



Commune de

CONCARNEAU

Finistère

Plan Local d'Urbanisme

2b Orientations d'aménagement

Arrêt du projet : D.C.M. du 8 décembre 2006

Approbation : D.C.M. du 12 octobre 2007

Sommaire

Introduction	1
Les schémas d'aménagement des zones AU	2
Modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU	3
Zone 1AUc de Penanguer-Pont Roudou.....	8
Zone 1AUi de Colguen	11
Zone 1AUic de La Villeneuve-Keramperu	14
Zone 2AU Keramperu-Keriolet	17
Zone 1AUc de La Villeneuve	19
Zones 1AU de Keraorec et zone 2 AU de Kerlean	22
Zone 1AUba de Kerizette	25
Zone 1AU de Kercouls	29
Zone 1AU de Keroter	29
Zone 1AU de Kerosé.....	32
Zone 1AU de Douric Ar Zin	35
Zone 1AU de Kerambars.....	35
Zones 1AU de Kerrichard	38
Les entrées de villes et autres orientations d'aménagement	43
secteur de Colguen	43
secteur de la Villeneuve Keramperu	44
secteur du Roudouic	45
esquisse sur la création d'une aire de stationnement paysager.....	46
Randonnées et vélo	47
Description du schéma "Randonnée et Vélo"	47
Schéma "Randonnée et vélo".....	48
Liste des curiosités du schéma "Randonnée et vélo"	50
Déplacements et transports	51
Hiérarchie des réseaux	52
Transports en commun et organisés.....	53
Les Modes doux.....	54
Principe de gestion des axes : Rue de Trégunc	55
Principe de gestion des axes : Secteur Nord-Ouest.....	56

Introduction

Cette pièce du dossier du Plan Local d'Urbanisme répond au 3° alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Pour disposer d'un document plus explicite et d'un outil de gestion de l'urbanisme plus performant, les élus concarnois ont estimé nécessaire d'établir cette pièce dont le but est d'encadrer les secteurs où les enjeux sont prioritaires ou spécifiques.

Ces orientations d'aménagement pour certaines parties du territoire sont en cohérence avec le P.A.D.D. et avec le règlement.

En cohérence avec le P.A.D.D., parce que ces orientations d'aménagement sont la transcription spatiale d'une ou de plusieurs orientations générales définies au P.A.D.D.

En cohérence avec le règlement graphique et écrit, parce qu'un lien fort existe entre ces deux pièces : les dispositions des orientations d'aménagement lorsqu'elles sont impératives trouvent leur écho dans la partie graphique du règlement.

Article L.123-1 3° alinéa :

(Les P.L.U.) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

En application de l'article L. 123-2, les travaux et opérations doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

Cependant, cette pièce n'a pas pour objectif d'ajouter, au règlement (parties graphique et écrite) des règles supplémentaires. Son but est de fournir les bases d'un développement harmonieux des quartiers ou d'encadrer un ou des aménagements successifs comme aux entrées de la ville par exemple.

Aussi faut-il retenir "l'esprit" des aménagements plus que de s'attacher à tel ou tel détail. (Ainsi si un talus est à protéger, ceci n'exclut pas une brèche pour autoriser un passage, mais ceci exclut de faire de multiples brèches pour desservir une série de lots constructibles.)

Les schémas d'aménagement des zones AU

Les schémas d'aménagement des zones AU

R.123-6

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

(.....)

Les schémas d'aménagement présentés ci-après ont pour objectif de proposer une organisation interne à la zone et aussi le mode d'insertion de ces nouveaux quartiers dans leur contexte urbain et leur environnement naturel.

Pour ce faire, ces schémas définissent la trame de la voirie primaire, définissent ou suggèrent une trame de voiries secondaires et proposent des tracés pour les modes "doux" de déplacements, piétonnier et cycliste.

Lorsque la zone est d'une superficie conséquente, le schéma propose un espace public pouvant être le centre de quartier et l'élément fort de la composition urbaine.

Les schémas prennent en compte les éléments du paysage actuel. Certes ces espaces, du fait de leur urbanisation, vont subir une mutation profonde, mais il est souhaitable toutefois que certains éléments du paysage actuel soient intégrés à la composition future et participent à la qualité du cadre de vie. Aussi, à côté des espaces verts ou talus à créer, ces schémas mentionnent les talus à conserver ou à reconstruire.

Dans ces zones AU, et comme l'indique l'article R.123-6, "les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone..."

La mise en œuvre de ces schémas pourra donc se faire soit par le biais d'une opération globale tel que la Z.A.C ou le P.A.E., soit par une succession de procédures tels que lotissements ou permis groupés.

Enfin, il convient de préciser que le présent document est un cadre d'intentions, il n'a pas d'incidence sur l'initiative de la mise en œuvre, celle-ci pouvant aussi bien être publique que privée.

Sur les schémas d'aménagement et sur les photos aériennes présentées ci-après, de la page 8 à la page 39, ont été reportées en périphérie des zones étudiées, certaines données du document graphique. Ce report est fait à **titre indicatif** pour situer le schéma d'aménagement dans son contexte. Ce report n'a donc pas de valeur juridique dans le présent document.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

Dans le paragraphe *"la méthode de mise en œuvre de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU"* de la section 3.2.6 du rapport de présentation, il est indiqué que pour conduire leur politique d'extension urbaine, les élus concarnois ont recours principalement à deux outils d'aménagements : la Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté) et le P.A.E. (Programme d'Aménagement Concerté)

Ces outils permettent d'une part de rendre l'urbanisation cohérente et d'autre part de définir des clés de répartition du financement des V.R.D.

Parmi les outils disponibles dans la boîte "d'outils d'aménagement", ces deux outils se sont avérés les mieux adaptés pour l'extension de l'urbanisation de la ville de Concarneau. En conséquence, les élus se proposent de réutiliser ces mêmes outils lors de la phase opérationnelle de mise en œuvre des dispositions du PLU.

Cette volonté des élus est transcrite dans le règlement des zones AU et donc s'impose à tout opérateur qu'il soit public ou privé. Il est utile de rappeler ici le second paragraphe de l'article 2 des zones AU *"Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières"*

*"Ces occupations et utilisations du sol devront être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement (pièces 2b).
Elles devront s'intégrer à une opération d'aménagement d'ensemble (Z.A.C., P.A.E., ou lotissement d'une superficie minimale de 5 hectares, ou à défaut couvrir la totalité de la zone 1AU dans laquelle elles s'inscrivent)"*

