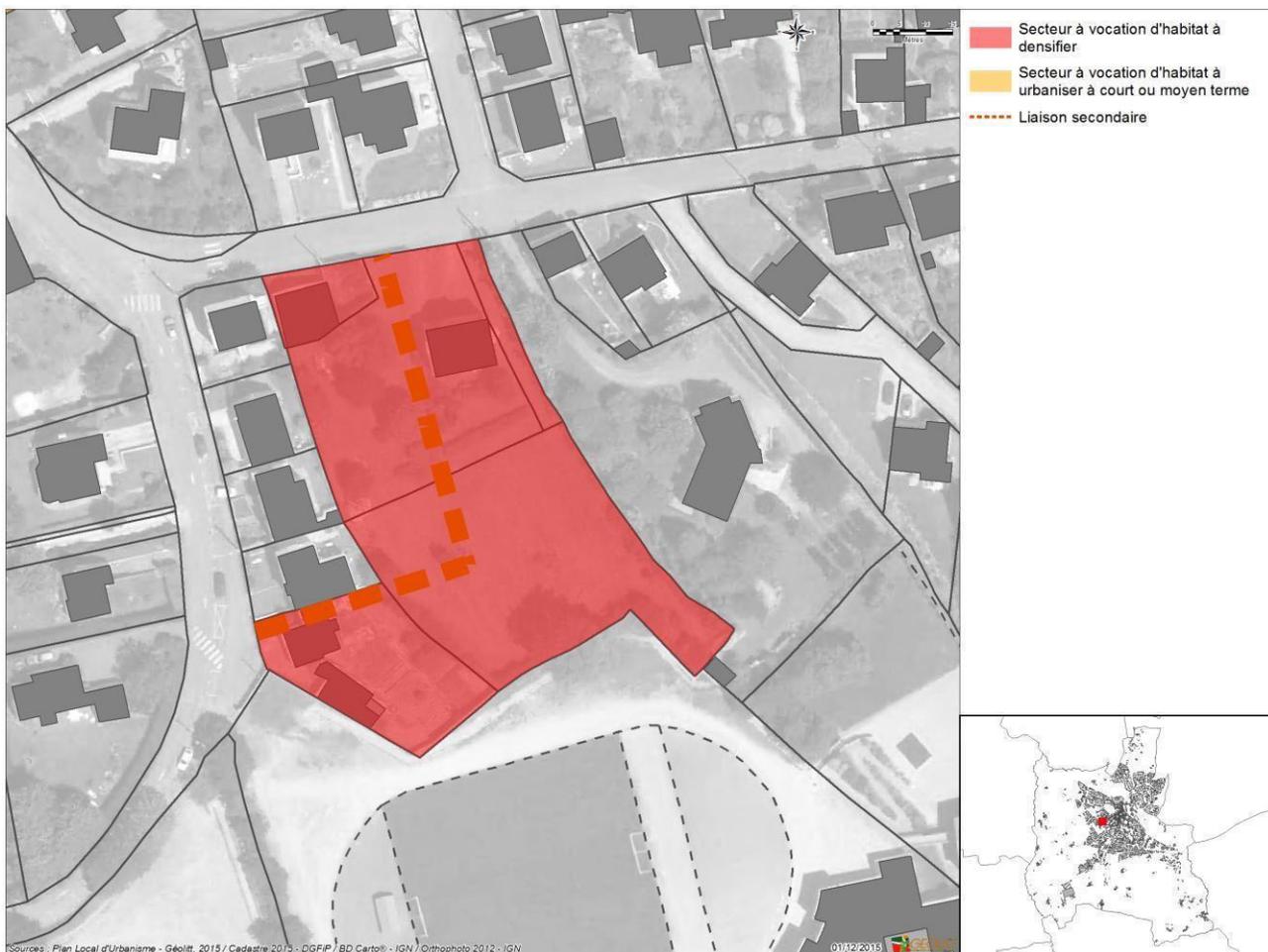
Il s'agit de 3 parcelles comprenant 2 habitations et des jardins.

La zone présente une superficie de 0,5 ha

Enjeux d'aménagement

- Densifier les abords du centre-ville

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat pouvant présenter indifféremment différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels - Une mixité dans l'offre d'habitat sera recherchée - Densité minimale de 20 logements / ha
Paysage	-
Accès	- Accès commun par l'allée verte et la rue de Pen ar c'hoat
Desserte	- Voie mixte, partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée, faisant le lien entre la rue de Pen ar c'hoat et l'allée verte

3.6. Secteur « manoir de Coat Manac'h »

Etat des lieux

Il s'agit d'un ensemble de parcelles comprenant des jardins et un bâti ayant fait l'objet d'un permis de démolir. Cependant le permis de démolir n'a pas donné lieu jusqu'à présent à démolition du bâti.

La zone présente une superficie de 0,45 ha, mais de seulement 0,39 ha en n'intégrant pas la parcelle 158 dans le calcul de superficie, cette parcelle ne pouvant servir qu'à la desserte de la zone.

Enjeux d'aménagement

- Densifier les abords du centre-ville

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat pouvant présenter indifféremment différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels - Une mixité dans l'offre d'habitat sera recherchée
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - Espace vert existant maintenu au sud de l'opération
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - Accès commun à l'ensemble des parcelles par le carrefour de Coat manac'h - Dans le cas où il serait renoncé au permis de démolir, un accès par l'espace vert public pourra être envisagé
Desserte	<ul style="list-style-type: none"> - Voie mixte, partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée, en impasse (voie de retournement à aménager)

3.7. Secteur « rue de l'étain »

Etat des lieux

La zone se situe au cœur de l'agglomération, à 350 m du centre-ville, en bordure de la RD68, route de Ploudalmézeau. La zone présente une superficie de 0,84 ha.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, comprenant une parcelle en friche, 2 hangars, ainsi que des jardins.

Enjeux d'aménagement

- Profiter de l'effet vitrine de la rue de l'étain (route de Ploudalmézeau) pour l'implantation d'activités artisanales et commerciales, pour des commerces nécessitant des surfaces importantes (entre 300 et 500 m²) et non alimentaire
- Densifier les abords du centre-ville

Prescriptions d'aménagement



Programme d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur mixte (parcelles 86 et 97) : <ul style="list-style-type: none"> • Activités artisanales et/ou de services, pouvant être couplées avec de l'habitat collectif ; les constructions d'habitat individuel sont interdites • Les activités commerciales peuvent être autorisées, pour des commerces nécessitant des surfaces entre 300 et 500 m², et du commerce non alimentaire • Densité minimale de 20 logements / ha - Secteur d'habitat et activités compatibles avec l'habitat (parcelles 165 et 87): <ul style="list-style-type: none"> • Opération d'habitat pouvant présenter indifféremment différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels • Une mixité dans l'offre d'habitat sera recherchée • Densité minimale de 20 logements / ha • Activités artisanales, de services et de commerces (entre 300 et 500 m² de surface, excepté le commerce alimentaire) autorisées
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - Accès commun à l'ensemble des parcelles par la rue de l'étain - Maintien d'un accès carrossable (5 m) à la parcelle 71
Desserte	<ul style="list-style-type: none"> - Voie mixte, partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée, en impasse (voie de retournement à aménager
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> -
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI

4- SECTEUR NORD-EST DE L'AGGLOMERATION

4.1. Secteur de Bellevue

Etat des lieux

La zone se situe dans l'agglomération, à 440 m du centre-ville, dans un tissu bâti pavillonnaire. La zone présente une superficie de 0,46 ha.

Il s'agit d'un secteur de dent creuse, comprenant des parcelles de boisement spontané.

Enjeux d'aménagement

- Densifier les abords du centre-ville

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat individuel - Densité minimale de 20 logements /ha.
Liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> - Un cheminement doux à relier à la rue de Kerguelen, à l'ouest
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - La trame bocagère existante sera maintenue dans la mesure du possible.
Desserte	<ul style="list-style-type: none"> - Une servitude de réseaux sera imposée en fond de parcelles, pour l'assainissement collectif et éventuellement l'eau pluviale
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif

4.2. Secteur de Mengleuz - Keradraon

Etat des lieux

Mengleuz constitue un potentiel d'urbanisation réellement aménageable d'environ d'environ 5,5 ha classés en zones U et 1AU. Situé à moins de 1,2 km du centre-ville de Saint-Renan, le secteur s'inscrit dans un quartier résidentiel de maisons individuelles qualifiées par une trame arborée.

Enjeux d'aménagement

- Créer un nouveau « quartier » de Saint-Renan
- Maintenir une entrée de ville qualitative et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure
- Maintenir le maillage bocager, afin d'insérer les futures constructions dans le paysage (secteur en transition avec la zone rurale).
- Inscrire les aménagements et les constructions à la pente
- Assurer une cohésion avec les liaisons existantes à développer, et particulièrement la continuité de la liaison piétonne le long de la RD 68
- Assurer la sécurité routière du secteur
- Tenir compte des nuisances sonores liées à la RD 68

Prescriptions d'aménagement

Intégration à l'entité paysagère :

- L'inscription de nouvelles entités paysagères à créer,
- Le traitement des interfaces notamment en bordure de parcelles doit être assuré par la valorisation de la végétalisation arborée existante et la création de cheminements doux,

Intégration à la forme urbaine et desserte :

- L'accès se fera par la création d'un giratoire desservant l'Est et l'Ouest du secteur afin d'améliorer la sécurité de ce secteur accidentogène,
- Des principes de voiries respectés pour une fluidité de circulation,

Occupation du site :

- L'opération d'aménagement doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Densité minimale et objectifs de mixité sociale à respecter

La densité minimale du secteur sera de 20 logements à l'hectare comme affiché au PADD.

Au règlement graphique est instituée une servitude de mixité sociale imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux. C'est-à-dire qu'une part de ces logements seront des logements sociaux de type PLUS, PLAI et PLS. Concernant le secteur de Mengleuz, un secteur est concerné et un pourcentage minimum de 10% est attribué.

	Localisation	Zonage	Type	Surface (ha) disponible	Densité (lgts/ha)	Nb logts
OAP	1AUHb Ouest	1AUHb	Habitat	1,4	20	28
OAP	UHb Ouest	UHb	Habitat	0,5	20	10
OAP	1AUHb Est 1	1AUHb	Habitat	3	20	60
OAP	1AUHb Est 2	1AUHb	Habitat	0,7	20	14
OAP	2AU Est	2AU	Habitat	12,5	20	250 dont 37 lgts sociaux

Programmation de l'ouverture à l'urbanisation

En application de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, la commune de Saint-Renan affiche une programmation dans le temps pour l'ouverture à l'urbanisation des zones urbanisables à vocation d'habitat du secteur de Mengleuz.

2 niveaux de priorité sont définis sur les zones afin d'organiser un aménagement progressif de ces secteurs (voir cartes ci-dessous) :

- Les secteurs de priorité 1 doivent être urbanisés en premier.

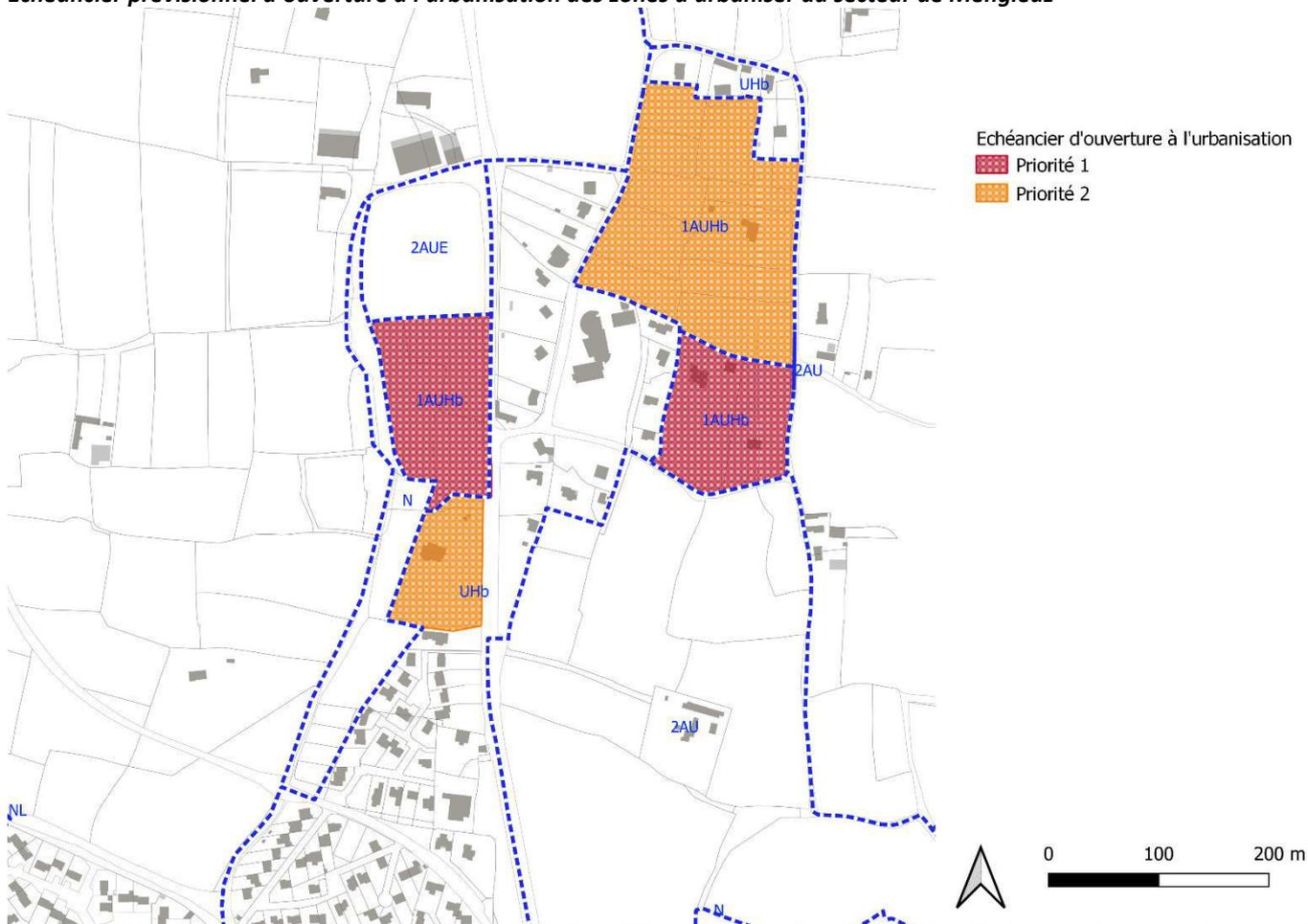
Ils correspondent à la partie Est-Centre et Ouest-Centre du secteur de Mengleuz.

