

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PLOUGRESCANT

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION /

*Arrêté par délibération
du Conseil Communautaire du 11/12/2018*

*Approuvé par délibération
du Conseil Communautaire du 10/12/2019*

SOMMAIRE

PRÉAMBULE / 5

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS / 7

LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9

LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES / 11

L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE ET LA PRÉSERVATION DE L'INTIMITÉ DES ESPACES PRIVÉS / 12

LA DIVERSIFICATION DES FORMES D'HABITAT / 14

LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS / 15

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES / 17

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / 19

ENTRÉE DE BOURG SUD / 20

HENT TY NÉVEZ / 22

HENT GARDEN POST / 24

HENT SANT GONERY / 26

LA ZONE D'EQUIPEMENTS / 28

LA ZONE MARÉCOLE / 30

PRÉAMBULE

EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP

Article L151-6

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.

Article L151-7

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 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la municipalité désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.



ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS



LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9



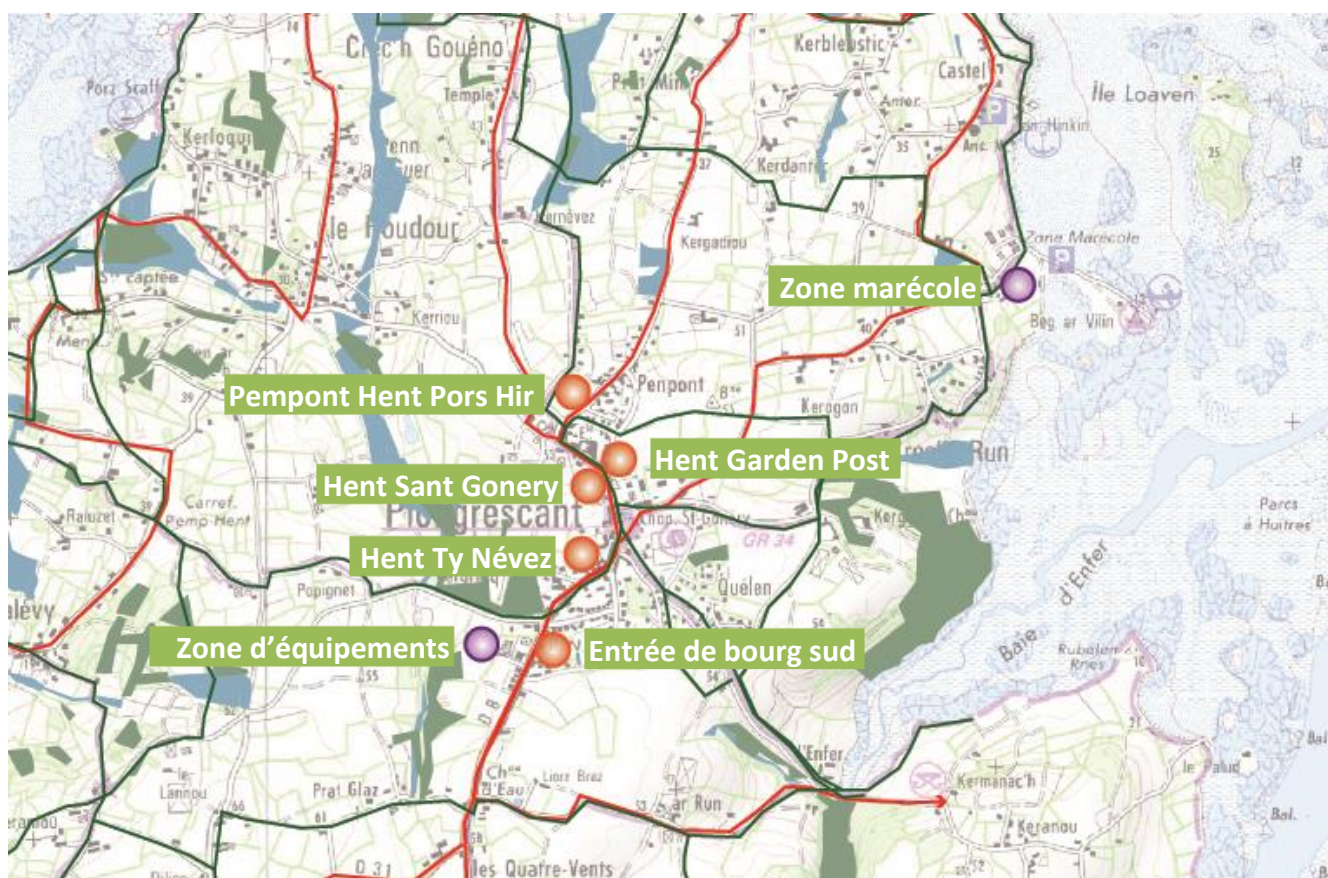
RAPPEL DES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Le PADD fixe comme ambition de maintenir le niveau de population actuel sur les 10 années à venir, suivi d'une légère croissance démographique à l'horizon 15 ans. Afin d'atteindre cet objectif démographique, **le PLU est calibré pour permettre la construction d'environ 105 logements.**