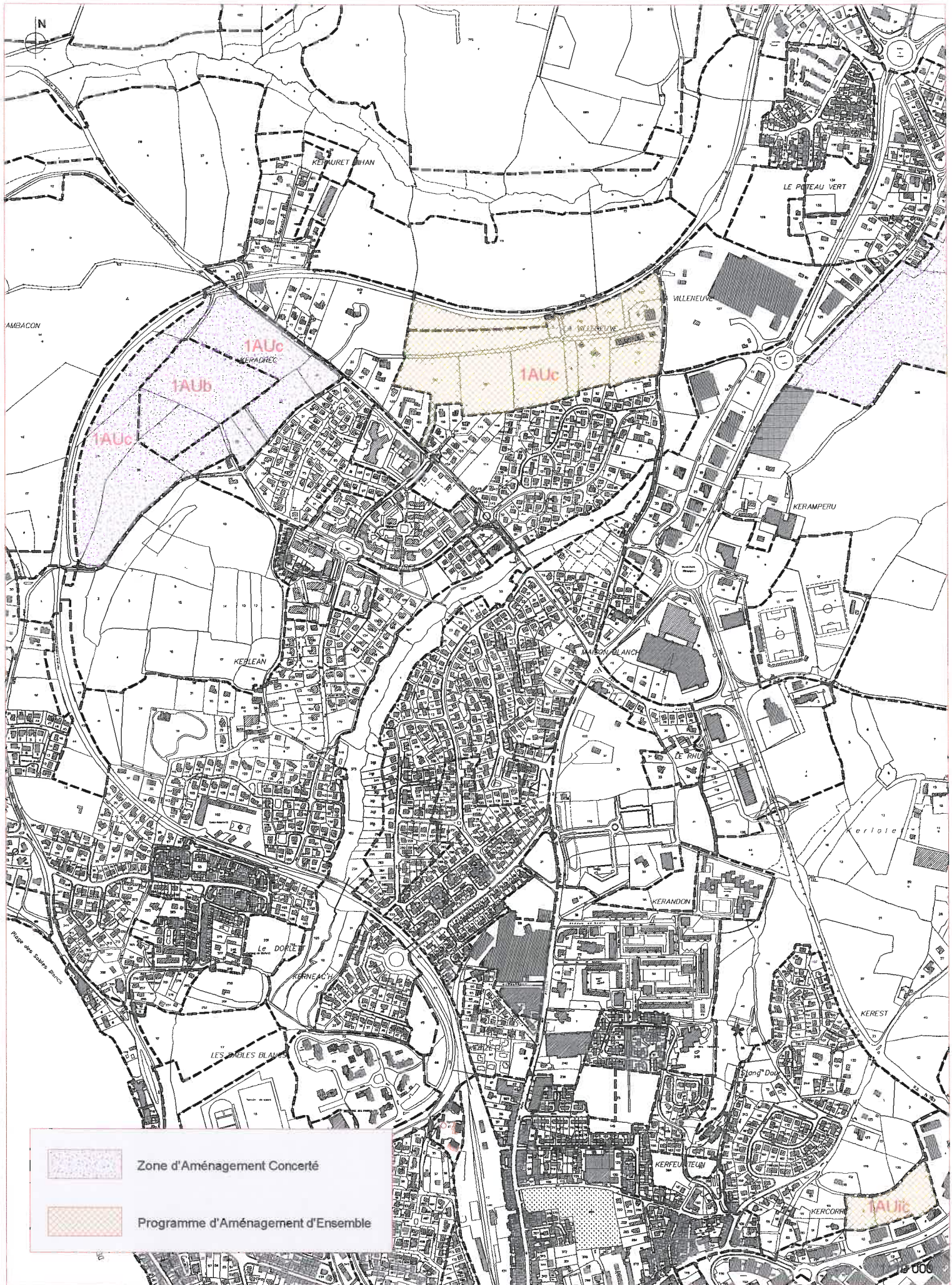
Cette condition sine qua non à l'ouverture à l'urbanisation introduit un troisième outil plus classique (le lotissement) mais l'assortit d'une condition de surface (5 hectares) qui est largement suffisante pour garantir la cohérence recherchée.

Cet impératif réglementaire étant posé, il s'agit de voir comment il peut être mise en œuvre. Il n'est pas et ne peut être du ressort du PLU d'imposer un mode de mise en œuvre précis pour l'ouverture à l'urbanisation.

Un cadre trop strict pourra avoir des effets pervers, en effet le choix de l'outil le plus approprié est conditionné par de multiples facteurs : nature de l'opérateur, nature du programme, surface de l'opération, etc.

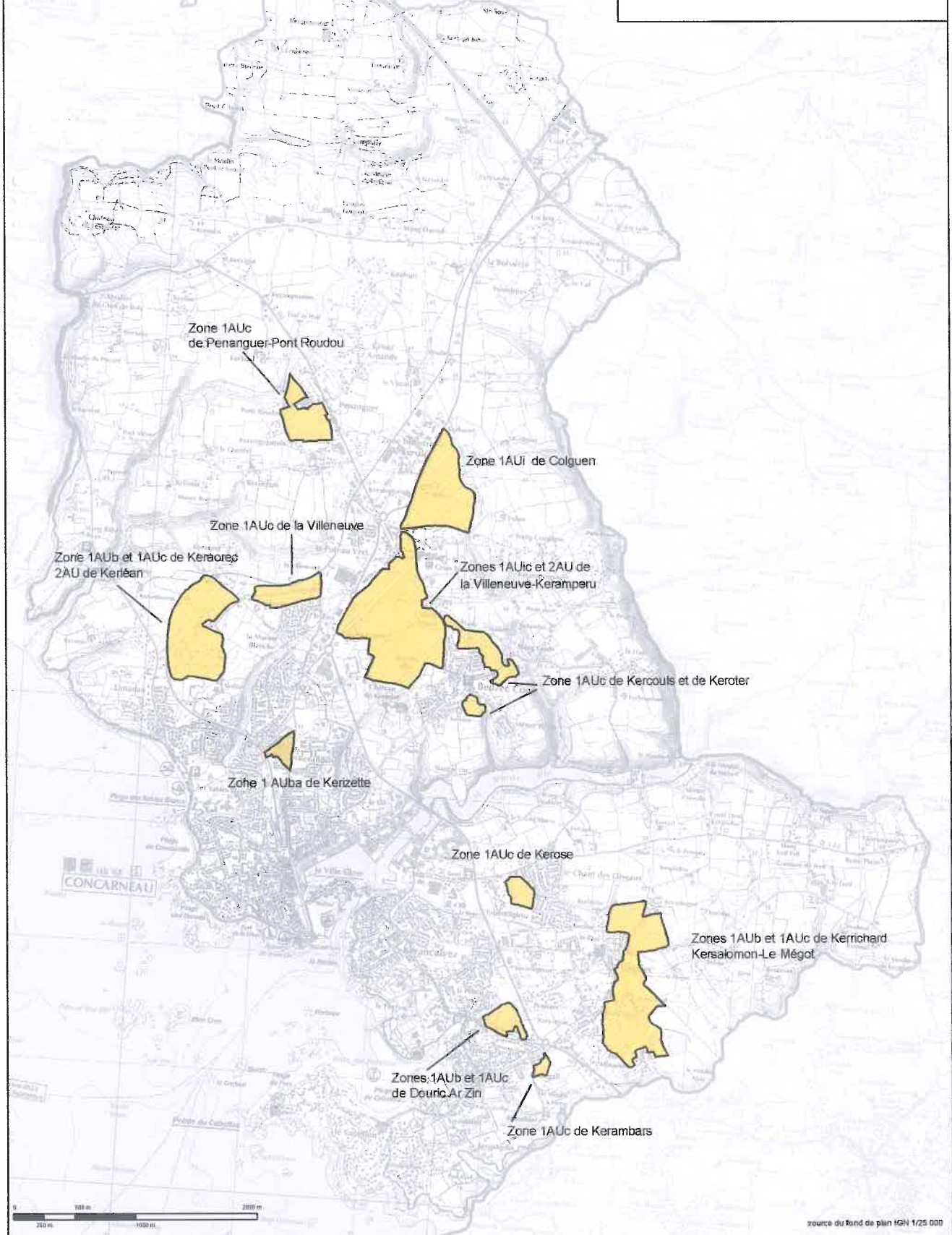
Sans définir un cadre trop rigoureux, il est possible dans le cadre des orientations d'aménagement de donner des "orientations" sur le mode de mise en œuvre souhaitable et transcrire les réflexions que les élus concarnois ont mené sur ce sujet lors de l'élaboration du PLU.