- Les secteurs de priorité 2 ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 60% des permis de construire prévus sur le secteur de priorité 1 correspondant auront été accordés.

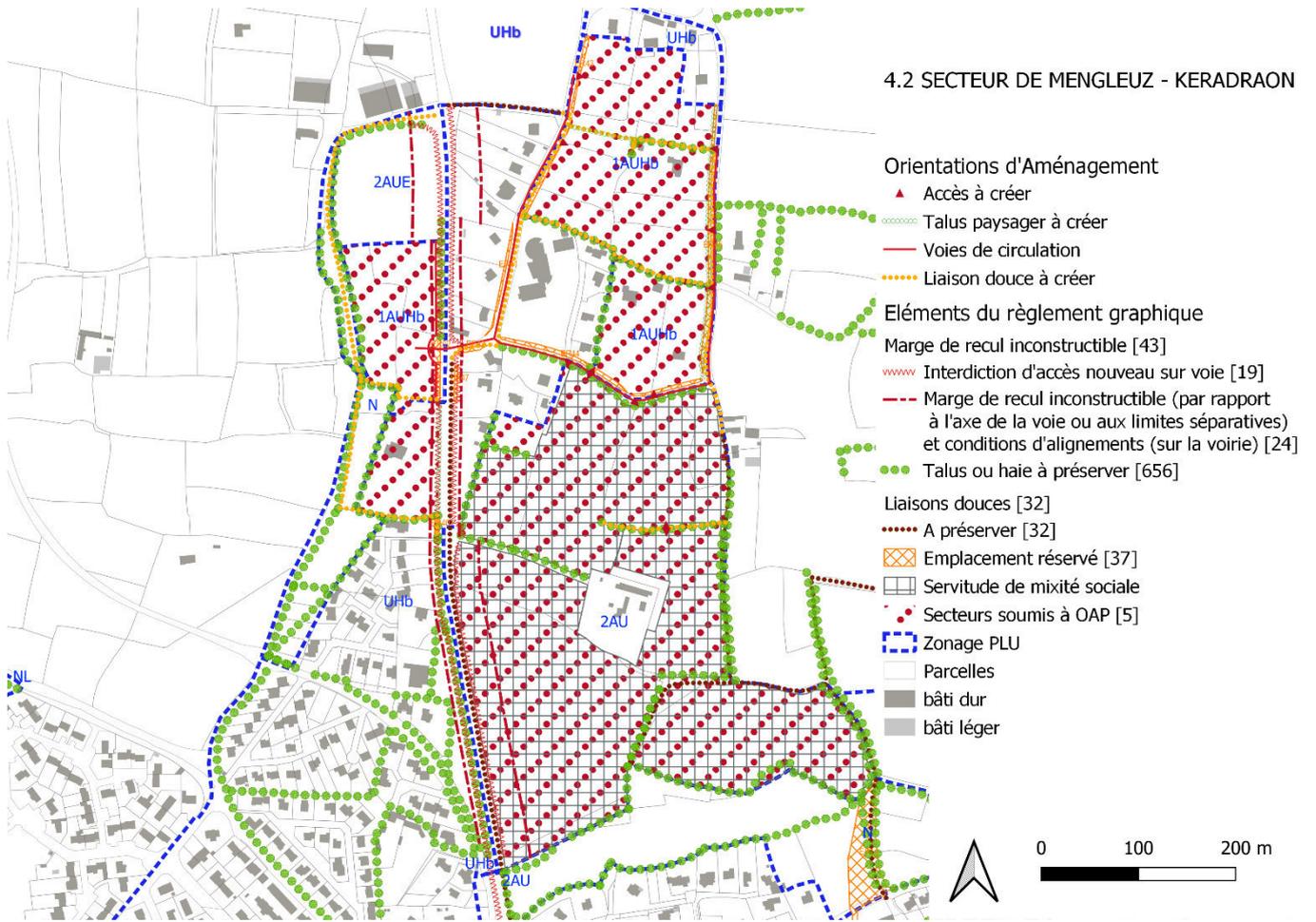
Ils correspondent à la partie Est-Nord et Ouest-Sud du secteur de Mengleuz.

Ainsi, les niveaux de priorité s'entendent à l'échelle du secteur de Mengleuz. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs correspondent ainsi aux réserves foncières à moyen ou long terme.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser du secteur de Mengleuz



4.2 SECTEUR DE MENGLEUZ - KERADRAON



EXTRAITS DE L'OAP 4.2 SECTEUR DE MENGLEUZ-KERDRAON

Extrait de l'OAP du secteur de Mengleuz-Kerdrakon Ouest



Extrait de l'OAP du secteur de Mengleuz-Kerdrakon Nord-Est



Extrait de l'OAP du secteur de Mengleuz-Kerdrakon Sud-Est



Orientations d'aménagement

- ▲ Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Talus paysager à créer
- Voies de circulation

Autres éléments réglementaires

- Interdiction d'accès nouveau sur voie
- - - Marge de recul inconstructible (par rapport à l'axe de la voie ou aux limites séparatives) et conditions d'alignements (sur la voirie)
- Talus ou haie à préserver
- Liaison douce existante à conserver
- ⊠ Emplacement réservé
- ⊠ Servitude de mixité sociale

PROGRAMME D'HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> - Habitat et activité compatibles - Opération d'habitat individuel en lot libre et en bande, habitat intermédiaire ou petit collectif. - Densité minimale de 20 logements/ ha
MODALITE D'URBANISATION	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'aménagement d'ensemble obligatoire, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone - Coefficient d'imperméabilisation obligatoire, soit un minimum de 30% de surface non imperméabilisées sur les surfaces des parcelles à bâtir (hors voiries / espaces communs / etc.).
IMPLANTATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement - Inscrire les aménagements et les constructions à la pente - Les mouvements de déblais/remblais devront être limités et minime
ESPACES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération devra proposer un maillage d'espaces publics permettant une mixité des usages : espace de rencontre, gestion des eaux pluviales, biodiversité, stationnement...
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> - Accès groupés par un giratoire centrale desservant l'Est et l'Ouest, <p>La zone sera structurée par une trame viaire hiérarchisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - voies structurantes, comprenant du stationnement et/ou un trottoir, - voies mixtes, partagées entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stationnements collectifs seront prévues au sein du site et seront perméables,
LIAISONS DOUCES ET TRANSPORT COLLECTIF	<ul style="list-style-type: none"> - Liaisons douces à aménager à l'échelle du quartier, de la commune et de l'intercommunalité - Liaisons douces à connecter à 2 plateformes d'arrêt de transport collectif de part et d'autre de la RD 68 au Sud du giratoire
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la qualité architecturale et paysagère du site - Préserver le patrimoine naturel du site <p>La trame bocagère existante sera maintenue dans la mesure du possible. Elle sera impérativement maintenue le long de la RD 68.</p> <p><i>Les éléments existants identifiés au règlement graphique sont à protéger et à conforter et sont soumis à permis de démolir ou déclaration préalable avant tous travaux.</i></p>
ECLAIRAGE	<ul style="list-style-type: none"> - Les éclairages des voies de circulation et des zones de stationnement doivent être orientés vers le sol afin de limiter au maximum la pollution lumineuse
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Eaux usées</u> : La zone sera raccordée à l'assainissement collectif. - <u>Eau potable</u> : La zone sera desservie par le réseau d'alimentation en eau potable venant de Lanrivoaré et gérée par l'Association Syndicale Libre de Lanrivoaré-Tréouergat. - <u>Eaux pluviales</u> : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3l/s/ha. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention. <i>La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon)</i> - <u>Gestion des déchets</u> : L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI.

5- SECTEUR CENTRE DE L'AGGLOMERATION

5.1. Secteur du cimetière

Etat des lieux

La zone se situe au cœur de l'agglomération, à 350 m du centre-ville (mairie), en bordure de la rue de Coat Manac'h.

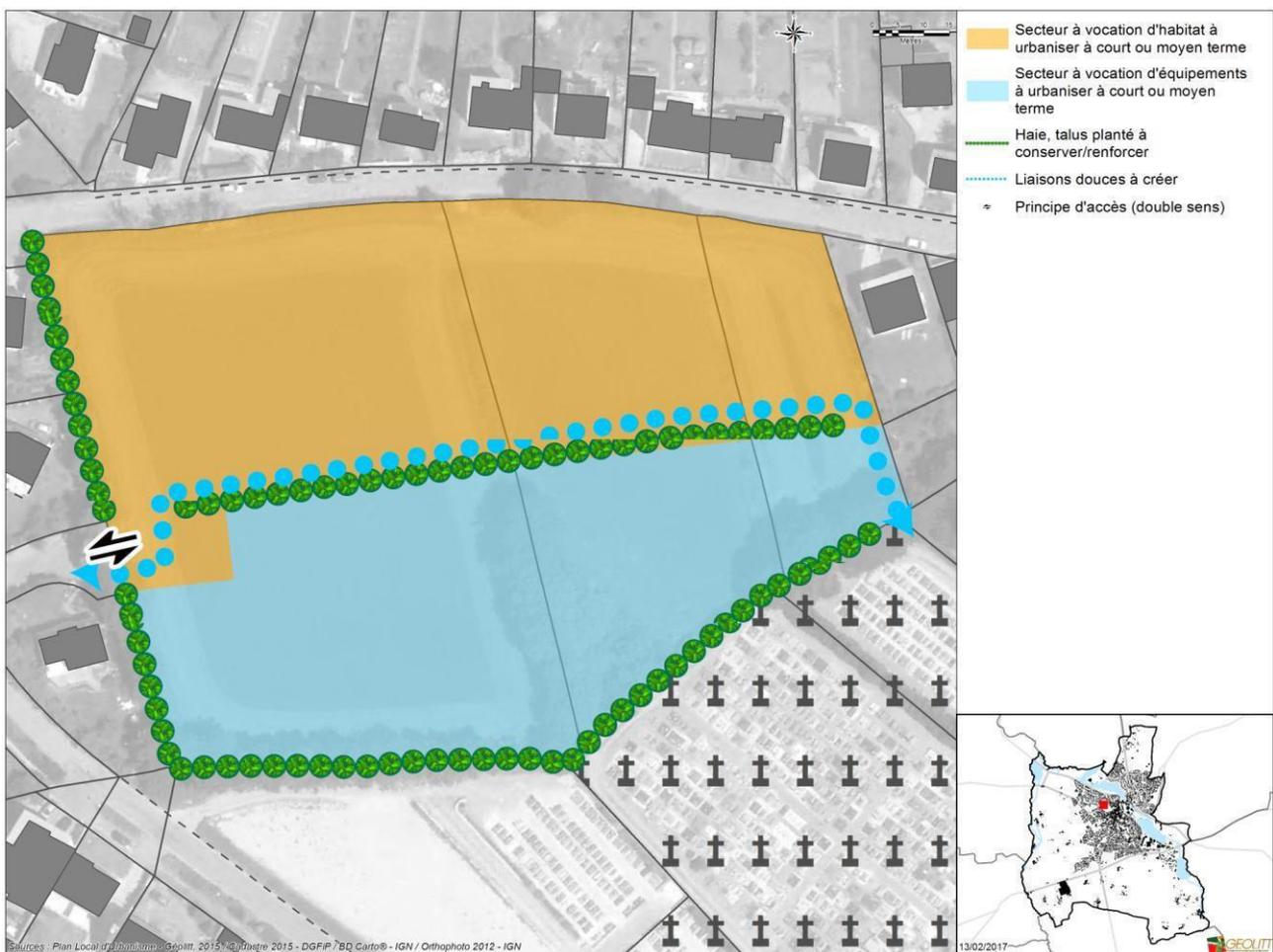
La zone présente une superficie de 1,4 ha.

Il s'agit d'un secteur de densification, à proximité du centre-ville, constitué de parcelles toujours cultivées. Des éléments bocagers sont situés en périphérie de la zone.

Enjeux d'aménagement

- Proposer une opération d'habitat dense à proximité immédiate du centre-ville.
- Aménager le cimetière de façon paysagée et adapter aux nouveaux modes funéraires.