Le PADD affiche l'ambition de **privilégier la densification du tissu urbain existant**. Le potentiel estimé en **dents creuses et en divisions parcellaires est de 26 logements**. À cela s'ajoute un potentiel de développement identifié au sein de l'enveloppe

urbaine de la commune (cœurs d'îlots) : **4,2 hectares ont été identifiés dans le bourg, équivalent à un potentiel d'environ 51 logements.**

Afin d'atteindre l'objectif de 105 logements, **seul l'urbanisation de 1,2 hectare d'extension urbaine est nécessaire**. Cela représente moins de 20 % de la consommation d'espace envisagée.



► Localisation des principaux secteurs de projet de la commune

**ÉCHÉANCIER
PRÉVISIONNEL
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Secteurs	Superficie aménageable	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg			
Dents creuses et divisions parcellaires	1,8 ha	26	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
Entrée de bourg sud	1,2 ha	16	Court / Moyen terme
Hent Ty Névez	0,8 ha	12	Court / Moyen terme
Pempont Hent Pors Hir*	2,3 ha	32	Long terme
Extensions urbaines			
Hent Garden Post	0,7 ha	12	Court / Moyen terme
Hent Sant Gonery	0,4 ha	6	Court / Moyen terme
TOTAL	7,2 ha	104	

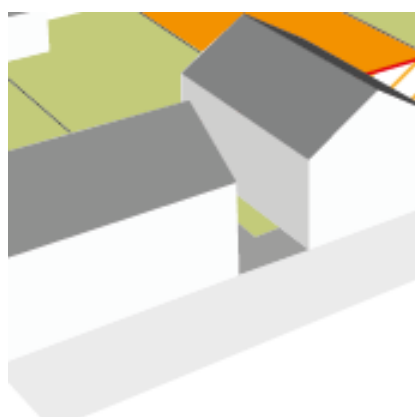
* Ce secteur est classé en zone 2AU au PLU. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification. Une orientation d'aménagement devra être réalisée lors de cette procédure afin d'assurer la mise en œuvre d'un projet d'ensemble sur le secteur.



LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES*



**L'ORIENTATION DE L'HABITATION
SUR LA PARCELLE ET LA
PRÉSERVATION DE L'INTIMITÉ DES
ESPACES PRIVÉS / 12**



**LA DIVERSIFICATION DES FORMES
D'HABITAT/ 14**

**LA DIVERSIFICATION DES ESPACES
PUBLICS / 15**

**LA GESTION DES EAUX PLUVIALES /
17**

**Ce cahier constitue un document pédagogique, il ne se substitue en aucun cas au règlement des lotissements, ni au projet individuel de construction de chaque habitation. Les préconisations présentées sont données à titre d'information, afin de susciter les questions les plus importantes à se poser pour développer un projet de qualité.*

L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE

Les principes généraux

La conception bioclimatique consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique. Elle utilise l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur.