Les planches ci-après présentent l'outil préférentiel (ZAC ou PAE) pour la mise en œuvre de l'urbanisation. Le choix ayant été fait par la connaissance qu'ont les élus d'une bonne partie des facteurs qui le conditionne comme cela a été évoqué ci-dessus.



Orientations d'aménagement

Localisation des zones AU étudiées



Zone 1AUc de Penanguer-Pont Roudou

Le quartier de Penanguer Pont Roudou s'est constitué au fil des années le long de la route départementale 783 de part et d'autre du carrefour avec la voie communale de Croas Amandy.

Le PLU délimite une zone 1AUc entre Pont Roudou au Nord Ouest, Lochrist au Sud et la route départementale à l'Est.

Cette zone est composée de deux parties séparées par le chemin de Pont Roudou : la partie Nord a une surface d'environ 2,4 hectares, la partie Sud approche les 10 hectares.

Entre les deux zones, le long du chemin du Roudou, se trouve une conserverie dont l'activité est saisonnière.

La zone 1AUc couvre un parcellaire particulièrement simple puisqu'il est constitué de trois parcelles, l'une au Nord du chemin de Pont Roudou, les deux autres au Sud. Le seul talus présent dans la zone sépare les deux parcelles situées au Sud. Ces parcelles présentent une grande planéité et sont aujourd'hui sous culture.

Les caractéristiques morphologiques des trois parcelles n'induisent pas de contraintes majeures pour l'aménagement.

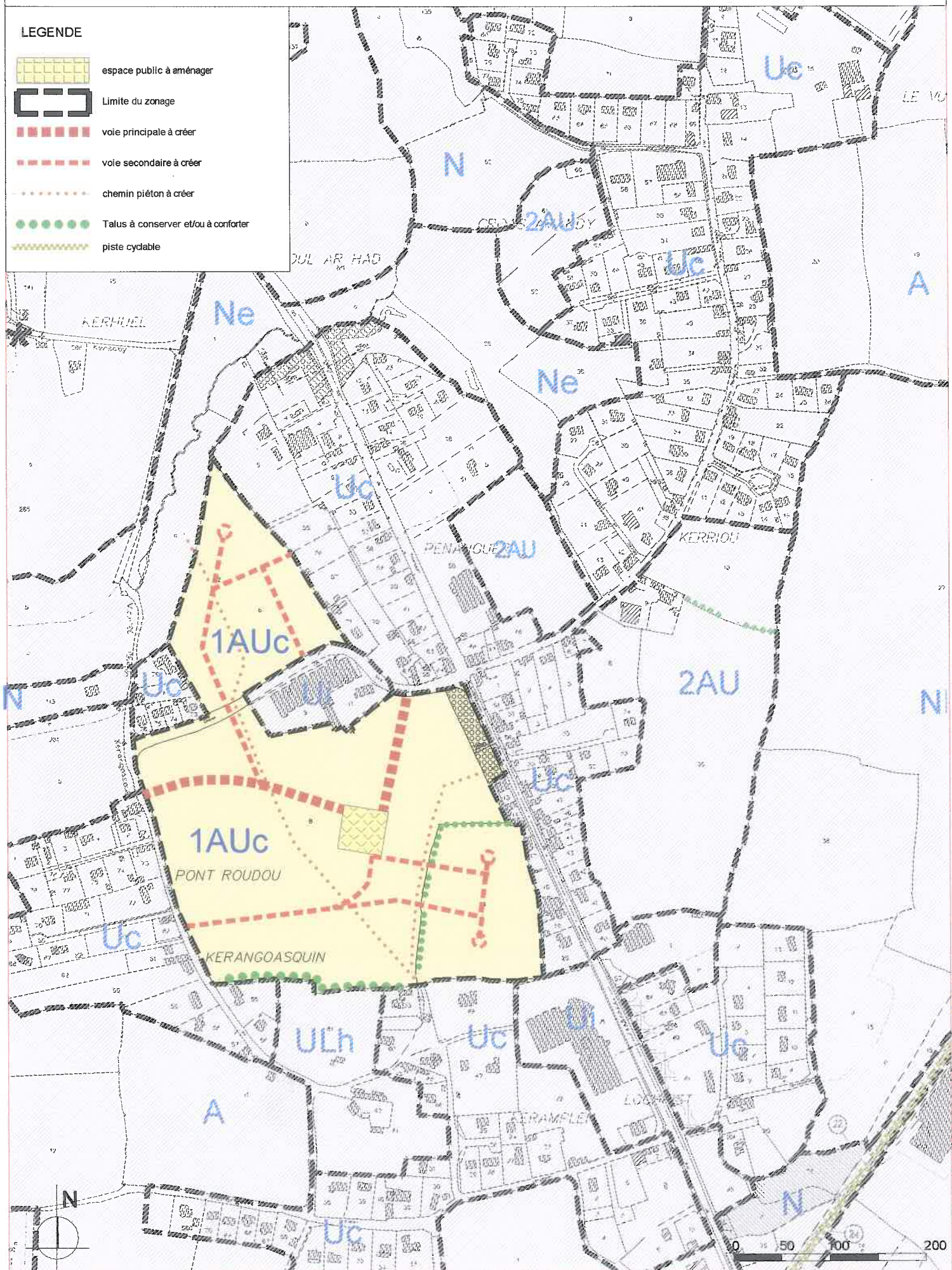
L'accès se fera par le chemin de Pont Roudou, tout nouvel accès sur la route départementale étant exclu. Le long de cette route, il est proposé d'appliquer le principe générique retenu pour l'aménagement des entrées de ville : à savoir une bande boisée de 25 mètres.

La desserte principale tant de la partie Nord que de la partie Sud se fera à partir du chemin de Pont Roudou. Une desserte secondaire pourra se faire par le chemin de Kerangoasquin. Par contre, il n'est pas opportun de créer un accès important à partir de Lochrist.

Concernant l'assainissement, cette zone peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement présent sous la route départementale. Le raccordement nécessitera la construction d'un poste de relèvement à situer au Nord de la partie Nord de la zone 1AUc.

La forme régulière des parcelles est propice à la création d'une trame de voirie simple et économique pour drainer l'extension de ce quartier constitué pour l'essentiel d'habitat individuel. La composition urbaine plus précise qui sera faite lors de l'ouverture pourrait prévoir une densité plus forte le long de l'accès principal à partir du chemin de Pont Roudou et à l'Est de cet accès en direction de la route départementale.