Prescriptions d'aménagement



Programme d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> - Opération mixte habitat / équipement. - Secteur d'équipement : extension du cimetière - Secteur d'habitat : Opération d'habitat collectif, densité minimale de 40 logements / ha
Espaces publics	-
Liaisons douces	- Une liaison douce sera aménagée entre le secteur à vocation d'habitat et le secteur réservé à l'extension du cimetière, afin de rejoindre la coulée verte située à l'Est
Paysage	- Maintien de la trame bocagère sud
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - Par l'ouest, un accès groupé rue de Provence - Par la rue de Coat Manac'h, en fonction du projet d'aménagement
Desserte	- Voie mixte, partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée
Stationnement	-
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon)
Nuisances	- Assurer la transition entre la zone d'habitat et le cimetière par la constitution d'une trame végétale

5.2. Secteur de Pen ar c'hoat (ZAC)

Etat des lieux

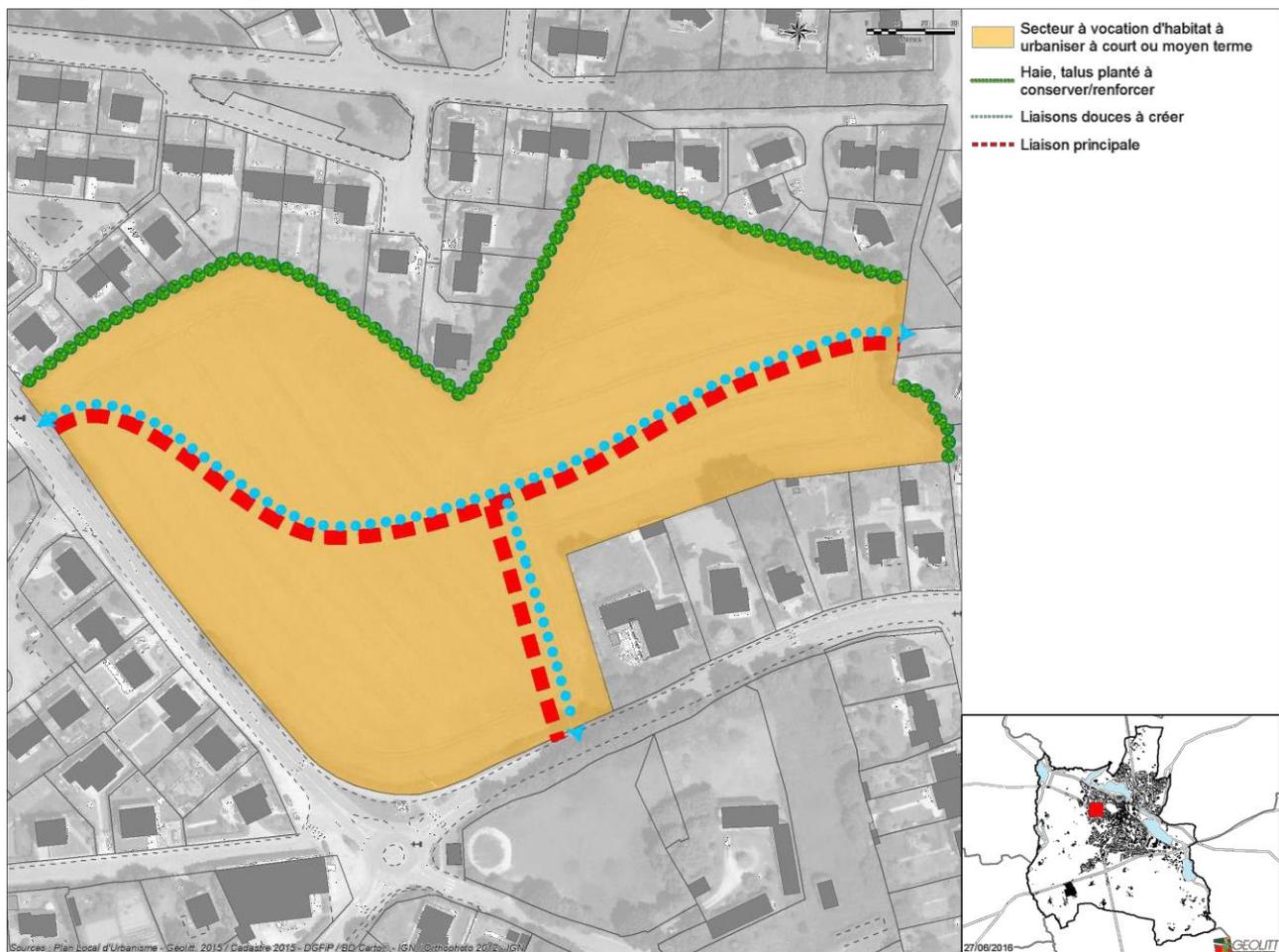
La zone se situe au cœur de l'agglomération, à 600 m du centre-ville (mairie), en bordure de la rue du Général de Gaulle et de la route de Plouarzel. La zone présente une superficie de 3,58 ha. Il s'agit d'un secteur de densification, à proximité du centre-ville, constitué de parcelles toujours cultivées.

Cette zone fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Enjeux d'aménagement

- Proposer une opération d'habitat dense à proximité immédiate du centre-ville.
- Proposer une mixité dans l'offre en matière d'habitat.

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat pouvant présenter indifféremment différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels. - Densité minimale de 40 logements / ha - 10% minimum de l'opération sera réservée à du logement intermédiaire et/ou collectif - 20% minimum de l'opération sera réservée à du logement locatif social
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération devra proposer un maillage d'espaces publics permettant une mixité des usages : espace de rencontre, gestion des eaux pluviales, biodiversité, stationnement,...
Liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> - Une liaison douce transversale Est-Ouest sera aménagée entre la route de Plouarzel et la rue de Provence, ainsi que vers la rue du Général de Gaulle
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la trame bocagère nord
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - Par l'Est, un accès groupé rue de Provence - Par l'Ouest, un accès groupé route de Plouarzel - Par le sud, un accès groupé depuis la rue du Général de Gaulle
Desserte	<ul style="list-style-type: none"> - Une voie principale traversante, aux circulations douces séparées de la chaussée - Des voies secondaires de desserte, à vocation mixte partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée. La voie secondaire prenant accès sur l'avenue du Général de Gaulle pourra être reliée – ou non – à la voie principale.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> -
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon)
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> -

5.3. Secteur du manoir de Pen ar c'hoat

Etat des lieux

La zone se situe au cœur de l'agglomération, à 600 m du centre-ville (mairie), en bordure de la rue du Général de Gaulle et de la rue de Pen ar c'hoat. La zone présente une superficie de 0.72 ha.

Il s'agit d'un secteur de densification, à proximité du centre-ville, constitué de parcelles toujours cultivées. Des éléments bocagers sont situés en périphérie de la zone.

La propriété (manoir, parcelle 22), ne fait pas partie du secteur d'OAP.

Enjeux d'aménagement

- Densifier les abords du centre-ville.
- Assurer la transition avec le manoir de Pen ar c'hoat.

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur Est (parcelle 23) : maison de ville - Secteur Ouest (parcelles 20 et 21) : Opération d'habitat mixte - Densité minimale de 20 logements / ha
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur Ouest : placette en entrée de zone
Liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> -
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la trame bocagère sud et nord - Assurer la transition paysagère avec le manoir de Pen ar c'hoat, par un bas-côté enherbé et ou planté le long de la voie de desserte qui le longe
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur Est : par le sud, un accès groupé rue de Pen ar c'hoat - Secteur Ouest : par le sud, un accès groupé rue de Pen ar c'hoat
Desserte	<ul style="list-style-type: none"> - Voie mixte, partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur Ouest : une place permettant le stationnement est prévue en entrée de zone
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif -
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> -

6- SECTEUR NORD - OUEST DE L'AGGLOMERATION

6.1. Secteur de Coatufal

Etat des lieux

La zone se situe en extension nord-ouest de l'agglomération, à 1,2 km du centre-ville et présente une superficie de 6,93 ha. Elle est bordée au nord par la RD27, classée infrastructure sonore, et par la route de Plouarzel au sud.

Les parcelles concernées sont actuellement cultivées (céréales).

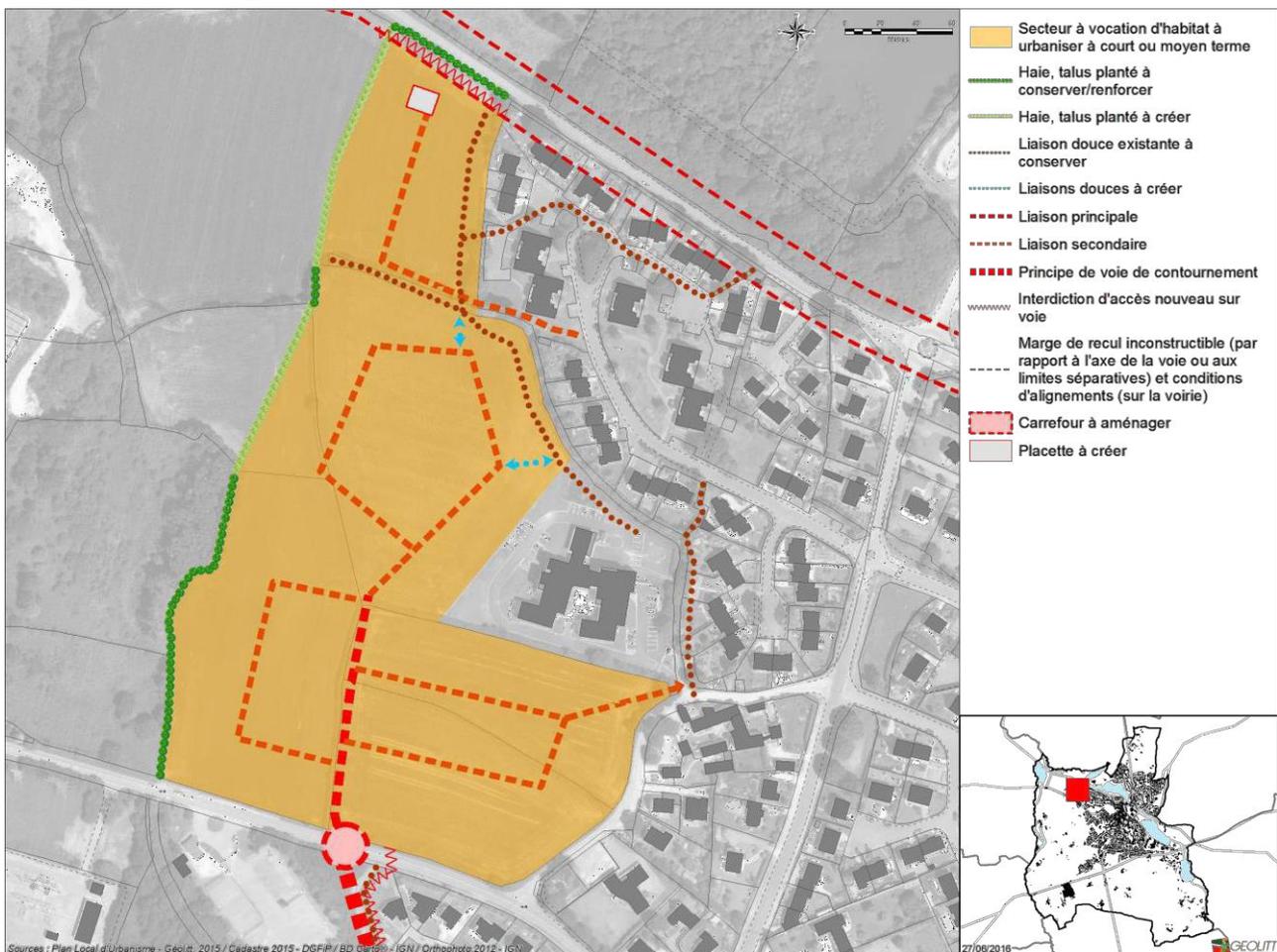
La zone comprend quelques éléments bocagers intéressants.

La zone présente une pente d'orientation nord.

Enjeux d'aménagement

- Maintenir le maillage bocager afin de maintenir l'ambiance rurale de ce secteur.
- Prévoir des possibilités d'extension pour le foyer de vie Don Bosco

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat pouvant présenter indifféremment différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels. - Densité minimale de 20 logements / ha - 10% minimum de l'opération sera réservée à du logement intermédiaire et/ou collectif - 10% minimum de l'opération sera réservée à du logement locatif social
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération devra proposer un maillage d'espaces publics permettant une mixité des usages : espace de rencontre, gestion des eaux pluviales, biodiversité, stationnement,...
Liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> - Les liaisons douces seront raccordées aux cheminements doux existants à l'Est de la zone
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - La trame bocagère existante sera maintenue dans la mesure du possible. - Une haie végétale sera plantée en limite ouest de la zone. - Une haie végétale et/ou talus planté sera planté en limite Est, afin de préserver l'aspect rural du chemin de Coatufal
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - L'accès principal se fera par la route de Plouarzel, à partir d'un carrefour qui sera aménagé dans le cadre de la future voie de contournement ouest de l'agglomération - L'accès secondaire se fera par la rue St Exupéry (emplacement réservé) et par le chemin de Coatufal.
Desserte	<ul style="list-style-type: none"> - La zone sera structurée par une trame viaire hiérarchisée : <ul style="list-style-type: none"> - voie structurante, comprenant du stationnement et/ou un trottoir, traversante, permettant de lier la route de Plouarzel à la rue Saint Exupéry - voies mixtes, partagées entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée
Stationnement	-
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon)
Nuisances	-

6.2. Secteur de Pen ar c'hoat

Etat des lieux

La zone se situe en extension nord-ouest de l'agglomération, à 1,2 km du centre-ville et présente une superficie de 2 ha. Elle est bordée au nord par la route de Plouarzel.

La parcelle concernée est actuellement cultivée (céréales).

La zone comprend quelques éléments bocagers intéressants sur ses limites nord et sud.

La zone présente une pente d'orientation sud-ouest.

Enjeux d'aménagement

- Maintenir le maillage bocager afin de maintenir l'ambiance rurale de ce secteur.

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat pouvant présenter indifféremment différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels. - Densité minimale de 20 logements / ha
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération devra proposer un maillage d'espaces publics permettant une mixité des usages : espace de rencontre, gestion des eaux pluviales, biodiversité, stationnement,...
Liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> - Les liaisons douces existantes situées en limite nord et sud seront maintenues et les voies douces seront raccordées à celles-ci
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - La trame bocagère existante sera maintenue dans la mesure du possible. - Une haie végétale sera plantée en limite ouest de la zone, en bordure de la future voie de contournement -
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - Par le giratoire situé sur la route de Plouarzel et par la rue des Vosges, au nord
Desserte	<ul style="list-style-type: none"> - Voie mixte, traversante, partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> -
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon)
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Un talus planté d'une haie dense sera positionné en limite ouest de la zone, afin de protéger les futures constructions des nuisances de bruit et de vue occasionnées par la voie communale de contournement.