L'orientation du bâti doit autant que possible être adaptée aux caractéristiques des sites choisis (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

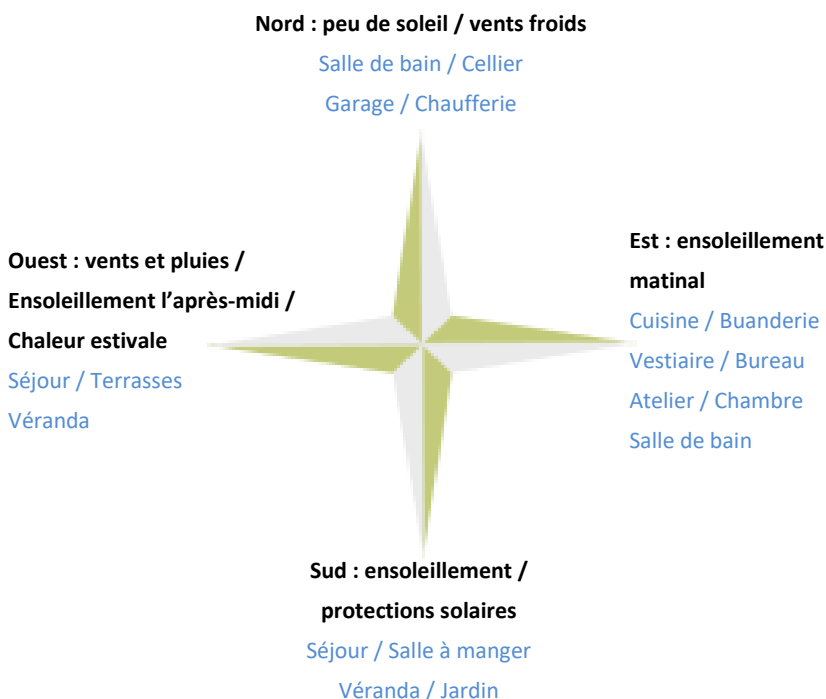
Il est opportun de privilégier les implantations nord/sud ou est/ouest.

Le sud et l'ouest sont les orientations générales à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est plus haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

La distribution intérieure d'un logement doit offrir des ambiances thermiques appropriées à l'occupation et l'utilisation des divers espaces.

Au nord, où il faut limiter les ouvertures, on aménage principalement des espaces non chauffés dits « tampons », de type garage, cellier, couloirs... ils assurent une protection thermique

et contribuent directement aux économies d'énergie et au confort des occupants.



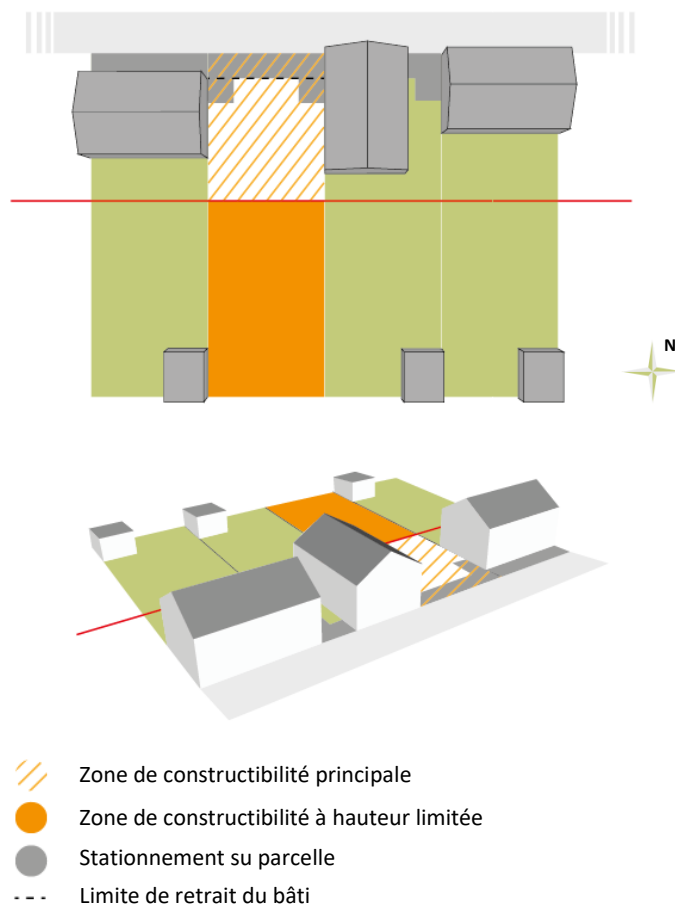
L'implantation du bâti sur la parcelle

L'idéal est d'avoir un accès sur rue au nord ou à l'ouest et un terrain qui s'étend vers le sud.