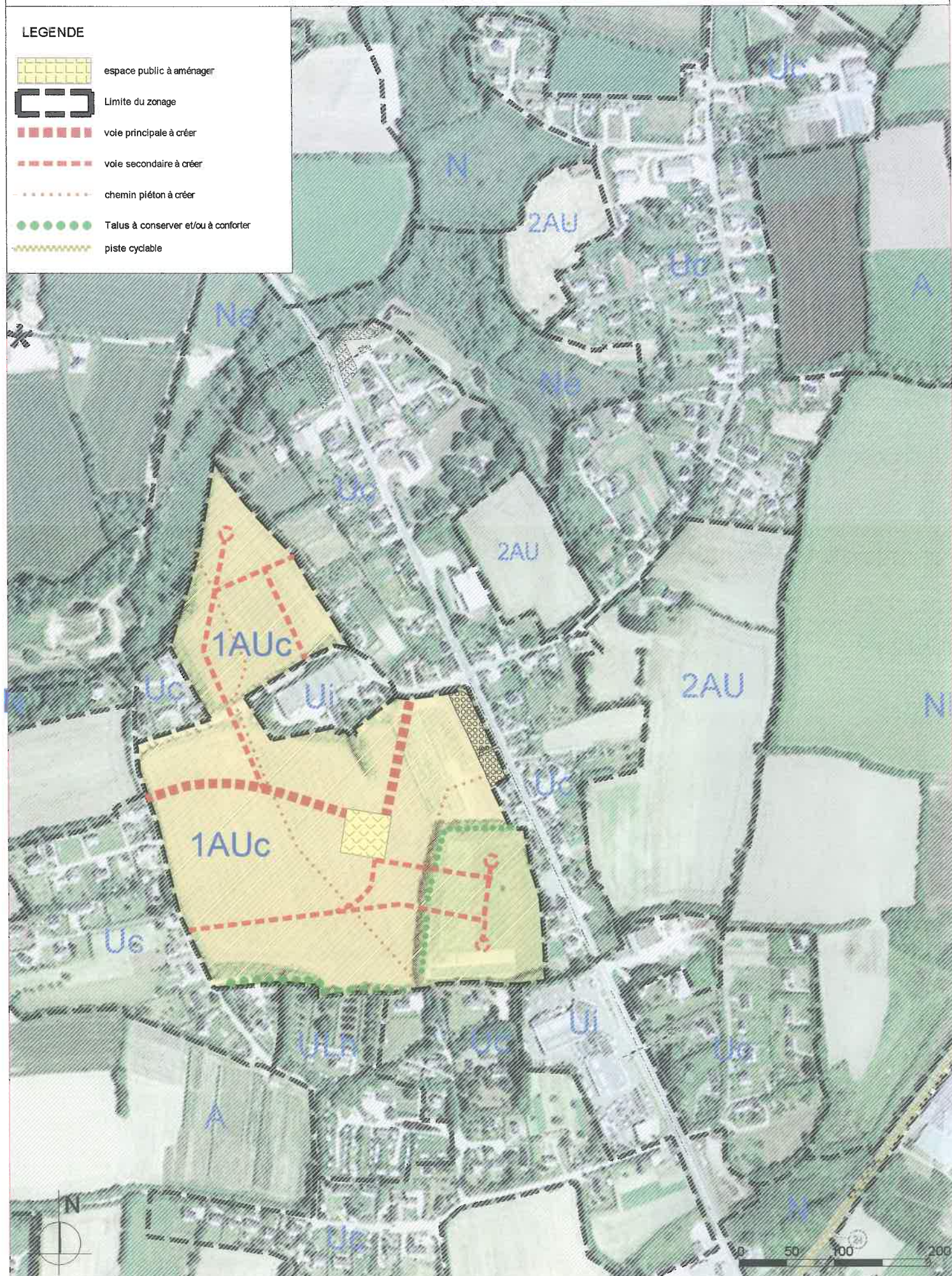
Zone 1AUc de Penanguer-Pont Roudou



Zone 1AUc de Penanguer-Pont Roudou

LEGENDE

-  espace public à aménager
-  Limite du zonage
-  voie principale à créer
-  voie secondaire à créer
-  chemin piéton à créer
-  Talus à conserver et/ou à conforter
-  piste cyclable



Zone 1AUi de Colguen

La zone 1AUi de Colguen est composée de deux parties situées au Nord et au Sud de l'ancienne ferme de Colguen

La zone 1AUi située au Sud, reprend les contours de la ZAC à vocation de parc d'activités économiques, initiée par la Communauté de Communes de Concarneau Cornouaille.

Le plan proposé ci-après reprend les dispositions du scénario d'aménagement de cette ZAC¹.

Outre la viabilité classique, ce scénario intègre la circulation des cycles et les cheminements piétonniers, ainsi que la protection des talus.

La demande de classement en N d'une partie des terrains longeant le ruisseau répond à la logique de matérialiser graphiquement la protection du cours d'eau. Cette bande N devra permettre la réalisation de plantations ou de réaménagements nécessaires à cette protection et mise en valeur du Garlodic. Ces secteurs N pourront abriter également des bassins de retenue probablement nécessaires dans le cadre de l'urbanisation du secteur.



L'ancienne exploitation agricole de Colguen



Vue sur la zone N au Sud de la zone 1AUi

Ce scénario propose également des mesures visant à créer une façade harmonieuse de ce parc d'activités vis à vis de la RD 70 et de la rue de Colguen.

Le PLU prévoit la création d'une seconde zone 1AUic au Nord de la ferme de Colguen.

Cette zone Nord sera connectée à la route départementale n°70 par un carrefour giratoire au droit de la rue de Kersalé. Elle sera drainée par un axe parallèle à la route départementale, qui conduira à la zone Sud évoquée ci-dessous.

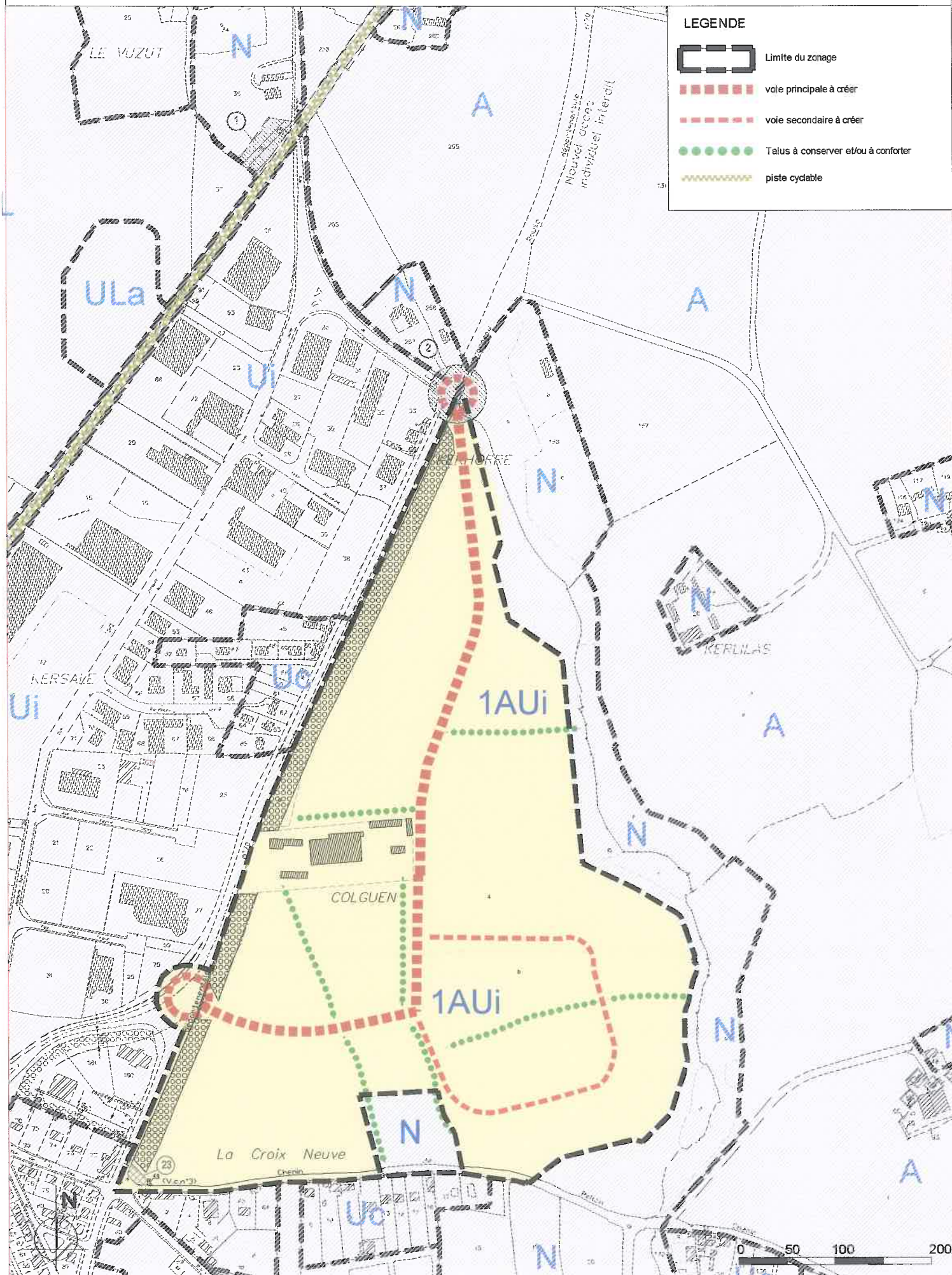
Située en continuité directe avec la zone Sud, il apparaît judicieux que cette zone Nord reçoive un traitement identique à celle du Sud. Ainsi les abords de la R.D. 70 seront traités dans le même esprit au Nord et au Sud de la ferme de Colguen, à savoir une bande non aedificandi et plantée de 20 mètres et une orientation de façade parallèle à la route départementale.