6.3. Secteur de Pen ar c'hoat (magasin vert)

Etat des lieux

La zone se situe au nord-ouest de l'agglomération, à 1,2 km du centre-ville et présente une superficie de 0,9 ha. Elle est bordée au sud par la rue du Menhir.

La parcelle concernée est actuellement occupée par une moyenne surface de jardinage (bâtiment, stocks et stationnement).

La zone comprend quelques éléments bocagers intéressants sur sa limite nord. Elle est bordée à l'ouest par un petit vallon boisé.

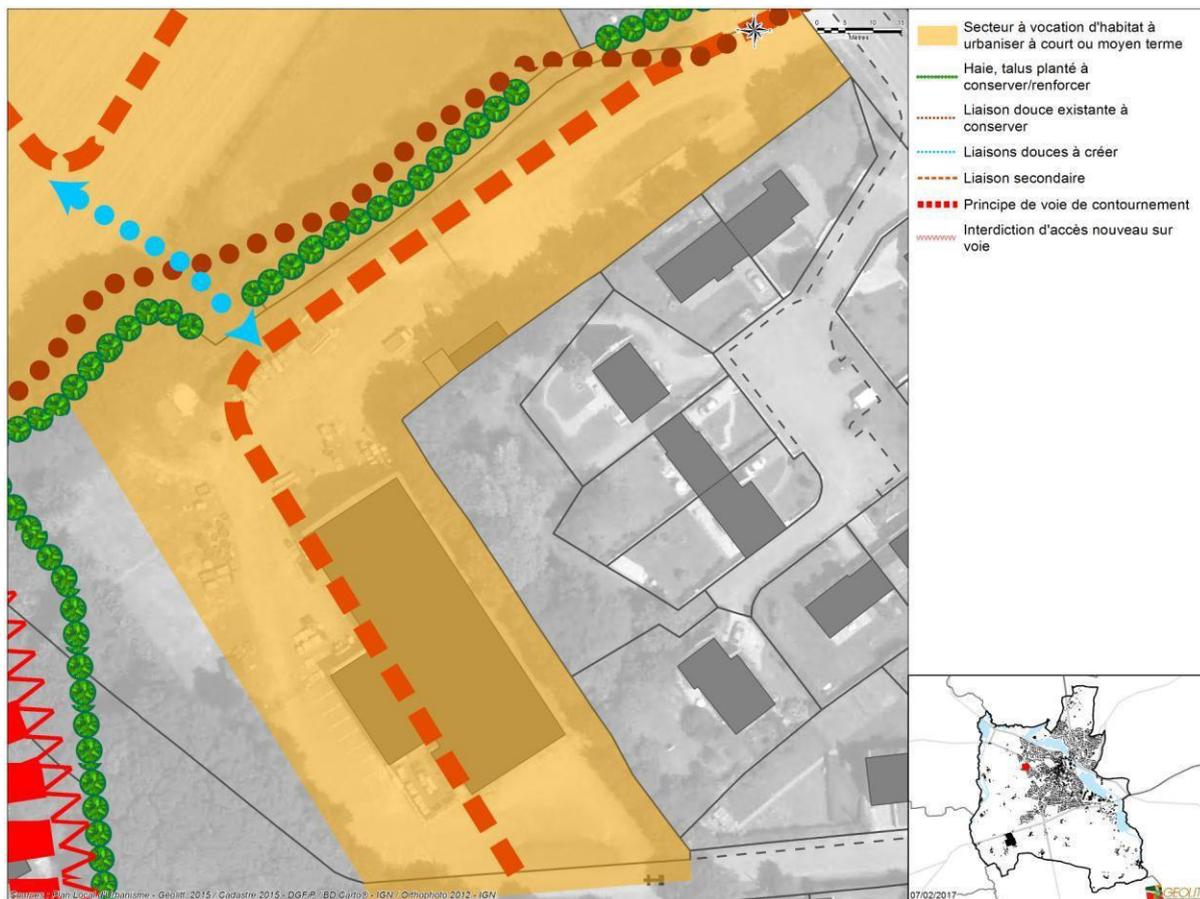
Elle sera bordée à terme à l'ouest par la voie de contournement ouest de l'agglomération qui prendra place en partie dans ce vallon boisé.

La zone présente une pente d'orientation ouest.

Enjeux d'aménagement

- Permettre le renouvellement urbain d'un secteur déjà urbanisé.
- Maintenir le maillage bocager afin de maintenir l'ambiance rurale de ce secteur.
- Assurer l'insertion de la future voie de contournement ouest.

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat pouvant présenter indifféremment différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels. - Densité minimale de 20 logements / ha
Espaces publics	-
Liaisons douces	- Une liaison douce se raccrochant à la liaison douce aménagée sur la zone au nord sera réalisée
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - La trame bocagère existante sera maintenue dans la mesure du possible. - Une haie végétale sera plantée en limite ouest de la zone, en bordure de la future voie de contournement -
Accès	- Par la route de Plouarzel
Desserte	- Voie mixte, traversante, partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée
Stationnement	-
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon)
Nuisances	- Un talus planté d'une haie dense sera positionné en limite ouest de la zone, afin de protéger les futures constructions des nuisances de bruit et de vue occasionnées par la voie communale de contournement.

7- SECTEUR OUEST DE L'AGGLOMERATION

7.1. Secteur de Menhir

Etat des lieux

La zone se situe en extension ouest de l'agglomération, bordée à l'est par de l'habitat pavillonnaire et des équipements collectifs (gymnase – terrain de foot et maison des associations). Elle présente une superficie de 5,51 ha.

Les parcelles concernées sont actuellement cultivées (céréales).

La zone comprend quelques éléments bocagers intéressants, notamment un chemin creux situé au sud.

La zone présente une pente d'orientation nord-ouest et une légère déclivité centrale.

L'ancienne route du Conquet se situe en surplomb par rapport au terrain naturel.



Vues lointaines depuis la route du Conquet



Accès par la rue Racine (gymnase à gauche)

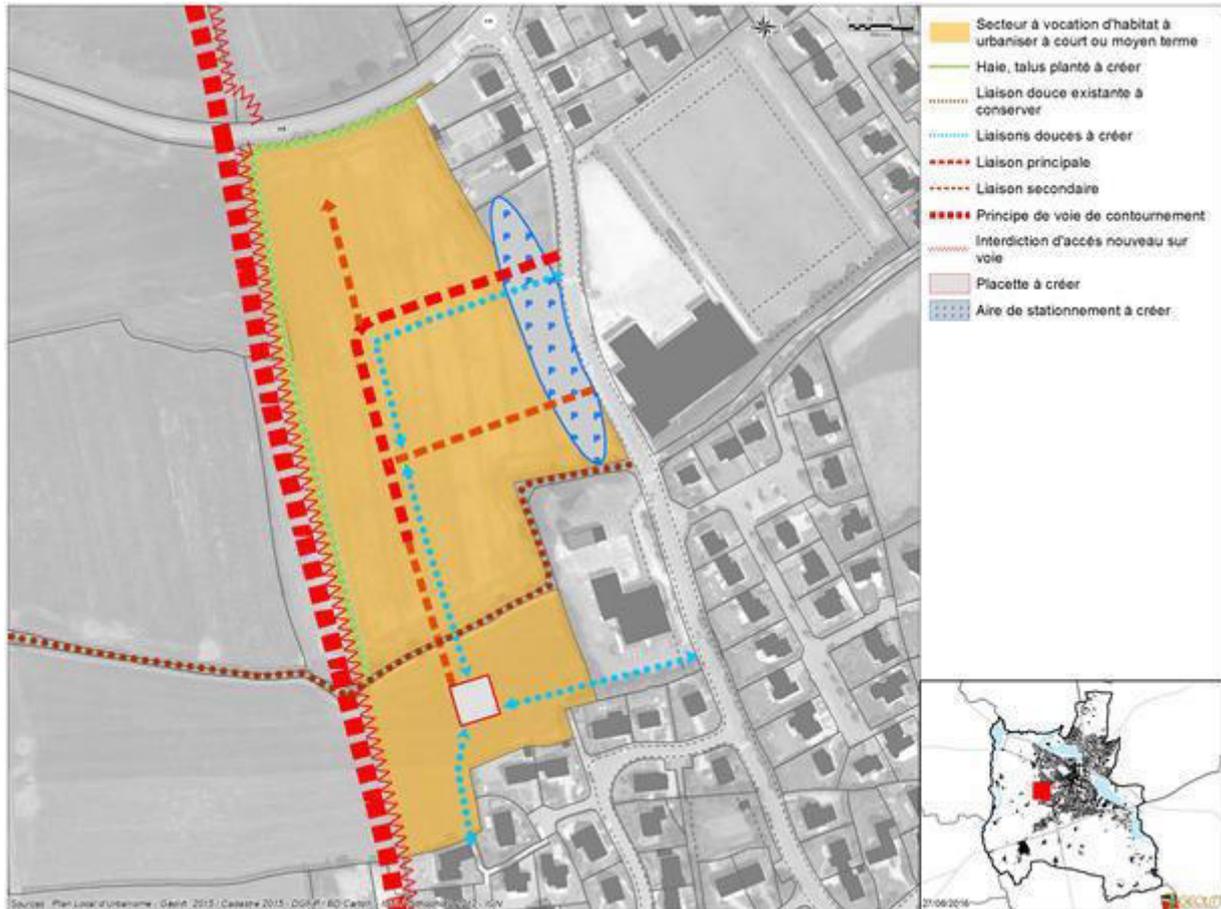


Chemin creux

Enjeux d'aménagement

- Intégrer le principe de voie de contournement, apparaissant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- requalifier les abords du gymnase existant (espace de stationnement), de la maison des associations et la rue Racine
- proposer du stationnement complémentaire pour l'équipement sportif existant
- développer du logement collectif et/ou intermédiaire dans un secteur déficitaire et à proximité d'un équipement sportif et des établissements scolaires
- recréer un maillage bocager, afin d'insérer les futures constructions dans le paysage (secteur en transition avec la zone rurale)
- préserver le chemin creux situé dans le prolongement de l'allée verte

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat pouvant présenter indifféremment différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels. - 10% minimum de l'opération sera réservée à du logement intermédiaire et/ou collectif - Densité minimale de 20 logements / ha ; l'emprise de la voie est à soustraire de la superficie générale de la zone, pour le calcul de densité, conformément au Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT du pays de Brest). - 10% minimum de l'opération sera réservée à du logement locatif social
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération devra proposer un maillage d'espaces publics permettant une mixité des usages : espace de rencontre, gestion des eaux pluviales, biodiversité, stationnement,... - Emplacement réservé pour stationnement
Liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> - Le chemin creux existant sera maintenu en cheminement doux - Une liaison piétonne sera aménagée par la maison des associations - La traversée piétonne rue du Conquet sera sécurisée afin de relier les cheminements au vallon de Pen ar C'hoat
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - La trame bocagère existante sera maintenue dans la mesure du possible. Elle sera impérativement maintenue en bordure du chemin creux traversant la zone. Un recul des constructions sera imposé afin de limiter l'impact des ombres portées pour les futures habitations. - Le talus situé en limite ouest le long de la voie de contournement, sera conforté et /ou déplacé, afin de protéger les constructions des nuisances du vent et de

	les insérer dans le paysage
Accès	- Les accès se feront par la rue Racine, face au gymnase
Desserte	- La zone sera structurée par une trame viaire hiérarchisée : - voie structurante, comprenant du stationnement et/ou un trottoir - voies mixtes, partagées entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée
Stationnement	- Du stationnement complémentaire pour le gymnase existant sera proposé en entrée de zone (emplacement réservé de 1691 m ² . Une autre zone de stationnement complémentaire sera également délimitée
Réseaux	- L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon)
Nuisances	- Le talus planté d'une haie dense sera conforté/ déplacé en limite ouest de la zone, afin de protéger les futures constructions des nuisances de bruit et de vue occasionnées par la voie communale de contournement.