Une façade sur rue n'est pas pénalisante pour implanter la maison. Selon la largeur de la parcelle on peut soit implanter une maison de ville avec un étage, soit une maison avec un garage traversant ou un porche d'accès pour le jardin.

L'effet de perspective d'une parcelle en longueur donne une sensation d'espace et offre plus de choix d'aménagement : la terrasse près de la maison, la cour, la pelouse, le potager ou le verger dans le fond...

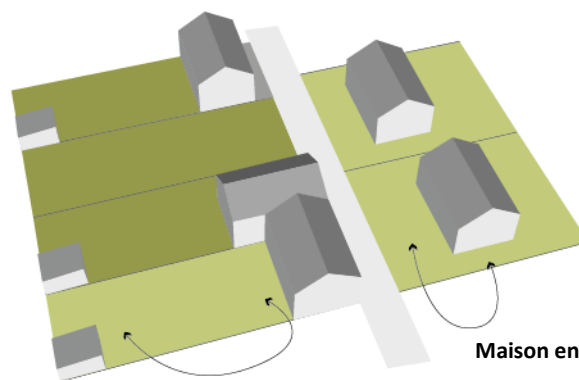
De plus, la parcelle en longueur est favorable à une extension de la maison ou à la construction d'un abri.



L'implantation sur rue pour préserver son intimité

L'alignement sur la voie de desserte préserve l'intimité des espaces privés des jardins, clairement séparés de la rue par l'habitation.

La mitoyenneté et semi-mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garage, appentis...) permettent par ailleurs de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer facilement l'intimité des espaces de vie extérieurs.



Maison en limite de propriété : un espace privé d'un seul tenant, des espaces de vie à l'abri des regards

Maison en milieu de parcelle : terrain morcelé, espaces résiduels de petite taille, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité, et peu propice aux extensions du bâti

LA DIVERSIFICATION DES FORMES D'HABITAT

Les principes généraux pour les zones à vocation d'habitat

La réalisation de formes urbaines diversifiées contribue à proposer une diversité de choix de logement. Les futurs projets d'aménagement doivent évaluer l'intérêt et l'opportunité de :

- Favoriser le développement de l'habitat groupé, de maisons mitoyennes, et de l'habitat intermédiaire en tenant compte des capacités à les mettre en œuvre (notamment au plan de l'équilibre financier du projet et au regard du marché de l'immobilier).
- Proposer un parcellaire diversifié, qui incite à la mixité urbaine et à la diversité architecturale.

Les orientations spécifiques aux espaces d'activités

- Promouvoir des formes urbaines denses, une taille des parcelles adaptée à la typologie des entreprises, et permettre la réalisation d'opérations immobilières regroupant plusieurs petits projets ou un ensemble immobilier divisible sur un même lot.
- Veiller à minimiser les bandes inconstructibles. Dans une perspective d'évolution à terme du tissu bâti du parc, il

s'agit d'optimiser les possibilités d'implantation des bâtiments au regard des limites parcellaires afin de laisser des marges d'extension, voire de découpage parcellaire en cas de réserve non réalisée.

LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS

La hiérarchisation des voies

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers refermés sur eux-mêmes.

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Lorsque l'intensité des flux est faible, il est possible de mettre en œuvre des voies partagées, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.

Dans le cadre de projet d'aménagement dense, réduire la largeur des voies est un levier pour limiter la réduction des superficies parcellaires.

Par ailleurs, il est opportun d'adapter les gabarits des voies structurantes afin de sécuriser et faciliter les déplacements doux. Selon les gabarits, plusieurs principes peuvent être appliqués, notamment privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite, ou encore marquer la séparation entre espace piéton et espace circulé.



Exemple d'une voie structurante :

l'espace piéton est clairement séparé par rapport à l'espace circulé.



Exemple d'une voie de desserte interne :

la voie, moins large, ne permet pas de créer un espace piéton sécurisé. Il est nécessaire de privilégier la mixité des usages.



Sécuriser les déplacements non motorisés :

lorsque la largeur de la voie le permet, les espaces piétons et les espaces circulés peuvent par exemple être séparés par du végétal et/ou des espaces de stationnement associés à un alignement d'arbres



La création d'espaces favorables à la création d'un « lieu de vie »

Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité. Elles doivent être clairement identifiées, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit.