Cette seconde tranche du parc d'activités de Colguen sera développée par la Communauté de Communes de Concarneau Cornouaille sous forme de ZAC ou de lotissement.

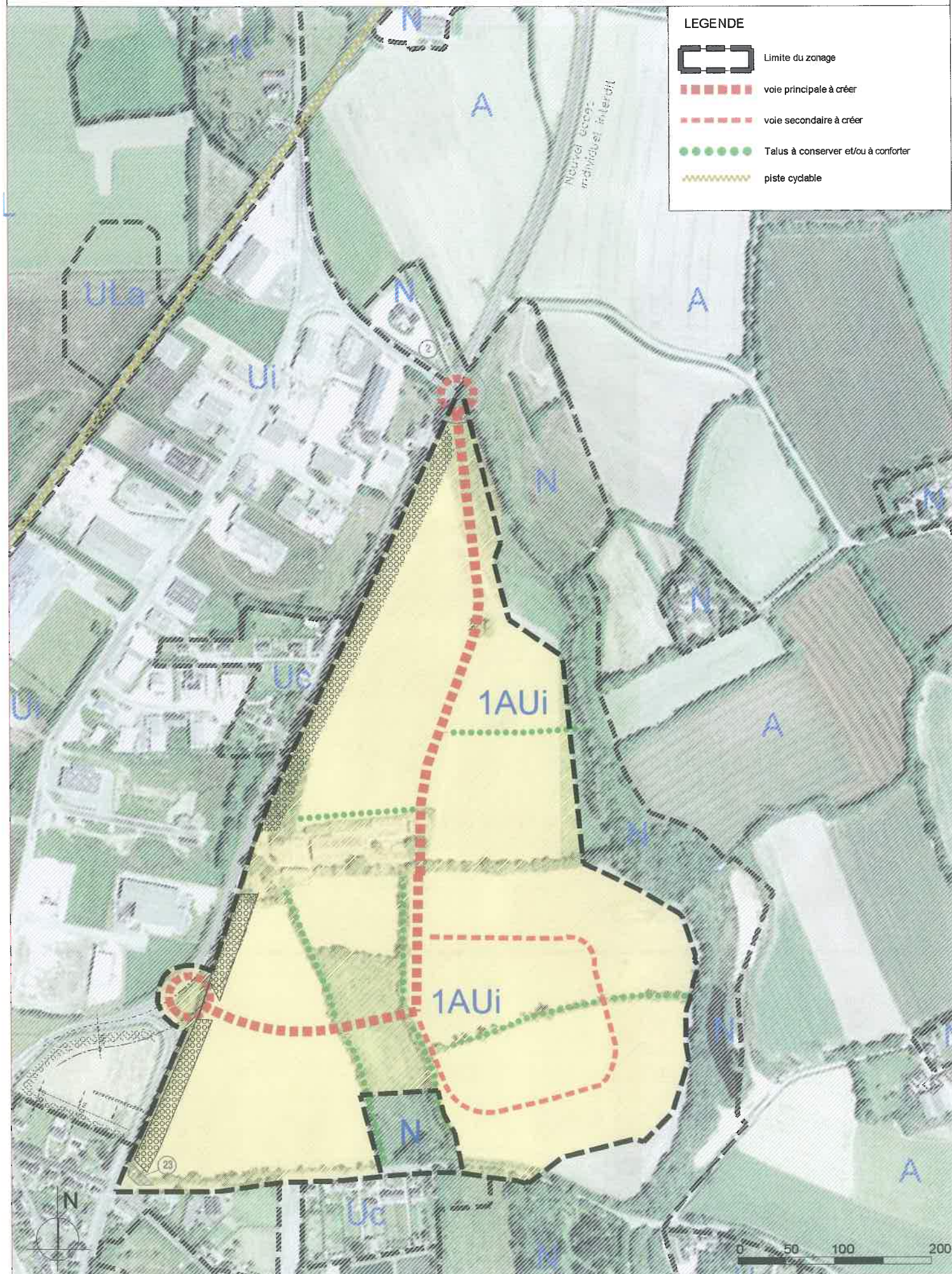
La protection du ruisseau du Garlodic a été prise en compte dès les études de faisabilité de cette seconde tranche. Ceci a conduit à revoir, en l'augmentant sensiblement la délimitation de la zone N dans la partie Nord, lors de la mise au point du PLU après enquête publique.

¹ Il convient de rappeler que ces dispositions avaient été introduites dans le Plan d'Occupation des Sols lors d'une modification approuvée par le conseil en septembre 2006.

Zone 1AU_i de Colguen



Zone 1AUi de Colguen



Zone 1AUic de La Villeneuve-Keramperu

Lors des études du PLU, il a été convenu de classer en zone d'urbanisation future à long terme les terrains dépendant de Keramperu et de Keriolet compris entre la RD.70 à l'Ouest, la rue Neuve à l'Est, et la route de Keriolet au Sud.

La vaste surface de cet ensemble milite pour une réflexion portant sur la totalité de la zone afin d'optimiser la cohérence de l'aménagement, ce qui conduit les auteurs du PLU à un classement 2AU.

Par contre la partie Nord comprise entre la rue du Poteau Vert et la rue Neuve (Stang Argant) a été classée en zone 1AUic.

Le scénario d'aménagement proposé prévoit la desserte de cette zone à partir du giratoire de la Villeneuve, étant entendu que la rue du Poteau Vert sera détournée vers ce nouvel accès.