7.2. Secteur de Trévisquin

Etat des lieux

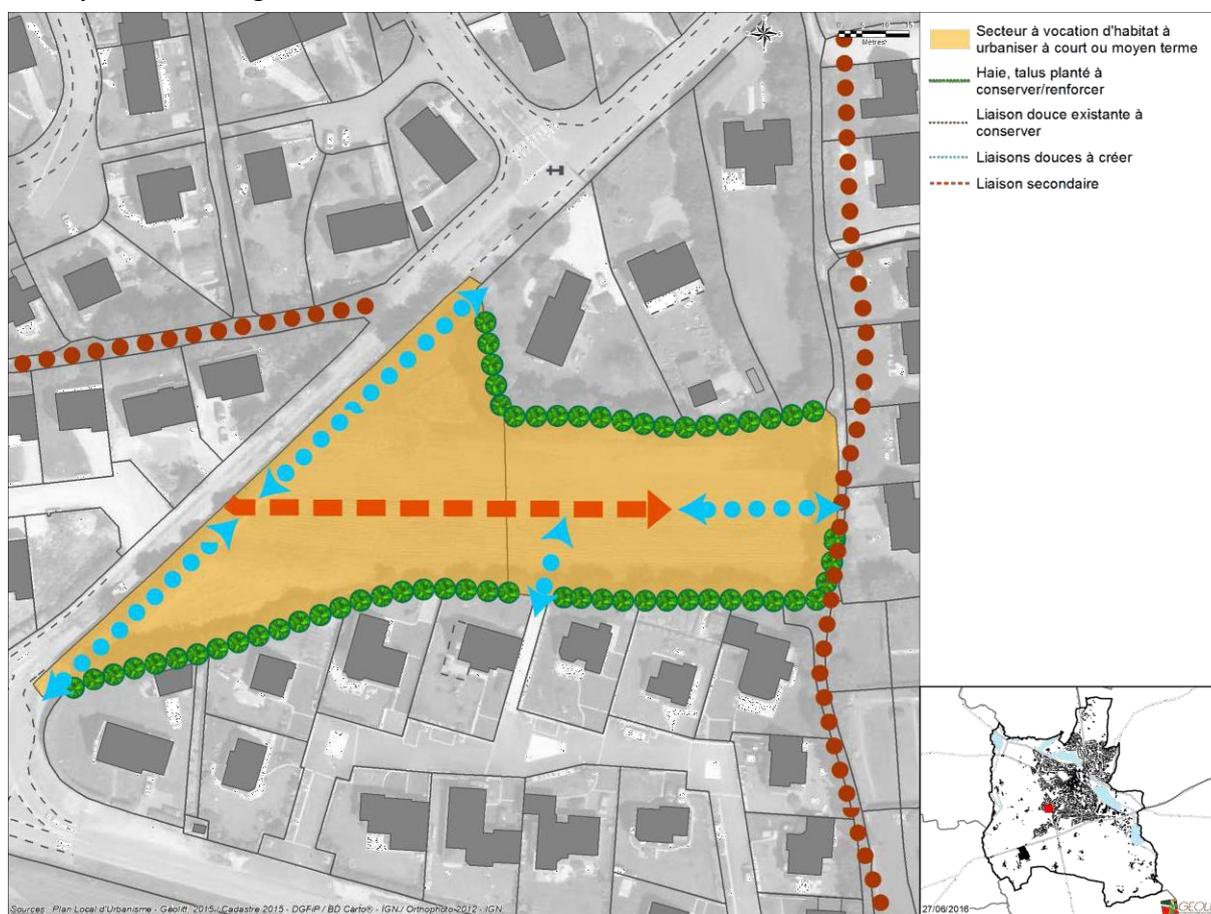
La zone se situe au cœur de l'agglomération, à 1,1 km du centre-ville (mairie), en bordure de la voie romaine. La zone présente une superficie de 0,62 ha.

Il s'agit d'un secteur de densification, constitué de parcelles toujours cultivées. Des éléments bocagers sont situés en périphérie de la zone.

Enjeux d'aménagement

- Aménager une continuité piétonne le long de la voie romaine

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat individuel. - Densité minimale de 20 logements / ha.
Espaces publics	-
Liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> - Une liaison douce à aménager le long de la voie romaine afin d'assurer la continuité du cheminement - Une liaison douce à raccorder au chemin creux préservé à l'est et à la liaison douce au sud
Paysage	- Maintien de la trame bocagère sur les pourtours de la zone
Accès	- Par l'ouest, 1 ou 2 accès sur la voie romaine
Desserte	- Voie mixte, partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée
Stationnement	- Une aire de retournement permettant du stationnement groupé à prévoir
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon)
Nuisances	-

8- SECTEUR SUD-OUEST DE L'AGGLOMERATION (QUILLIMERIEN)

8.1. Secteur rue du calvaire

Etat des lieux

La zone se situe au cœur de l'agglomération, à 1,1 km du centre-ville (mairie), en bordure de la voie romaine. La zone présente une superficie de 1,15 ha.

Il s'agit d'un secteur d'extension, constitué de parcelles toujours cultivées. Des éléments bocagers sont situés en périphérie de la zone et entre les parcelles.

Enjeux d'aménagement

- Prendre en compte le projet de voie communale de contournement située à l'ouest de la zone, sur l'emprise de la voie romaine

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat pouvant présenter indifféremment différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels. - Densité minimale de 20 logements / ha
Espaces publics	-
Liaisons douces	- Une liaison douce à raccorder au chemin creux préservé au nord, dans la continuité de celui qui sera créé sur la zone située au nord
Paysage	- Maintien de la trame bocagère sur les pourtours de la zone
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - Accès interdit sur la voie romaine - Accès par la rue du calvaire au sud
Desserte	- Voie mixte, partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée
Stationnement	-
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon)
Nuisances	-

8.2. Secteur route de Quillimerien

Etat des lieux

La zone se situe au cœur de l'agglomération, à 1,1 km du centre-ville (mairie), en bordure de la route de Quillimerien.

La zone présente une superficie de 0,32 ha.

Il s'agit d'un secteur de densification, constitué d'une parcelle cultivée.

Enjeux d'aménagement

- Assurer la continuité piétonne avec la zone d'équipements au nord

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat individuel. - Densité minimale de 20 logements / ha
Espaces publics	-
Liaisons douces	- Une liaison douce à raccorder à la zone d'équipement située au nord (emplacement réservé)
Accès	- Accès groupé par la route de Quillimerien, au sud
Desserte	- Voie mixte, partagée entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon)

8.3. Secteur du collège

Etat des lieux

La zone se situe au sud de l'agglomération, bordée au nord par de l'habitat pavillonnaire et au sud par la RD67. Le projet de collège se situe sur trois parcelles présentant une superficie de 3 ha.

Les parcelles concernées sont actuellement cultivées (céréales).

La zone comprend un talus planté le long de la RD au sud, et un talus planté au nord, en limite avec la zone d'habitat. Un chemin d'exploitation longe la RD.

La zone est relativement plane car située sur le plateau agricole, et sur un secteur haut de la commune (entre 88 et 95 m), qui lui confère une sensibilité paysagère dans le grand paysage. En revanche, la faible pente n'offre pas de vues lointaines.

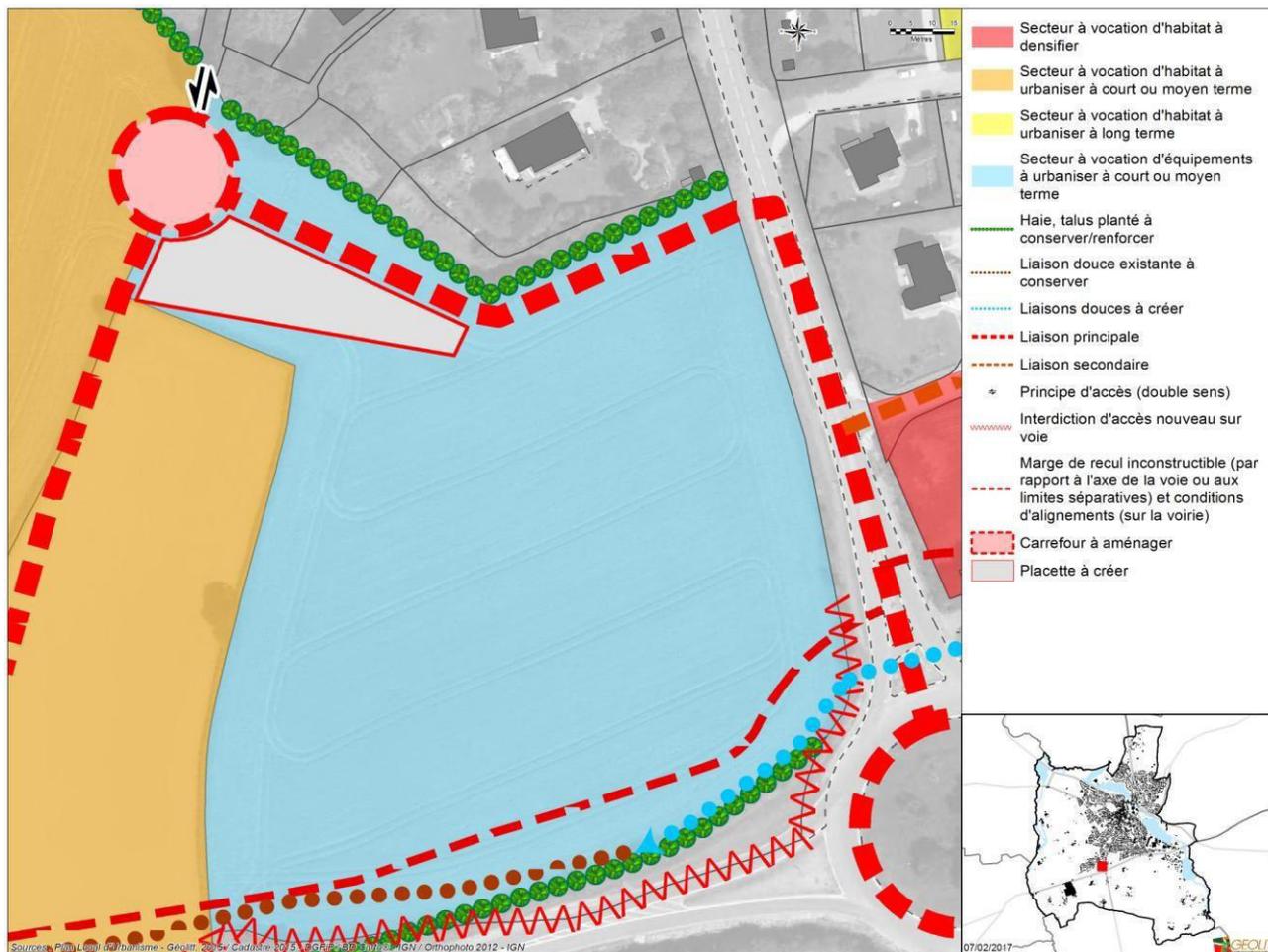


Vue de la zone d'accueil du collège et la route de Plouzané bordant la zone à l'est

Enjeux d'aménagement

- assurer le lien entre le collège et la future zone d'habitat, et notamment la gestion de l'épandage (hauteurs du bâti)
- mutualiser les stationnements entre le collège et la zone d'habitat, au regard des périodes d'occupation décalées sur la journée
- assurer l'insertion paysagère de la future urbanisation dans le grand paysage et avec la zone rurale du fait de sa situation sur un point haut

Prescriptions d'aménagement



Programme du collège (CD29)	<ul style="list-style-type: none"> - Bâti : administration, locaux techniques, restaurant scolaire, enseignement, CDI, vie scolaire,... - Voie d'accès, giratoire, voie piétonne et d'attente des cars - Piste cyclable - Stationnement : 90 places environ
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - Le parvis créé devant le collège devra faire l'objet d'un traitement soigné, marquant l'entrée du nouveau quartier. -
Liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> - Le chemin d'exploitation situé le long de la RD sera maintenu en liaison douce. - La voie d'entrée principale du quartier sera bordée d'une piste cyclable.
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - La trame bocagère existante sera maintenue, notamment le long de la RD et en limite avec la zone d'habitat située au nord. -
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - L'accès principal au collège, ainsi qu'à la future zone d'habitat se fera à partir de la route de Plouzané, située à l'Est. -
Desserte	<ul style="list-style-type: none"> - Le collège sera desservi par une voie structurante, permettant la desserte du collège par les cars scolaires ; elle comprendra du stationnement et/ou un trottoir. Cette voie sera par la suite l'entrée principale du futur quartier

	d'habitat.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Une mutualisation des stationnements liés au collège avec la future zone d'habitat sera recherchée. -
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - L'équipement sera raccordé à l'assainissement collectif. - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon).
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le recul de 25 m de la RD67 pourront être implanté diverses installations, notamment les parcs de stationnement.

8.4. Secteur de Quillimerien

Etat des lieux

La zone se situe au sud de l'agglomération, bordée au nord par de l'habitat pavillonnaire et au sud par la RD67. Le projet de collège se situe à l'Est. La zone d'habitat présente une superficie de 3,24 ha.

Les parcelles concernées sont actuellement cultivées (céréales).

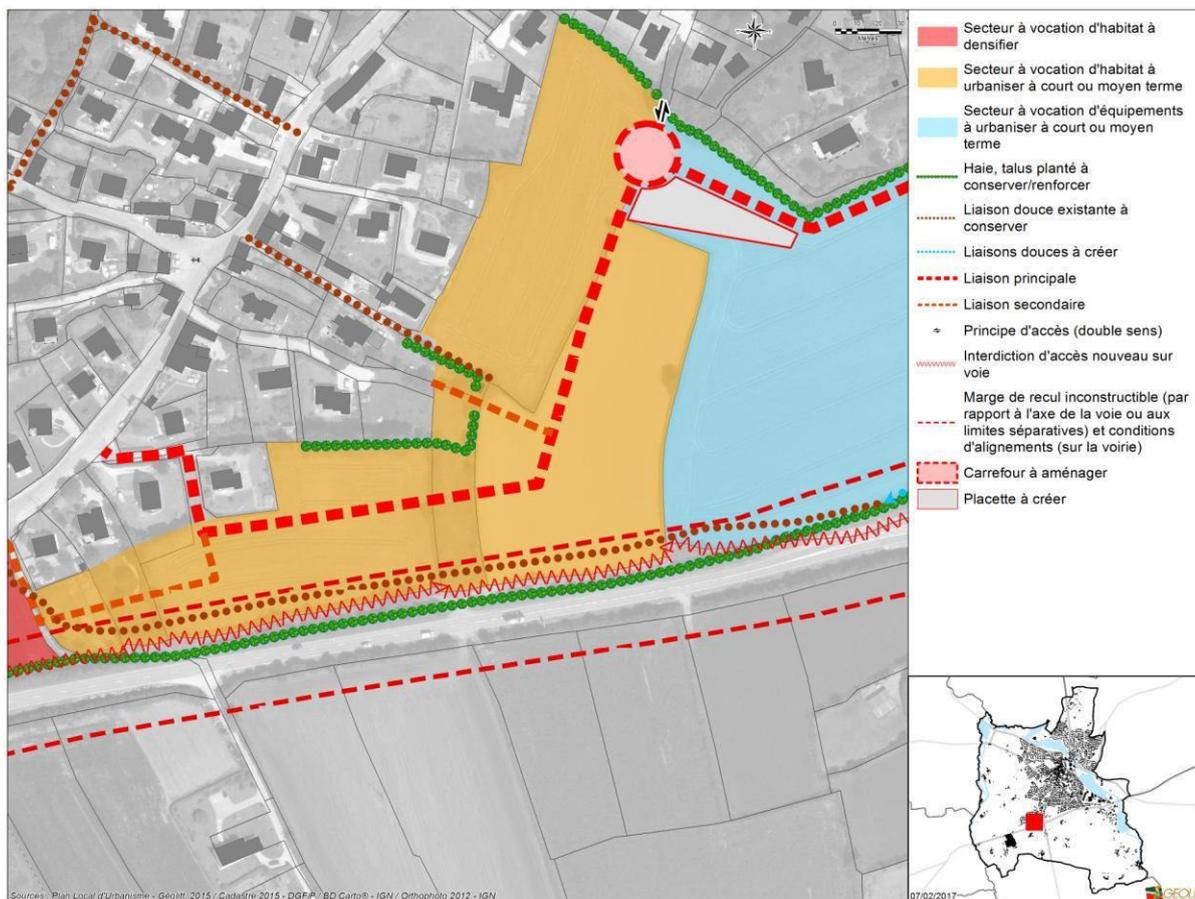
La zone comprend un talus planté le long de la RD au sud. Un chemin d'exploitation longe la RD.