Créer des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de stationnement, jardins collectifs, etc.) favorise des activités sources d'animation au sein des quartiers.

Les espaces publics doivent autant que possible être ouverts sur l'extérieur, afin de faire écho aux paysages environnants et créer des liens visuels entre les lieux. Ils serviront d'ossature à la forme et à la répartition des îlots constructibles, et ne se résumeront pas aux espaces résiduels liés au découpage des lots.

Des systèmes de cours communes pourront être privilégiés pour mutualiser les stationnements et limiter la place de la voiture dans les quartiers.



Exemple de voies douces : chemins piétons et venelle



Exemple d'espaces publics multifonctionnels : des jardins partagés et un bassin de rétention servant d'aire de jeux



LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones à urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, de noues, de profil de voirie adapté et de bassin de rétention sont à privilégier.

L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) devront permettre le stockage temporaire des eaux pluviales. Noues et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en réduisant la part des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des chemins piétons, des trottoirs, des stationnements...

De manière générale, c'est la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des procédés (dispositifs collectifs).



Quelques exemples de dispositifs de gestion des eaux pluviales : fossé en bordure de voie, noue paysagère, voie avec un profil en « V » permettant de canaliser les eaux pluviales

L'intérêt de la réutilisation des eaux pluviales

L'usage extérieur des eaux de toiture et des eaux souterraines

L'utilisation des eaux de toiture ou des eaux souterraines pour des usages extérieurs est encouragée afin de préserver la ressource (arrosage des jardins potagers, lavage des véhicules...).

Le système de récupération sera composé d'une citerne, enterrée ou posée à même le sol, à l'aplomb d'une descente de gouttière ou déportée. La citerne pourra comporter un ou plusieurs robinets de puisage, situés à l'extérieur de toute construction. La citerne pourra indifféremment être individuelle ou collective.

L'usage intérieur des eaux de toiture

L'utilisation d'eau de toiture pour des besoins intérieurs à toute construction n'est tolérée que pour l'alimentation des chasses d'eau de WC.

Toute l'installation comprenant la cuve puis le réseau de desserte des eaux mixtes non potables est placée sous l'entière responsabilité de son propriétaire qui assurera l'intégralité de sa gestion et de son entretien.

L'usage intérieur des eaux souterraines

Les eaux souterraines utilisées pour l'alimentation des sanitaires est soumise aux mêmes prescriptions que celles s'appliquant aux eaux pluviales de

toiture. Pour toute autre utilisation intérieure au bâtiment (douches, lavabos, machines à laver...), les prescriptions en vigueur sont celles définies par la réglementation en vigueur.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, ces usages sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT *

ENTRÉE DE BOURG SUD / 20



HENT TY NÉVEZ / 22

HENT GARDEN POST / 24

HENT SANT GONERY / 26

ZONE D'ÉQUIPEMENTS / 28

ZONE MARÉCOLE / 30



**Chacune des opérations nécessite une opération groupée, avec les contraintes réglementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc.). Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser. Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ».*

ENTRÉE DE BOURG SUD

Les caractéristiques du site



Le secteur est localisé au sud du bourg, le long de l'entrée de ville principale.

Il s'inscrit au cœur d'une zone résidentielle présentant un caractère pavillonnaire (habitat individuel, quelques maisons en bande) et est situé à proximité immédiate de quelques commerces et activités qui animent l'entrée de ville.

La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par un bâti soit implanté le long des axes routiers, soit en retrait.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- D'une part, par sa localisation en entrée de ville.
- Et d'autre part, par son potentiel foncier (1,1 hectare) situé en cœur d'îlot.

Sur sa partie sud, le site est longé par une haie. Une zone humide a été identifiée lors de l'inventaire sur les zones AU.

Les objectifs poursuivis

- Densifier le tissu existant situé à proximité du centre bourg
- Desservir des parcelles enclavées par une structure viaire adaptée
- Renforcer les liaisons inter-îlot, notamment en développant les liaisons douces
- Participer à la création d'un paysage d'entrée de ville
- Permettre l'implantation d'activités nouvelles
- Protéger la zone humide identifiée

Programmation


La majorité de la surface ouverte à l'urbanisation sera dédiée à l'habitat. Le découpage se présentera sous la forme de petits lots principalement longitudinaux. L'intérêt de diversifier les formes de l'habitat sera évalué (habitat mitoyen, habitat intermédiaire...).