L'angle Sud-Ouest de la zone 1AUic est réservé au Service Départemental d'Incendie et de Secours qui y construira un centre sur une parcelle d'environ 2 hectares.

Cette parcelle est comprise entre, à l'Ouest la rue actuelle du Poteau Vert (qui aura été mise en impasse), au Nord, la liaison entre la rue du Poteau Vert et la nouvelle voie, à l'Est la desserte principale de la zone 1AUic, au Sud l'accès au giratoire qui se prolongera ultérieurement à l'Est pour desservir la zone 2AU.

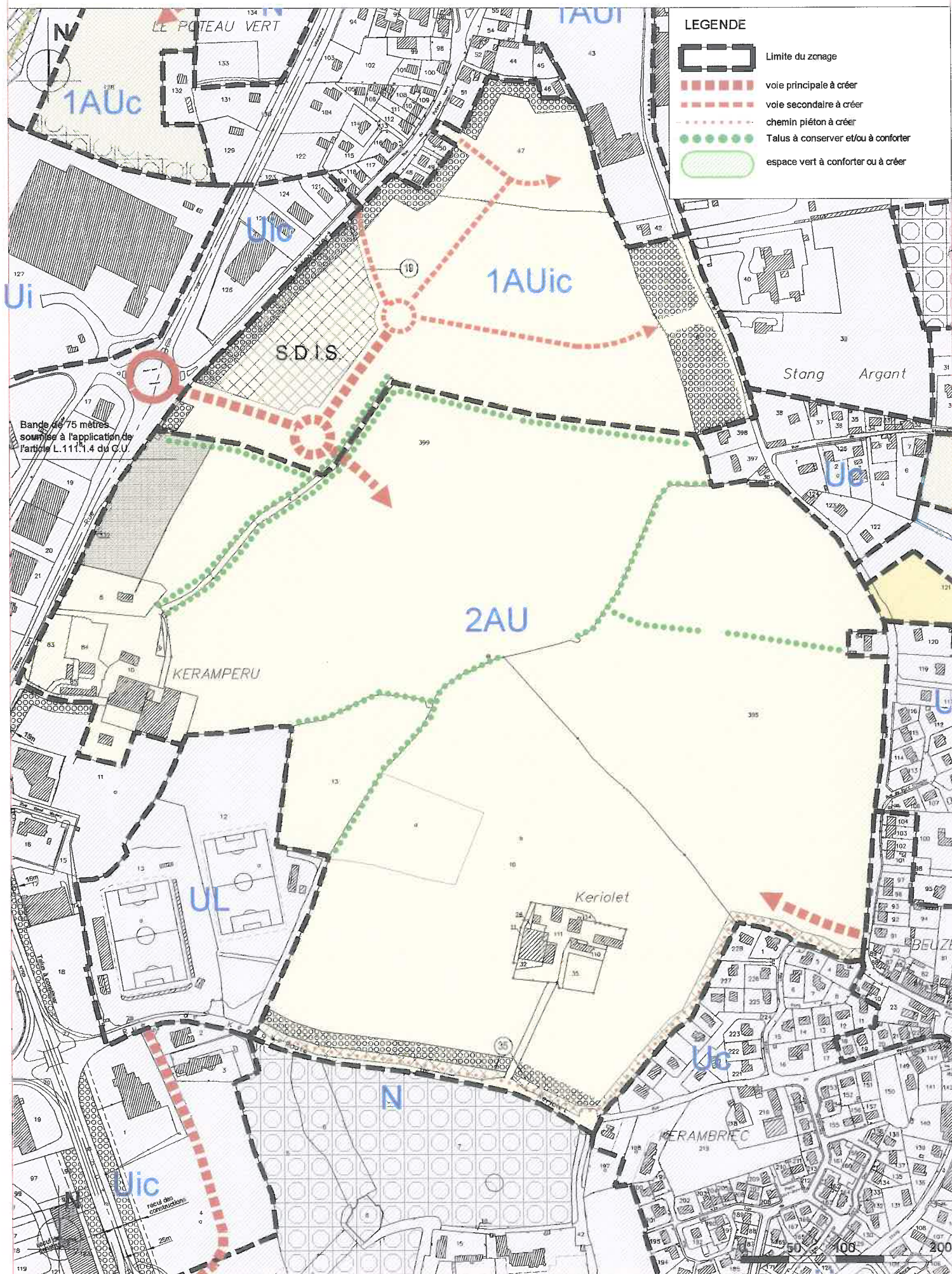
Les autres éléments de la trame viaire visent à desservir la zone et à assurer une liaison vers la rue Neuve.

Le scénario d'aménagement prévoit en périphérie de la zone diverses dispositions paysagères, ayant pour objectif soit la protection des riverains, soit l'isolement de cette zone par rapport à des activités nuisantes existantes aujourd'hui.

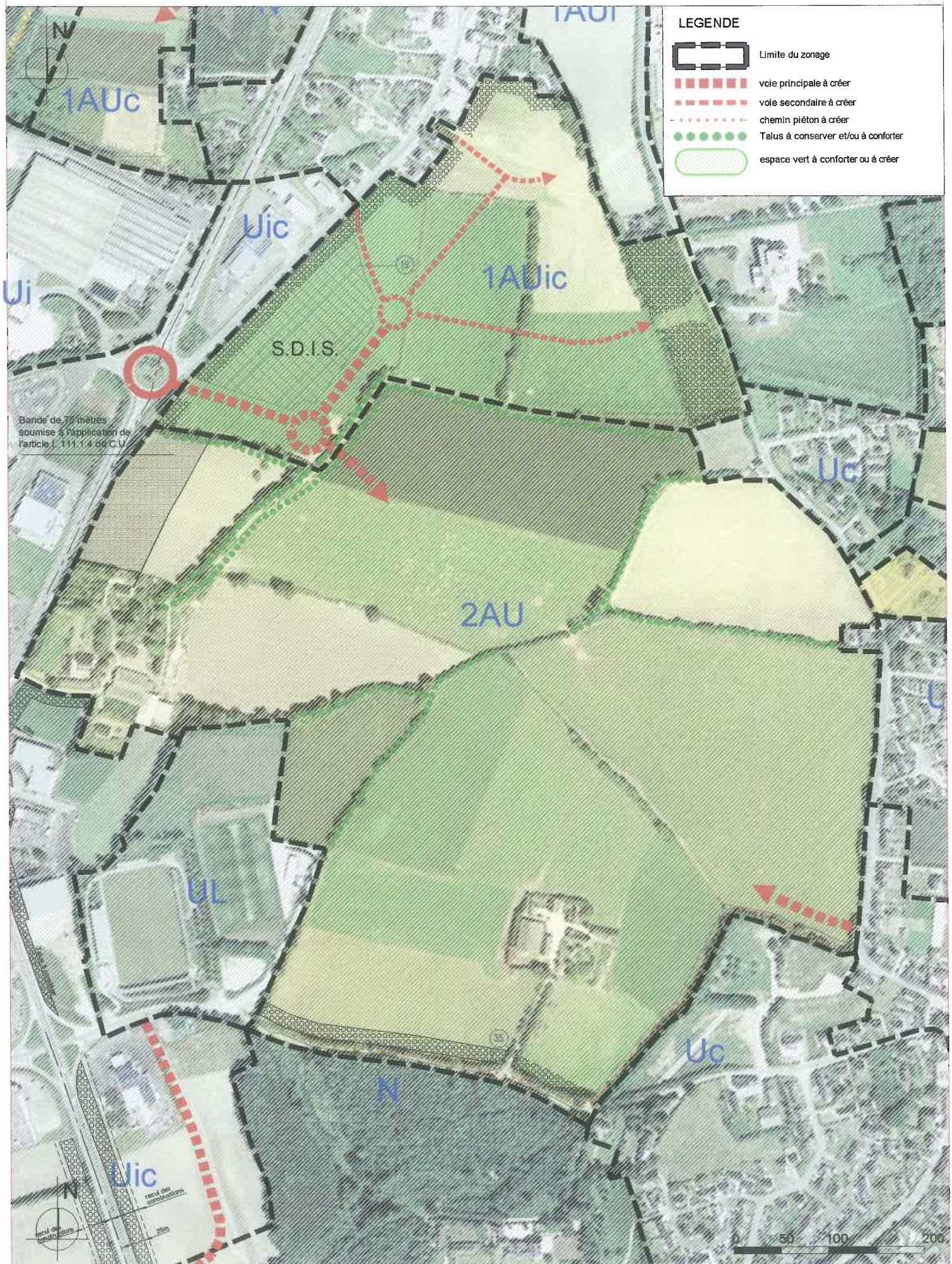
Il s'agit au Nord, d'une bande de plantations qui permettrait de réduire d'éventuelles nuisances vis à vis des riverains de la rue du Poteau Vert et au Sud de la création d'un talus boisé qui fera la séparation avec la zone 2AU.