La zone est relativement plane car située sur le plateau agricole, et sur un secteur haut de la commune (entre 88 et 95 m), qui lui confère une sensibilité paysagère dans le grand paysage. En revanche, la faible pente n'offre pas de vues lointaines.

Enjeux d'aménagement

- assurer le lien entre le collège et la future zone d'habitat, et notamment la gestion de l'épannelage (hauteurs du bâti)
- mutualiser les stationnements entre le collège et la zone d'habitat, au regard des périodes d'occupation décalées sur la journée
- assurer l'insertion paysagère de la future urbanisation dans le grand paysage et avec la zone rurale du fait de sa situation sur un point haut

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat pouvant présenter indifféremment différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels. - Densité minimale de 20 logements / ha - 10% minimum de l'opération sera réservée à du logement locatif social
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération devra proposer un maillage d'espaces publics permettant une mixité des usages : espace de rencontre, gestion des eaux pluviales, biodiversité, stationnement,... -
Liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> - Le chemin d'exploitation au sud de la zone sera maintenu en cheminement doux - La zone sera raccordée au quartier ancien de Quillimerien via un cheminement doux protégé
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - La trame bocagère existante sera maintenue dans la mesure du possible. Elle sera impérativement maintenue le long de la RD.
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - L'accès principal se fera par la route de Plouzané, par la voie qui desservira le collège. - Un accès secondaire pourra être aménagé par l'allée des bergers (emplacement réservé) et par un accès rue de Quillimerien (emplacement réservé).
Desserte	<ul style="list-style-type: none"> - La zone sera structurée par une trame viaire hiérarchisée : <ul style="list-style-type: none"> - voie structurante, comprenant du stationnement et/ou un trottoir - voies mixtes, partagées entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée
Stationnement	-
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon)
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Le talus planté d'une haie dense sera conforté en limite sud de la zone, afin de protéger les futures constructions des nuisances de bruit et de vue occasionnées par la RD67.

8.5. Secteur route de Quillimerien

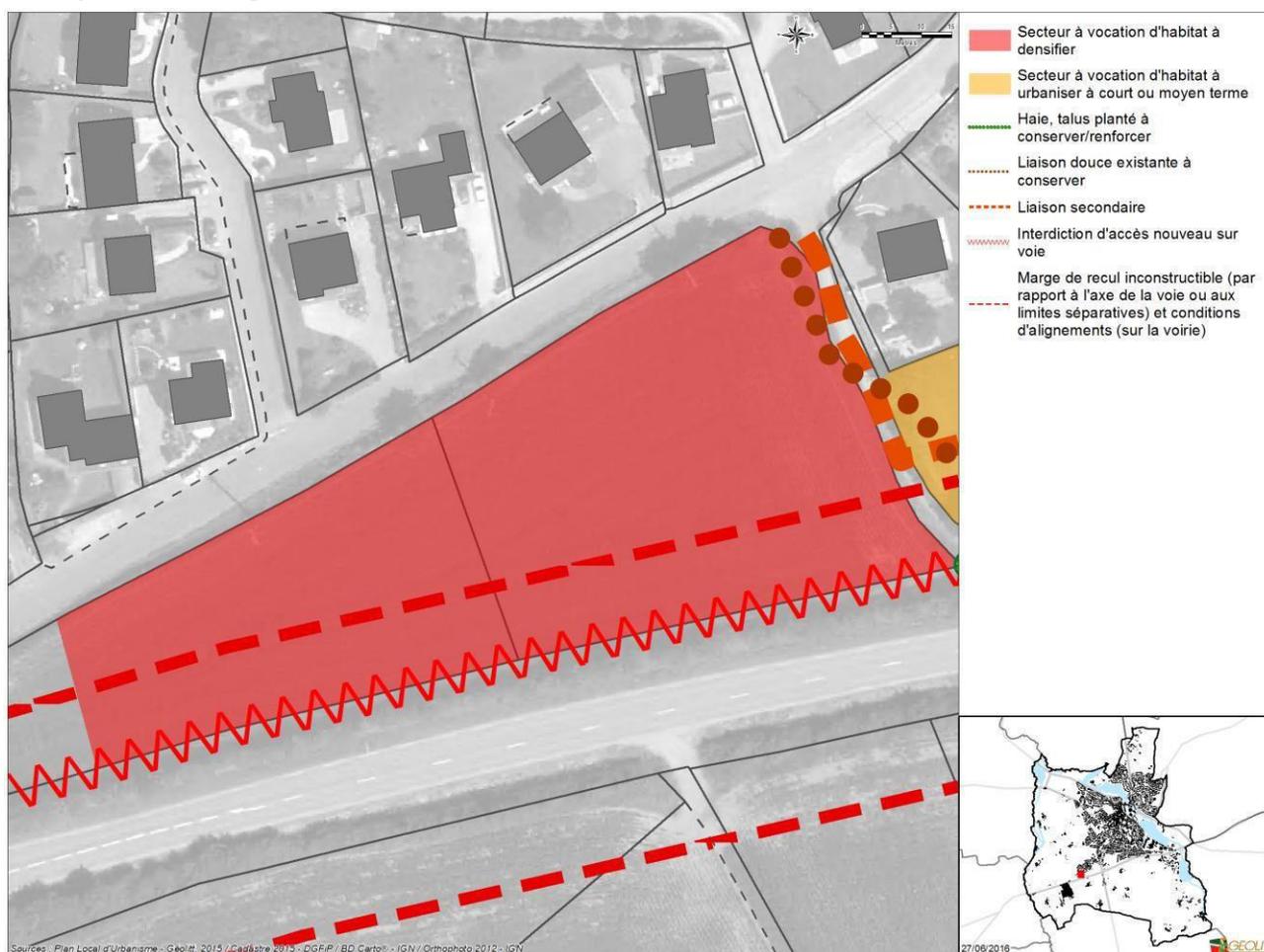
Etat des lieux

La zone se situe au cœur de l'agglomération, à 1,8 km du centre-ville (mairie), en bordure de la route de Quillimerien au nord et de la RD67 au sud. La zone présente une superficie de 0,7 ha, mais est grevée par le recul de l'axe de la RD67 de 25 m. La partie réellement urbanisable ne représente ainsi que 0.65 ha.

Il s'agit d'un secteur en extension, constitué d'une parcelle cultivée.

Enjeux d'aménagement

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	- Opération d'habitat individuel - Densité de 20 logements / ha
Accès	-
Desserte	-
Réseaux	- La zone sera raccordée à l'assainissement collectif

9- SECTEUR SUD DE L'AGGLOMERATION (CLOS NEVEZ)

9.1. Secteur route de Plouzané

Etat des lieux

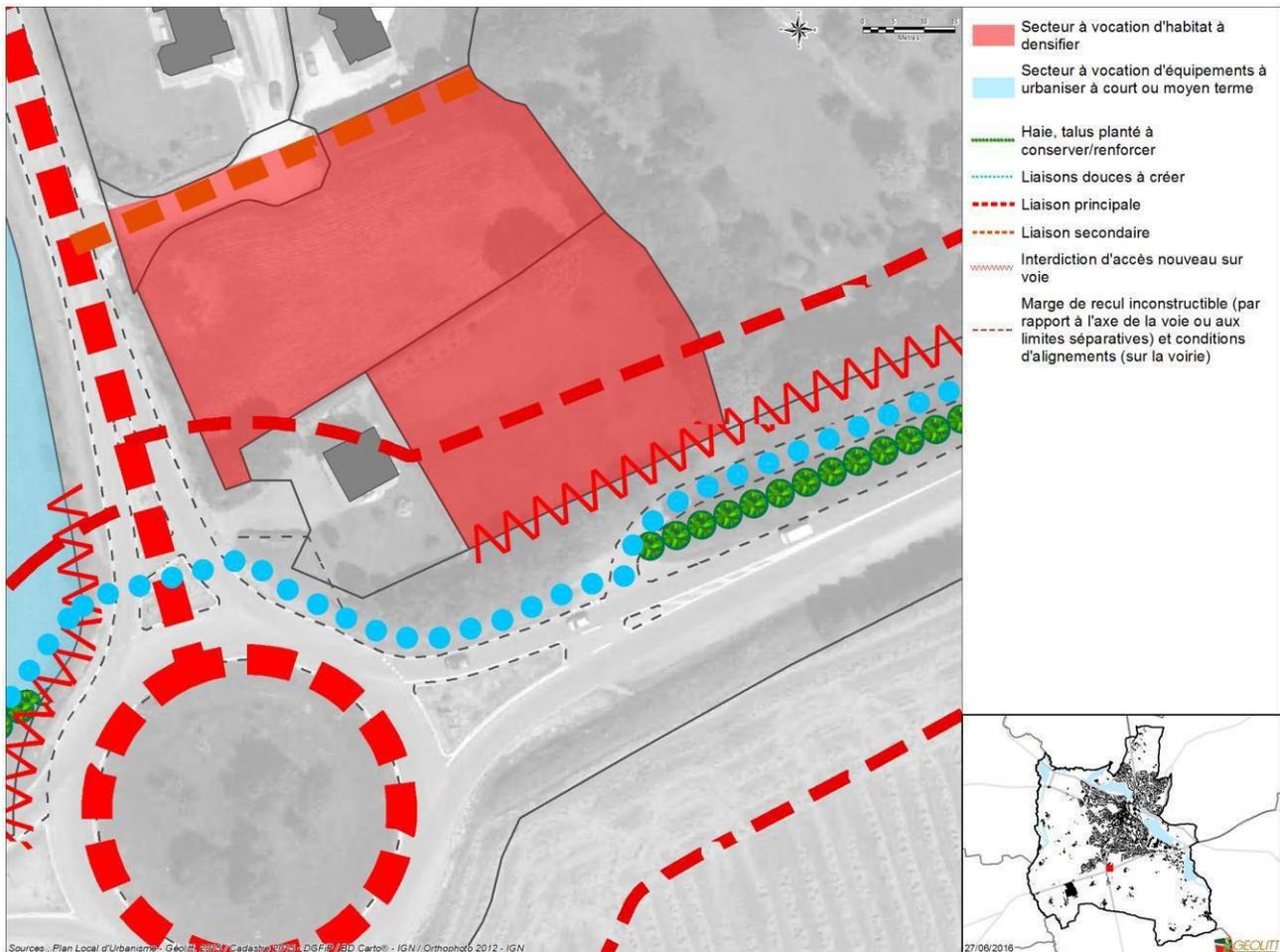
La zone se situe en bordure de l'agglomération, à 1,8 km du centre-ville (mairie), en bordure de la route de Plouzané à l'ouest et de la RD67 au sud. La zone présente une superficie de 0,77 ha, mais est grevée par le recul de l'axe de la RD67 de 35 m. La partie Est de la zone est constituée du parc d'une très grande propriété. La partie réellement urbanisable n'est ainsi que de 0.34 ha.

Il s'agit d'un secteur en extension, constitué de parcelles cultivées et d'un parc de propriété.

Enjeux d'aménagement

- Assurer la continuité de la liaison piétonne le long de la RD67.
- Tenir compte des nuisances sonores liées à la RD67.