Le cas échéant, des activités pourront s'implanter dans le quartier, prioritairement le long de la RD 8 (pour exploiter son potentiel de vitrine). Dans ce cas de figure, l'intérêt de mettre en œuvre ce type de projet sera à évaluer.


Le projet devra tendre vers une densité de 15 logements / hectare, soit environ 16 logements nouveaux.


Les invariants




 Zone humide à protéger, non constructible
– Périmètre à préciser en phase opérationnelle


 Secteur à dominante d'habitat pouvant accueillir des activités commerciales et de services


 Constitution d'une façade urbaine qualifiée, soit par une implantation des bâtiments en front de rue, soit par la création d'un aménagement urbain prenant la forme d'une placette publique
– Superficie et forme indicatives

 Principe d'accès routier au cœur d'îlot –
Nombre et emplacement indicatifs

 Principe de desserte viaire

 Mutualisation du stationnement

 Cheminement doux – Nombre et emplacement indicatifs

 Haie à préserver

Les caractéristiques du site



Le secteur est situé à proximité immédiate du bourg, à environ 100 mètres de la Chapelle Saint Gonéry.

Il s'agit d'un cœur d'îlot enclavé, qui offre un paysage ouvert sur le littoral nord de la commune, vers le hameau de Crec'h Gouéno.

La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par des maisons de ville mitoyennes, implantées à l'alignement de la RD 8. De l'habitat pavillonnaire peu dense s'est développé en continuité du tissu urbain du bourg.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- D'une part, par sa localisation en cœur de bourg.
- Et d'autre part, par son potentiel foncier (0,8 hectare).

Sur sa partie ouest, le site est longé par une haie qu'il conviendra de préserver.

Les objectifs poursuivis

- Densifier le tissu existant situé à proximité du centre bourg
- Desservir des parcelles enclavées
- Créer un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale, en programmant des parcelles de taille variée
- Préserver l'identité urbaine et paysagère du site

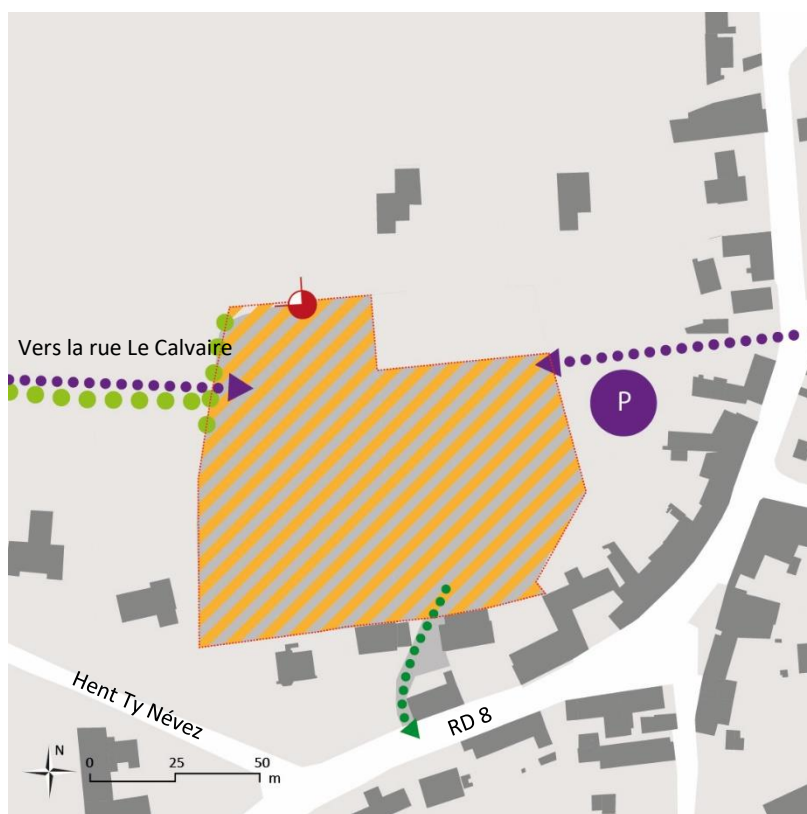
Programmation

Le secteur est principalement destiné à l'habitat. L'intérêt de diversifier les formes de l'habitat sera évalué (habitat mitoyen, habitat intermédiaire...). Le découpage se présentera sous la forme de petits lots principalement longitudinaux.