A l'Est, un Espace Boisé Classé (EBC) a été situé le long de la rue Neuve pour isoler cette zone à vocation commerciale et l'usine d'incinération. Suite au passage devant la C.D.S. et aux conseils de la DDAF, cet espace a été reclassé dans la catégorie Plantations à Réaliser qui devraient plus adéquates pour garantir l'existence d'une protection tout au moins visuelle entre les deux ensembles.

Zone 1AUic de La Villeneuve-Keramperu



Zone 1AUic de La Villeneuve-Keramperu



Zone 2AU Keramperu-Keriolet

Comme rappelé page précédente, il a été convenu, lors de l'élaboration du PLU de reconduire une disposition du POS, à savoir de conserver la vocation d'urbanisation du large plateau situé à l'Ouest de Beuzec. La justification de cette confirmation se trouve dans la situation de ce plateau, desservi à l'Ouest par l'axe primaire de desserte de la ville (RD 783) et en appui à l'Est sur l'un des trois pôles de la ville : Beuzec.

Si la vocation à long terme n'est pas remise en course, on a considéré lors des études du PLU que la surface de ce plateau et sa position stratégique en faisait un élément majeur de l'extension urbaine à long terme.

Aussi est-il apparu qu'un zonage 2AU était préférable à un zonage 1AU, d'autant plus que la définition d'un programme d'urbanisation d'un tel ensemble semblait prématuré.

Cependant lors des échanges avec les Services de l'Etat, et plus particulièrement avec le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine ont émergé quelques idées majeures pour l'aménagement de ce plateau, notamment la nécessité d'une bonne accroche au bourg de Beuzec, d'une "transition" douce avec le secteur protégé du château de Keriolet et enfin d'une coupure verte majeure au cœur du plateau.

Il se trouve que ces "principes", ces "fils d'Ariane" évoqués lors de ces échanges figuraient déjà sur un croquis réalisé en 2004 par la Ville sur une étude intitulée " *Devenir des espaces proches des Routes Départementales n°70 et 783*". Cette étude est une sorte de charte de travail entre la Ville et le Conseil Général pour la gestion des abords et donc des accès sur les routes départementales.

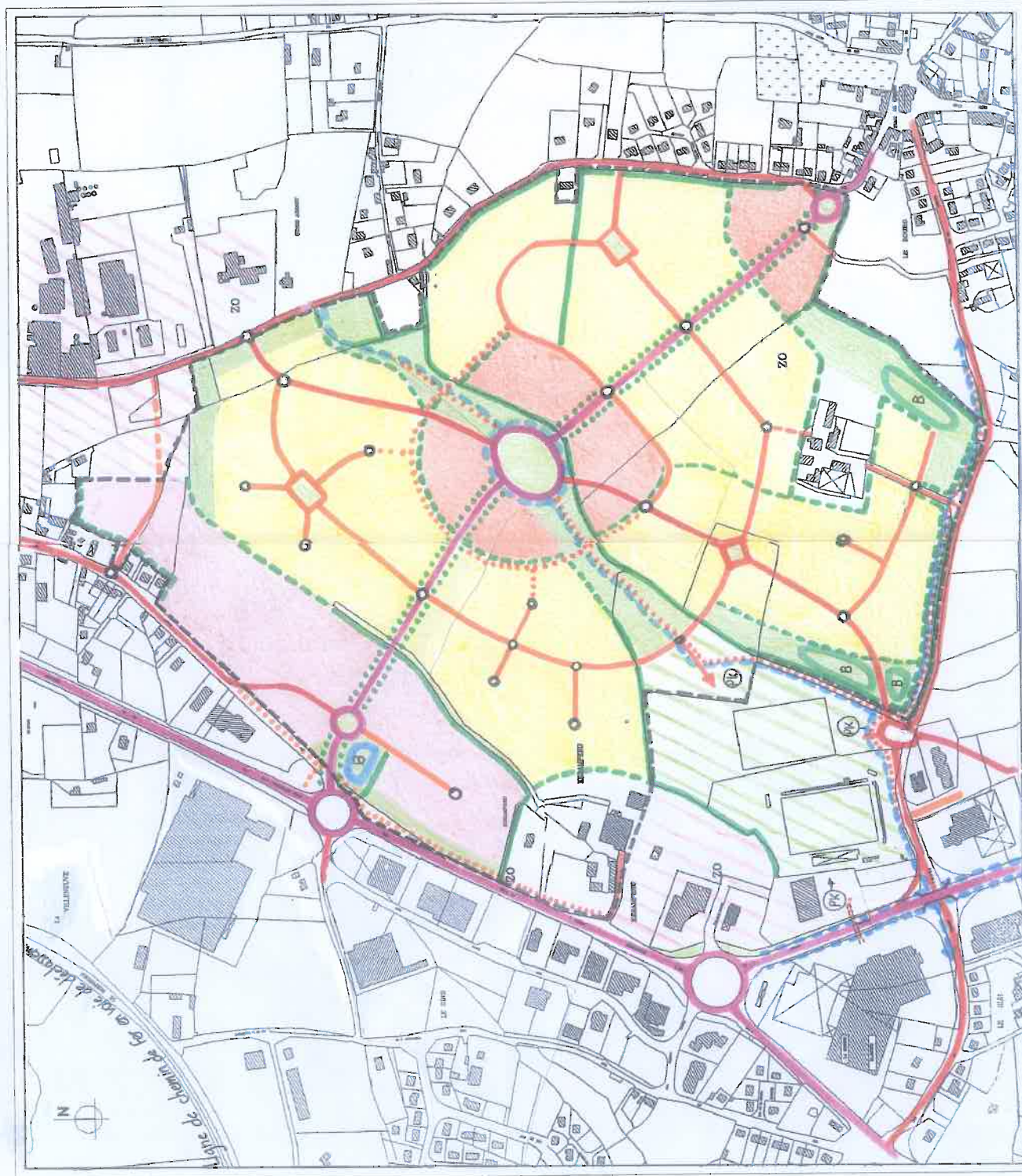
Page suivante est reproduite la proposition d'aménagement présentée dans cette étude.