Prescriptions d'aménagement



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat individuel - Densité minimale de 20 logements / ha
Liaisons douces	- Liaison douce à aménager le long de la RD67
Paysage	- Préservation de la végétation le long de la RD67
Accès	- Accès groupé depuis la route de Plouzané
Desserte	- Voie mixte de desserte
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon) - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI

9.2. Secteur route de Plouzané

Etat des lieux

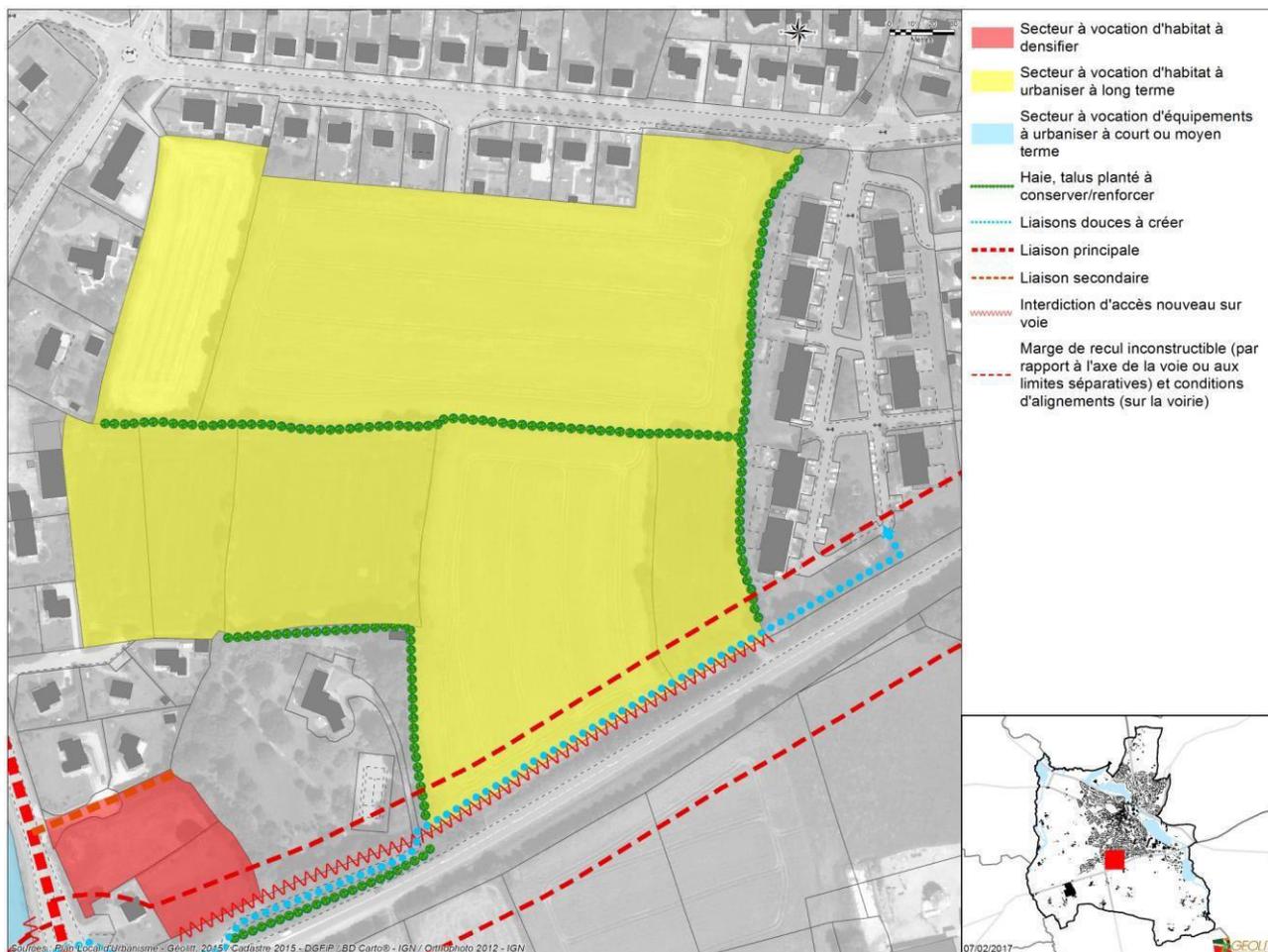
La zone 2AU se situe en bordure de l'agglomération, à 1,8 km du centre-ville (mairie), en bordure de la RD67 au sud. La zone présente une superficie de 7.37 ha, mais est grevée par le recul de l'axe de la RD67 de 35 m. Il s'agit d'un secteur en extension, constitué de parcelles cultivées et d'un linéaire bocager intéressant.

Enjeux d'aménagement

- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire dans un secteur déficitaire et à proximité des établissements scolaires.
- Recréer un maillage bocager, afin d'insérer les futures constructions dans le paysage (secteur en transition avec la zone rurale).
- Assurer la continuité de la liaison piétonne le long de la RD67.
- Tenir compte des nuisances sonores liées à la RD67.

Prescriptions d'aménagement

Cette zone 2AU devra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par modification du PLU, et de la définition d'orientations d'aménagement plus précises. Néanmoins quelques grands principes ont déjà été définis.



Programme d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Opération d'habitat pouvant présenter indifféremment différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels. - Densité minimale de 25 logements / ha - 10% minimum de l'opération sera réservée à du logement locatif social
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération devra proposer un maillage d'espaces publics permettant une mixité des usages : espace de rencontre, gestion des eaux pluviales, biodiversité, stationnement,...
Liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> - Liaison douce à aménager le long de la RD67
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - La trame bocagère existante sera maintenue dans la mesure du possible. Elle sera impérativement maintenue le long de la RD67.
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - 2 accès groupés depuis la route de Plouzané (à l'ouest), faisant l'objet d'emplacements réservés - 2 accès groupés depuis la rue du Moustier (au nord)
Desserte	<p>La zone sera structurée par une trame viaire hiérarchisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - voies structurantes - voies mixtes, partagées entre les différents utilisateurs (automobiliste, cycliste, piéton), à la vitesse limitée
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon) - L'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service Environnement de la CCPI

10- ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES DU GIRATOIRE DE PONTAVENNEC

Etat des lieux

La zone se situe en entrée Est de l'agglomération, à 1,4 km du centre-ville (mairie), en bordure de la route de Brest, au nord, et de la RD67 au sud, et du giratoire de Pontavenec, à l'Est.

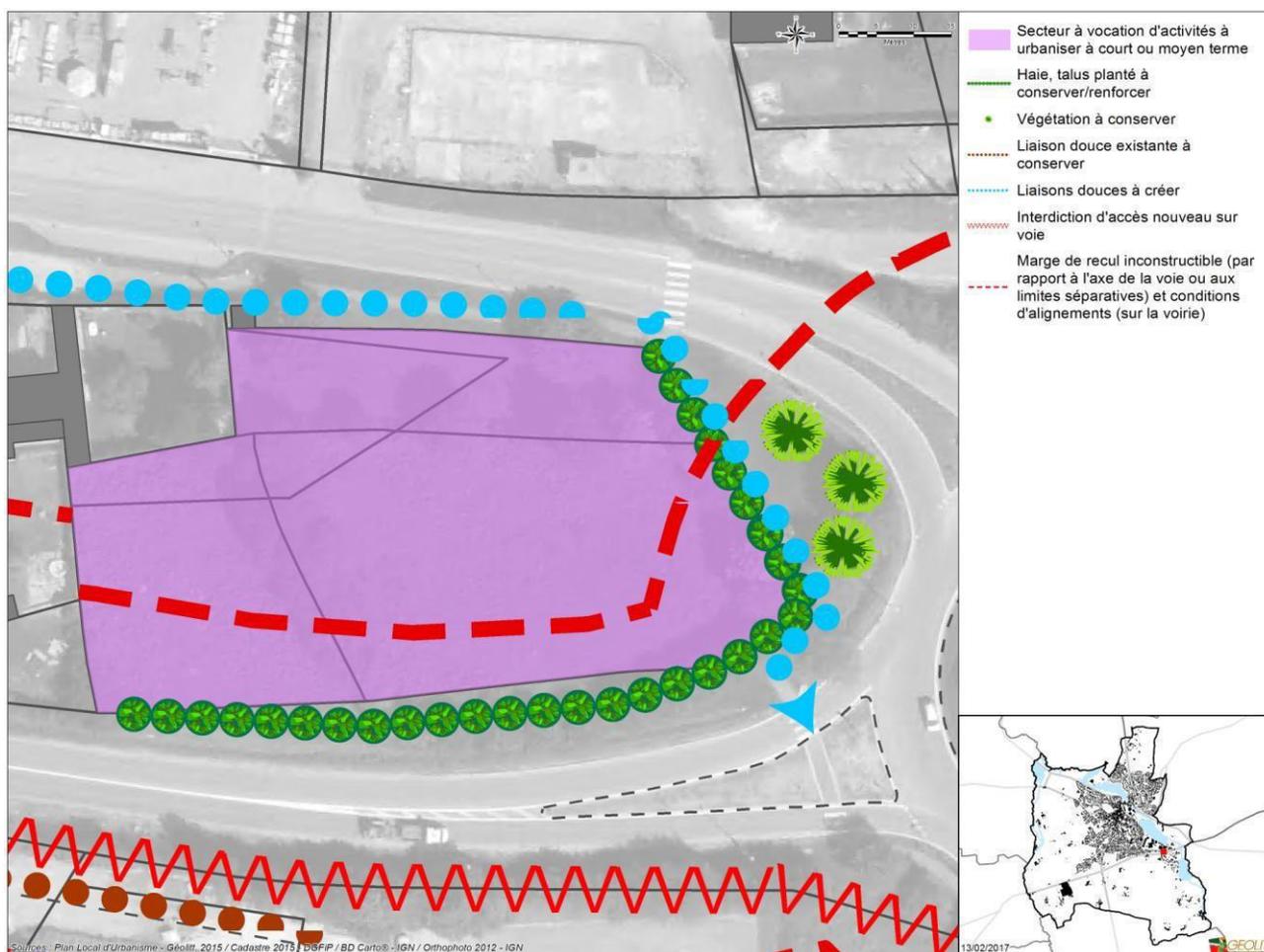
La zone présente une superficie de 0,39 ha, mais est grevée par le recul de l'axe de la RD67 de 25 m.

Il s'agit d'un secteur en densification, situé entre la zone commerciale des rives du Lac et la zone d'activités de Mespaol.

Enjeux d'aménagement

- Assurer une entrée de ville qualitative.
- Permettre l'implantation d'une surface commerciale et/ou de services.

Prescriptions d'aménagement



Programme d'activités	- Vocation d'activités commerciales, d'une surface de vente de plus de 300 m ² et/ou de services
Espaces publics	-
Liaisons douces	- Liaison douce à aménager le long de la route de Brest
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - La ville de St Renan veillera à la qualité des aménagements paysagers en bordure du giratoire de Pontavenec (préservation de la végétation,...) - L'architecture sera sobre, dans des couleurs neutres. L'emploi de la couleur sera autorisé de façon ponctuelle ou pour des projets architecturaux le justifiant - Le recul de 25 m de la RD67 pourra être aménagé pour du stationnement sous réserve d'une bonne intégration paysagère - Les zones de dépôt devront faire l'objet d'une bonne intégration paysagère
Accès	- Accès groupé depuis la route de Brest
Desserte	-
Stationnement	-
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif - La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdu et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon)
Nuisances	-

Exemple d'architecture et de traitement des espaces publics de zone commerciale :



La zone des rives du Lac à Saint Renan

11- ZONE D'ACTIVITES DE MESPAOL N°3

Parti d'aménagement :

L'objectif est d'offrir un cadre attractif à des entreprises, aussi bien pour leur image de marque que pour la qualité de cadre de travail de leurs salariés. Le maintien d'une façade paysagée le long de la RD67 doit permettre d'intégrer au mieux ces constructions en bordure de l'agglomération, dans le prolongement des aménagements réalisés sur la zone de Mespaol.

Accès et desserte :

- Aucun accès direct sur la RD67.
- Une liaison piétonne sera aménagée le long de la RD67, permettant de rejoindre à terme plus facilement l'agglomération, pour les promeneurs comme pour les salariés de la zone de Mespaol.

Paysage :

- Un talus boisé, sera maintenu et renforcé sur le pourtour de la zone, afin d'assurer une transition paysagère harmonieuse avec la zone rurale. Des bosquets d'essences locales seront plantés le long de la RD67.



- Un talus boisé sera constitué le long de la voie principale.
- Des plate-formes réalisées dans la pente seront aménagées pour pouvoir accueillir les bâtiments et zones de stationnement ; ces talutages seront empierrés et plantés (ex : espèces couvrantes).

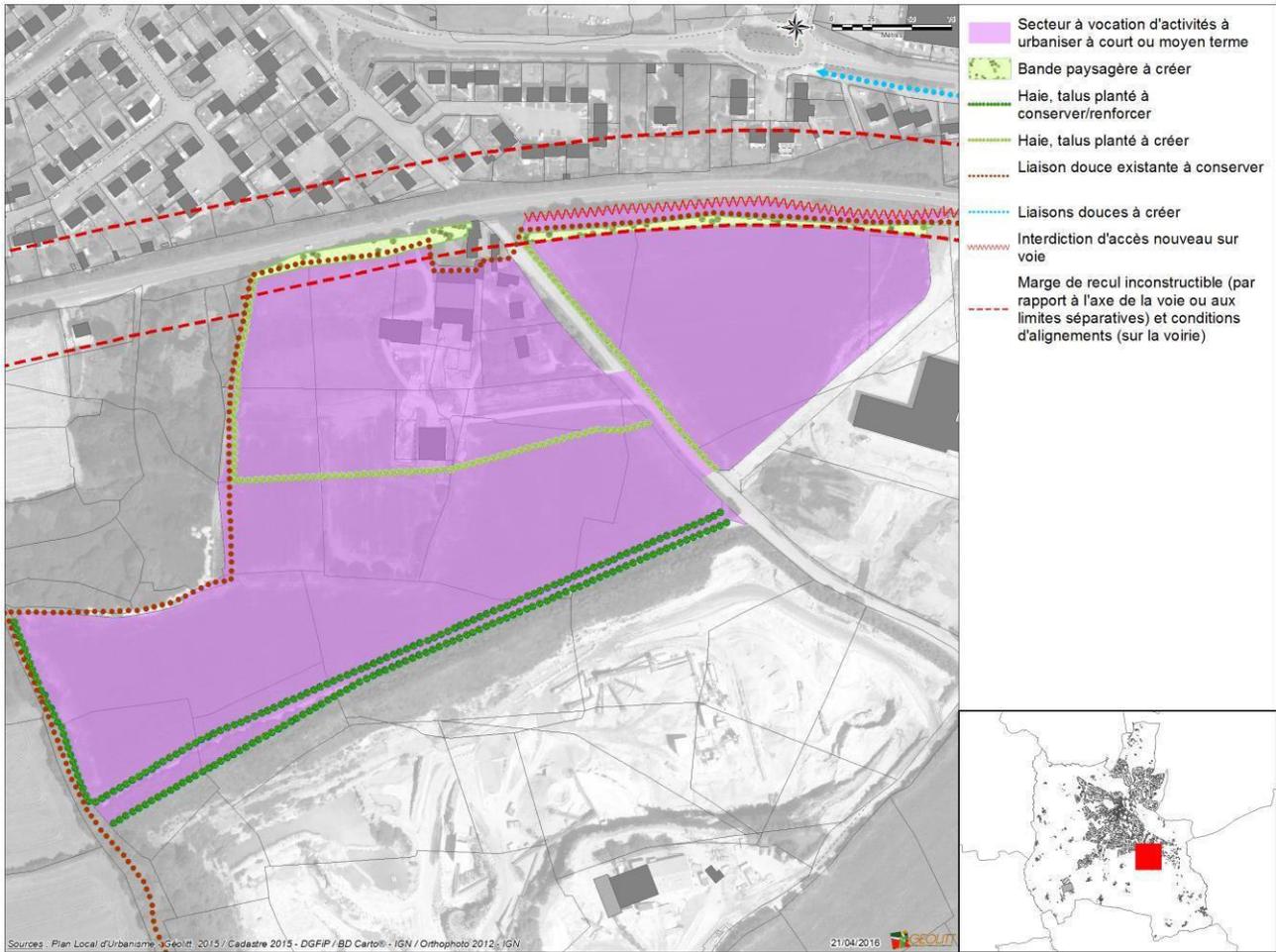
Eaux pluviales :

- Un bassin tampon paysagé sera aménagé en point bas de la zone.