Au minimum, 12 logements nouveaux devront être construits sur l'ensemble du secteur.

Le cas échéant, des activités pourront s'implanter. Dans ce cas de figure, l'intérêt de mettre en œuvre ce type de projet sera à évaluer.

Les invariants



Secteur à dominante d'habitat pouvant accueillir des activités commerciales et de services

-  Principe d'accès routier au secteur – Nombre et emplacement indicatifs
-  Principe de desserte viaire
-  Mutualisation du stationnement
-  Cheminement doux – Nombre et emplacement indicatifs
-  Haie à préserver
-  Cône de vue à préserver

HENT GARDEN POST

Les caractéristiques du site



Le secteur est localisé au nord du pôle d'équipements du bourg (mairie, bureau postal, bibliothèque). Ce pôle a été créé au cours des années 1980 afin de faire le lien entre la partie nord et la partie sud du bourg. Le site est également situé à moins de 100 mètres de l'école.

Un commerce (boulangerie – épicerie) s'est plus récemment installé au sud-ouest du site. Le parking situé en face des équipements accueille le marché et sert régulièrement de lieu de départ pour les randonneurs.

La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par de l'habitat pavillonnaire des années 60 et 70.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- D'une part, par son potentiel foncier (0,7 hectare) localisé en centre-bourg
- Et d'autre part, par son potentiel de structuration du bourg.

Les objectifs poursuivis

- Conforter et permettre le développement du commerce et des services de proximité
- Préserver le paysage et la mixité fonctionnelle et sociale du bourg
- « Épaissir » le cœur du bourg

Programmation

Le site est divisé en deux sous-secteurs. La partie située à proximité des équipements sera prioritairement destinée à l'installation de commerces, services et équipements. De l'habitat pourra également y être construit à la condition qu'il s'accompagne d'un projet mixte (par exemple, un bâtiment associant un commerce en rez-de-chaussée et un logement à l'étage).









Le reste du secteur est destiné à l'habitat. L'intérêt de diversifier les formes de l'habitat sera évalué (habitat mitoyen, habitat intermédiaire...).

Dans l'hypothèse où la partie exclusivement destinée à l'habitat serait entièrement construite, la zone destinée aux commerces, services et équipements pourra faire l'objet d'une opération d'habitat sans être accompagnée d'un projet mixte.

Au minimum, 12 logements nouveaux devront être construits sur l'ensemble du secteur.

Les invariants



-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur prioritaire pour l'implantation de commerces, services et équipements – Superficie et forme indicatives
-  Principe d'accès routier au secteur – Nombre et emplacement indicatifs
-  Voie à sécuriser
-  Carrefour à sécuriser
-  Cheminement doux – Nombre et emplacement indicatifs
-  Haie et talus à préserver ou à créer
-  Cône de vue à préserver

HENT SANT GONERY

Les caractéristiques du site



Le secteur est localisé à proximité immédiate du pôle d'équipements du bourg (mairie, bureau postal, bibliothèque). Ce pôle a été créé au cours des années 1980 afin de faire le lien entre la partie nord et la partie sud du bourg. Le site est également situé à moins de 100 mètres de l'école.

Un commerce (boulangerie – épicerie) s'est plus récemment installé au l'est du site. Le parking situé en face des équipements accueille le marché et sert régulièrement de lieu de départ pour les randonneurs.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- D'une part, par son potentiel foncier (0,4 hectare) localisé en centre-bourg
- Et d'autre part, par son potentiel de structuration du bourg.

Les objectifs poursuivis

- Densifier le tissu existant situé à proximité du centre bourg et « épaissir » le cœur du bourg
- Préserver l'identité urbaine et paysagère du site

Programmation

La totalité de la surface ouverte à l'urbanisation sera dédiée à l'habitat.

Le découpage se présentera sous la forme de petits lots principalement longitudinaux.

Au minimum, 6 logements nouveaux devront être construits.

Le cas échéant, des activités pourront s'implanter. Dans ce cas de figure, l'intérêt de mettre en œuvre ce type de projet sera à évaluer.

Les invariants



Secteur à dominante d'habitat pouvant accueillir des activités commerciales et de services



Principe d'accès routier au secteur – Nombre et emplacement indicatifs



Carrefour à sécuriser



Cheminement doux – Nombre et emplacement indicatifs



Haie et talus à préserver ou à créer

ZONE D'EQUIPEMENTS

Les caractéristiques du site



Le secteur est localisé au sud du bourg, à l'ouest de l'entrée de ville principale et en continuité avec la zone d'activités existante qui présente un potentiel foncier très limité.

Le secteur présente une mixité fonctionnelle marquée, avec la présence d'activités économiques diversifiées (commerce, restauration, construction, conchyliculture) et d'habitations le long de la RD 8.

La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par des typologies bâties variées allant du hangar à la maison pavillonnaire implantée en retrait de la voirie. Le site s'inscrit dans un maillage bocager bien défini. Les bosquets et fourrés implantés en entrée de ville à l'ouest de la RD 8 empêchent les vues directes sur le secteur et assurent une bonne intégration du futur projet dans le paysage.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- D'une part, par sa localisation en entrée de ville.

- Et d'autre part, par son potentiel foncier (1,6 hectare) en continuité de la zone d'activités existante.

Les objectifs poursuivis

- Attirer et permettre l'accueil ou la relocalisation d'entreprises locales à court et à long terme
- Préserver le paysage et la mixité fonctionnelle de l'entrée de bourg






Programmation

Le site a vocation à accueillir des activités économiques, culturelles et artistiques. Elle est notamment destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal et commercial, ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Il y est autorisé tous types de commerces, à l'exception des petits commerces de proximité qui ont vocation à s'installer dans le cœur du bourg.

Les invariants



-  Secteur à dominante d'activités économiques, culturelles ou artistiques
-  Secteur à dominante non bâtie (zone tampon, aménagement arboré...) – Superficie et forme indicatives
-  Principe d'accès routier au secteur – Nombre et emplacement indicatifs
-  Principe de desserte viaire
-  Haie et talus à préserver ou à créer

ZONE MARÉCOLE

Les caractéristiques du site



Le secteur est localisé à Beg Ar Vilin, en continuité de la zone marécole existante. Cette dernière, qui accueille des ateliers de conditionnement et de logistique liés à des activités conchylicoles, est aujourd'hui complète.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer identifie ce site comme étant susceptible d'accueillir de nouvelles activités liées à l'exploitation de la mer. Il est nécessaire de porter un regard supra communal sur cette approche. Les entreprises de cultures marines constituent une filière économique majeure pour le Trégor-Goëlo. Les concessions sont concentrées en Baie de Paimpol, ainsi qu'aux embouchures du Jaudy et du Trieux. Cette concentration permet de limiter et de maîtriser au mieux les impacts négatifs.

Il est précisé que le camping municipal se situe à proximité de ce site.

Le site s'inscrit dans un milieu sensible que le projet devra

prendre en compte, aussi bien en matière de protection de l'environnement que d'intégration paysagère. L'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des études nécessaires à la prise en compte de ces enjeux (étude d'impact, étude paysagère, etc.).

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- D'une part, par la proximité de la mer
- Et d'autre part, par son potentiel foncier (1,1 hectare) en continuité de la zone marécole existante.

Les objectifs poursuivis

- Attirer et permettre l'accueil d'entreprises à court et moyen terme
- Faciliter le regroupement des établissements conchylicoles au sein d'une zone marécole unique sur la commune (limiter le mitage lié à l'éparpillement des ateliers, à Pors Scaff et Pors Hir)

Programmation

Les activités pouvant s'installer sur le site doivent être liées à l'exploitation de la mer et exigées la proximité immédiate de l'eau.

Les invariants



Secteur à dominante d'activités économiques liées à l'exploitation de la mer et exigeant la proximité immédiate de l'eau



Secteur à dominante non bâtie (zone tampon, aménagement arboré...) –
Superficie et forme indicatives.



Possibilité d'accès secondaire aux habitations en cas de submersion du chemin principal. La faisabilité de cette disposition technique sera à étudier et à valider en phase opérationnelle.



Principe d'accès routier au secteur –
Nombre et emplacement indicatifs



Carrefour à sécuriser



Mutualisation du stationnement



Haie et talus à préserver ou à créer