Architecture :

- L'architecture sera sobre, dans des couleurs neutres. L'emploi de la couleur sera autorisé de façon ponctuelle ou pour des projets architecturaux le justifiant.

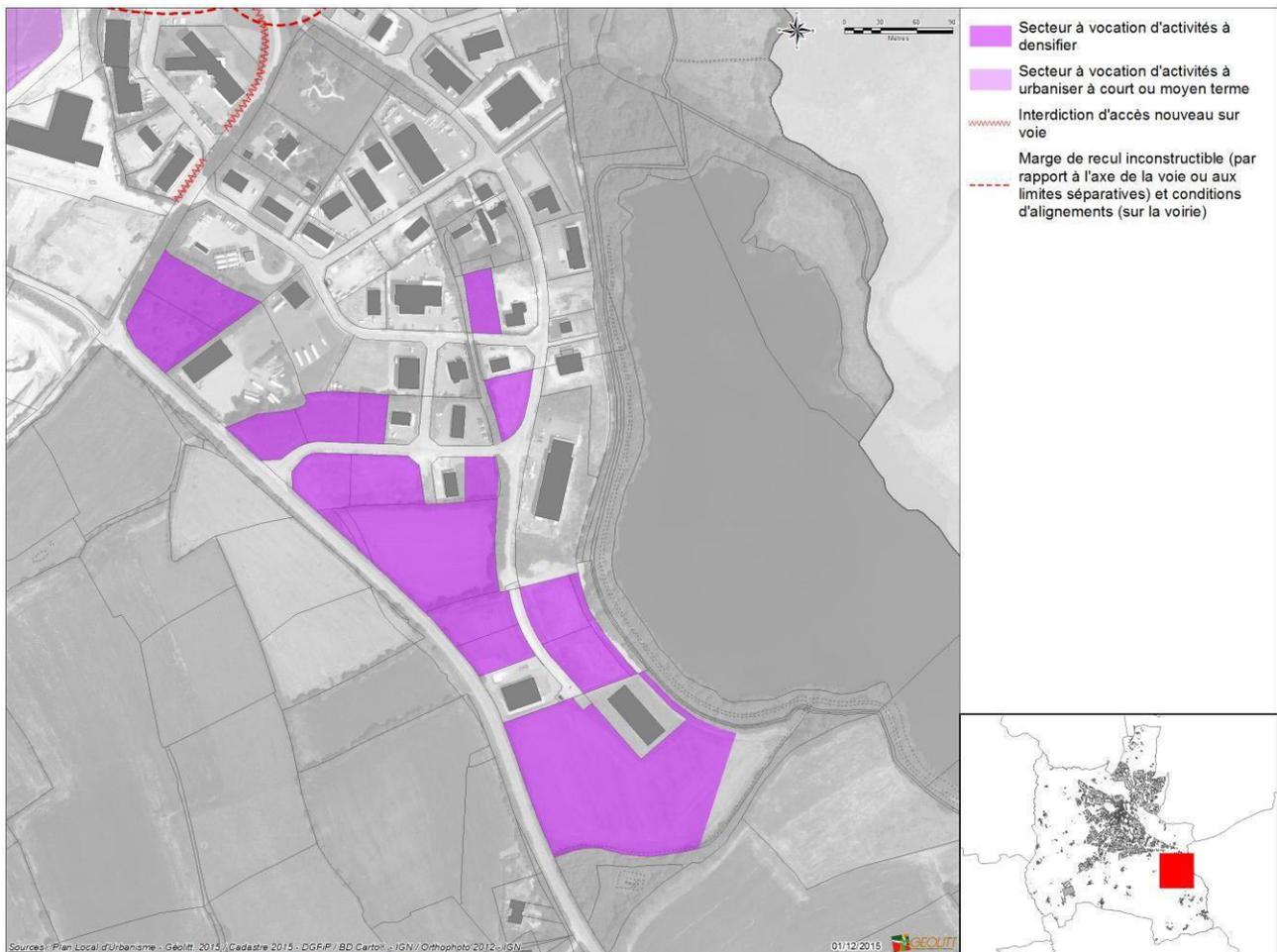
Prescriptions d'aménagement



12- ZONE D'ACTIVITES DE MESPAOL

Parti d'aménagement :

L'objectif est d'offrir un cadre attractif à des entreprises, aussi bien pour leur image de marque que pour la qualité de cadre de travail de leurs salariés. Le maintien de la trame bocagère, la préservation de vue vers le lac, l'inscription dans la pente ont donc guidé les aménagements réalisés.



Paysage :

- Un talus boisé, sera maintenu et renforcé sur le pourtour de la zone, afin d'assurer une transition paysagère harmonieuse avec la zone rurale. Le renforcement du talus le long de la voie de Trégorff, pour son rôle dans l'insertion paysagère de la zone, devra être assuré par la plantation d'essences du bocage.



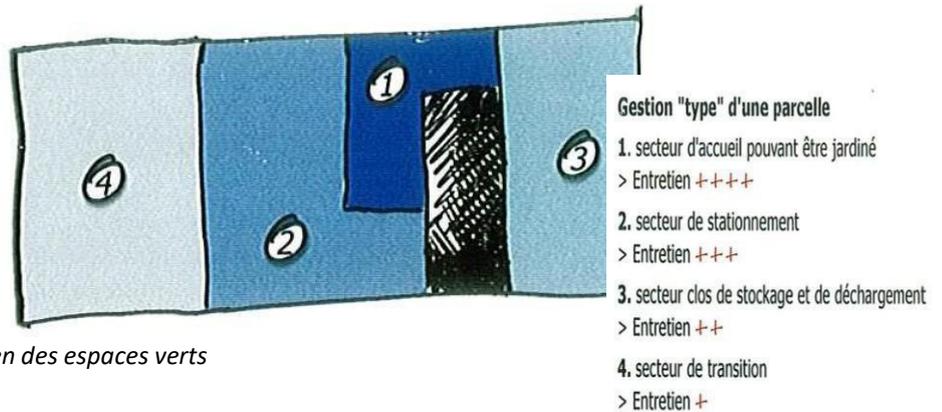
Une plus-value paysagère et peu coûteuse en plantation et entretien : le maintien du maillage bocager

- Un talus planté sera constitué le long de la voie de desserte interne à la zone, doublé d'une noue, afin de constituer un barrage naturel aux eaux de ruissellement.
- Des cônes de vue sont préservés vers le lac.
- Les espaces d'accompagnement des entreprises doivent être pensés dans le cadre d'une gestion différenciée des espaces verts.



exemple d'une gestion différenciée d'un espace enherbé

Penser différemment la gestion et l'entretien des espaces verts



Eaux pluviales :

- Des noues de rétention et d'infiltration des eaux de ruissellement permettent de stocker les pollutions issues de la voirie avant rejet au milieu naturel et peuvent être conçues en accompagnement de la voie.



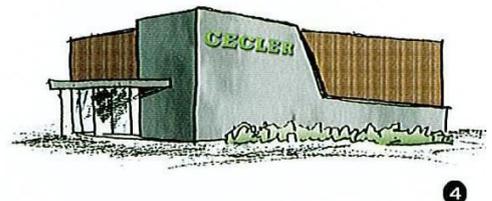
La noue bordant la voie joue un double rôle : gestion de l'eau pluviale et accompagnement paysager, à l'inverse des aménagements mono-fonctionnels, plus impactant au niveau paysager (bassin profond s'intégrant peu à la topographie, clôture ...).

Architecture :

- L'architecture sera sobre, dans des couleurs neutres. L'emploi de la couleur sera autorisé de façon ponctuelle ou pour des projets architecturaux le justifiant.



Des bardages de couleur foncé (gris, noir, bois naturel) s'intègrent mieux au site que les couleurs claires



13- LE SCHEMA DES DEPLACEMENTS DOUX

La carte page suivante est un récapitulatif des outils mis en œuvre au niveau du PLU afin de prolonger la politique de développement des déplacements doux à travers l'agglomération.

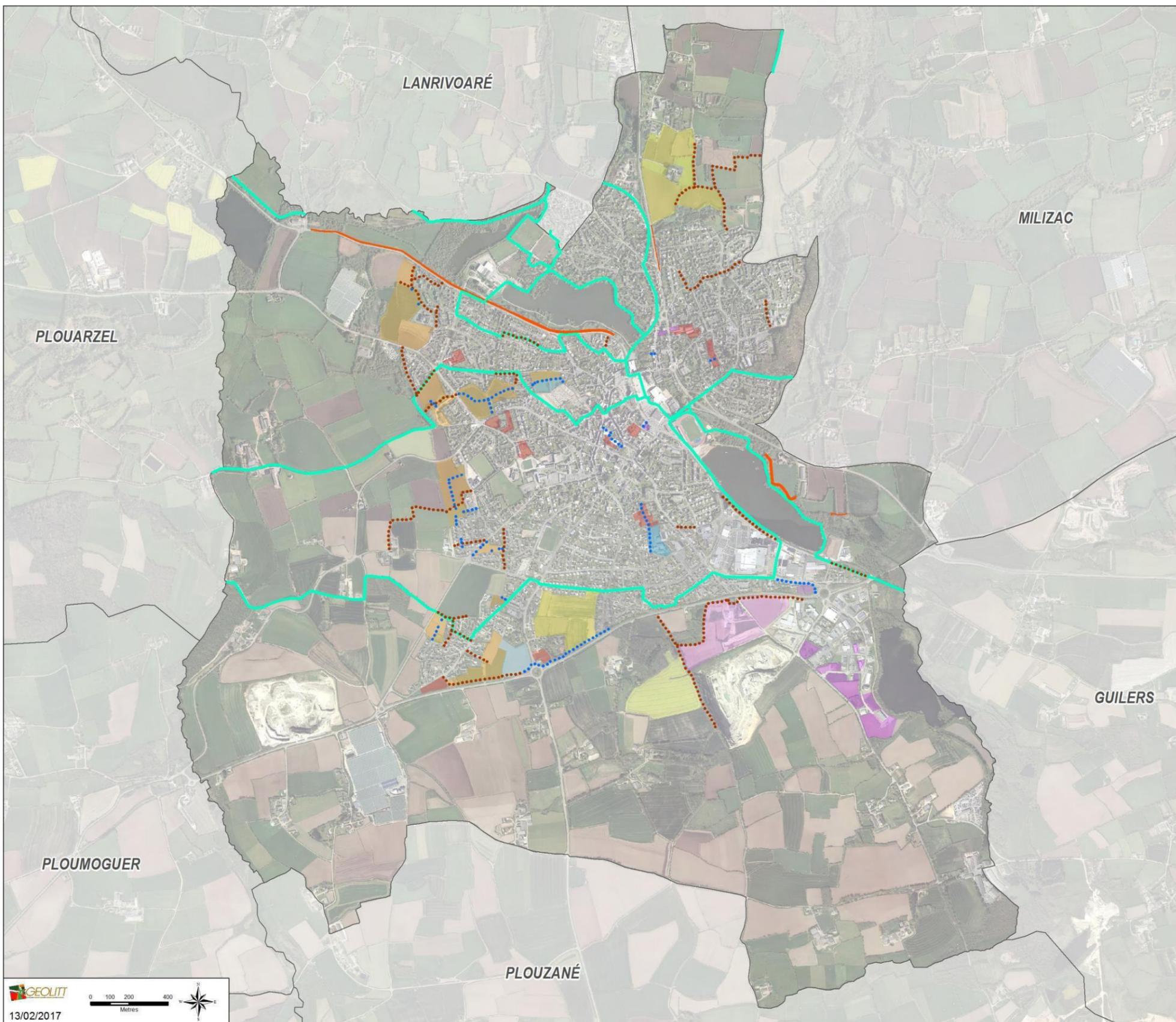
Apparaissent sur cette carte schématique :

- Les cheminements à créer dans le cadre des principes d'aménagement des zones A Urbaniser (OAP)
- Les cheminements doux protégés au règlement graphique (article L151-38 du CU)
- Les liaisons douces à créer au titre des emplacements réservés
- Les itinéraires existants du PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Petites Randonnées)

Des travaux d'amélioration et de sécurisation des liaisons douces sont également programmés sur les voies existantes par la collectivité.

CHEMINEMENTS DOUX

Révision du Plan Local d'Urbanisme



..... Liaisons douces à créer au titre des orientations d'aménagement et de programmation

..... Liaison douce existante à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

■ Liaison douce à créer au titre des emplacements réservés

■ Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

Secteur à vocation d'activités

■ à densifier

■ à urbaniser à court ou moyen terme

Secteur à vocation d'équipements

■ à densifier

■ à urbaniser à court ou moyen terme

Secteur à vocation d'habitat

■ à densifier

■ à urbaniser à court ou moyen terme

■ à urbaniser à long terme

Sources :

- Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016
- Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée - CG29, 2013
- Orthophotographie aérienne 2012 - IGN/CG29
- BD Carto® et Scan25® - IGN