Par ailleurs lors sa participation à l'élaboration du PLU, le cabinet Canopée (qu n'avait pas connaissance de l'étude de 2004) a proposé, de son propre chef, une coupure verte sur le plateau de Keramperu Keriolet (voir ci après "entrées de ville").

La similitude des idées émises lors des débats de 2007 avec celle émises en 2004 donne à penser qu'elles sont cohérentes.

Au sujet de la coupure verte, on notera que sa position centrale et son orientation Sud-Ouest / Nord –Est ne font pas de doutes, toutefois il semble prématuré d'en fixer précisément la largeur, la position précise, son traitement,... autant de caractéristiques qui pourraient s'avérer en contradiction avec l'organisation des éléments d'un programme urbain inconnu aujourd'hui.

En conclusion, les présents paragraphes visent à pérenniser les quelques idées majeures pour optimiser l'intégration d'un futur quartier urbain dans son contexte. Mais, en même temps, en ne figeant pas ces idées dans un dessin rigide, les auteurs du PLU de 2007 font confiance à leurs successeurs qui viendront le moment venu ouvrir à l'urbanisation ces futurs quartiers.



Zone 1AUc de La Villeneuve

Cette zone d'une superficie d'un peu plus de 5 hectares est comprise entre deux opérations de lotissement et la voie ferrée.

La voie ferrée forme une délimitation franche et pérenne avec l'espace agricole situé au Nord. Aussi, doit-on considérer que cette zone 1AUc est un complément d'urbanisation plus qu'un quartier nouveau.

Les accès à cette zone sont difficiles ; de plus cette zone est traversée d'Est en Ouest par un chemin bordé de talus qu'il est souhaitable de protéger, et donc de ne pas l'utiliser comme desserte principale. L'ensemble de ces facteurs conduit à suggérer une urbanisation peu dense.

La desserte de la partie Nord-Ouest peut se faire par une voie connectée à la VC 7 par la parcelle 162. Cette voie pourrait d'ailleurs être à sens unique, pour limiter les débouchés sur la VC 7 à cet endroit. La sortie de cette zone d'habitat pourrait par exemple se faire plus au Nord sur un chemin existant (en sens unique aussi). Ces aménagements permettraient à la fois de préserver le cadre bocager du secteur et d'offrir une solution de desserte prenant bien en compte la problématique de sécurité routière. Il est en effet prévu d'aménager ce carrefour (emplacement réservé).

La desserte interne des parcelles 161, 7 et 8 peut prendre différentes formes.

A partir de celle-ci, peut être créé un accès unique à la parcelle 1 située au Nord, puis une desserte interne à la parcelle ; l'accès unique est impératif si l'on souhaite maintenir le chemin creux et ses talus en l'état.

La partie Nord-Est pourra être desservie par la rue du Zins suivant éventuellement un système de voie à sens unique sous forme d'une boucle, encore une fois pour garantir la préservation du site.

Zone 1AUc de La Villeneuve

LEGENDE



Limite du zonage



voie principale à créer



voie secondaire à créer



Talus à conserver et/ou à conforter



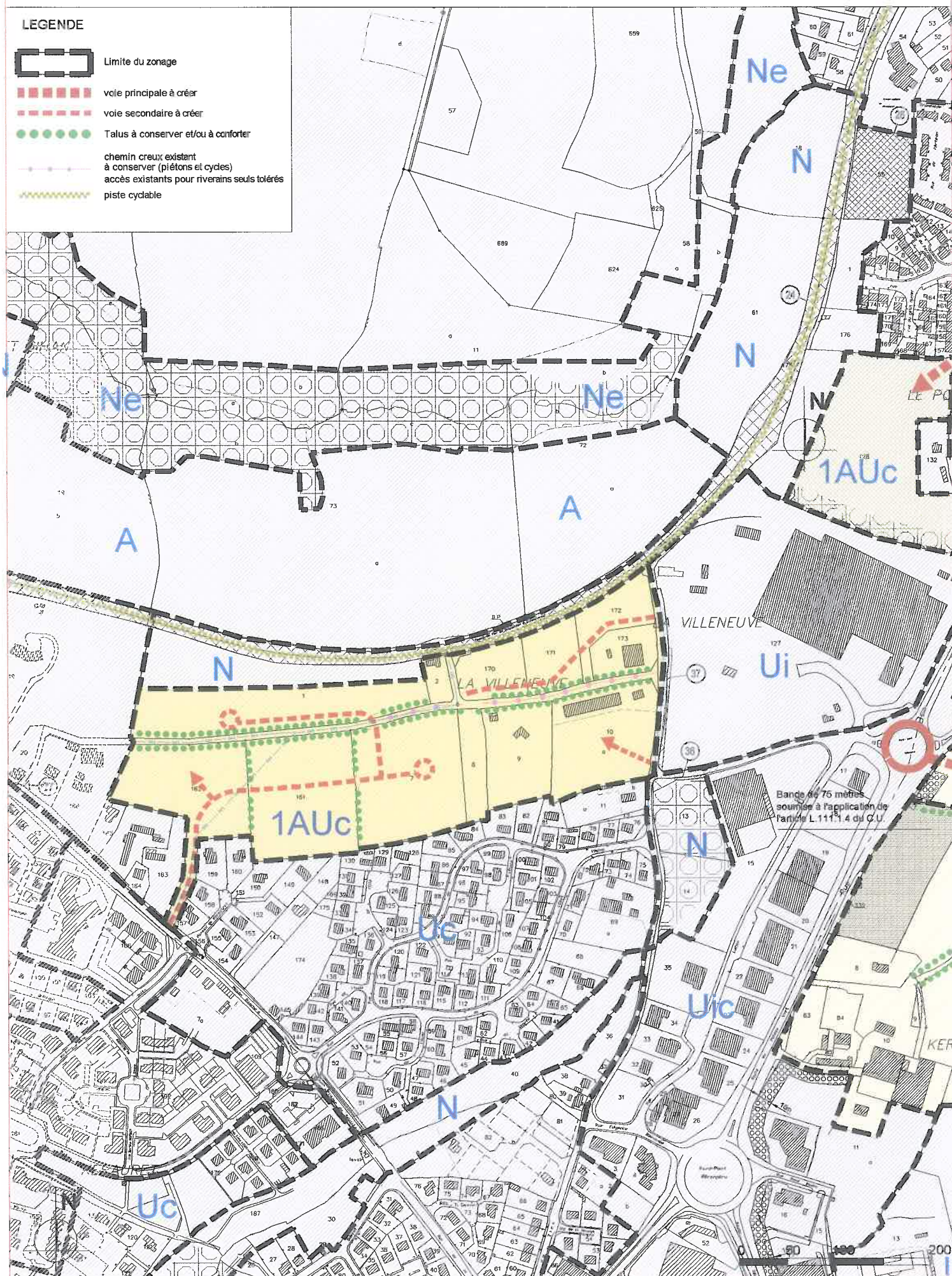
chemin creux existant à conserver (piétons et cycles)



accès existants pour riverains seuls tolérés



piste cyclable



Zone 1AUc de La Villeneuve

LEGENDE



Limite du zonage



voie principale à créer



voie secondaire à créer



Talus à conserver et/ou à conforter



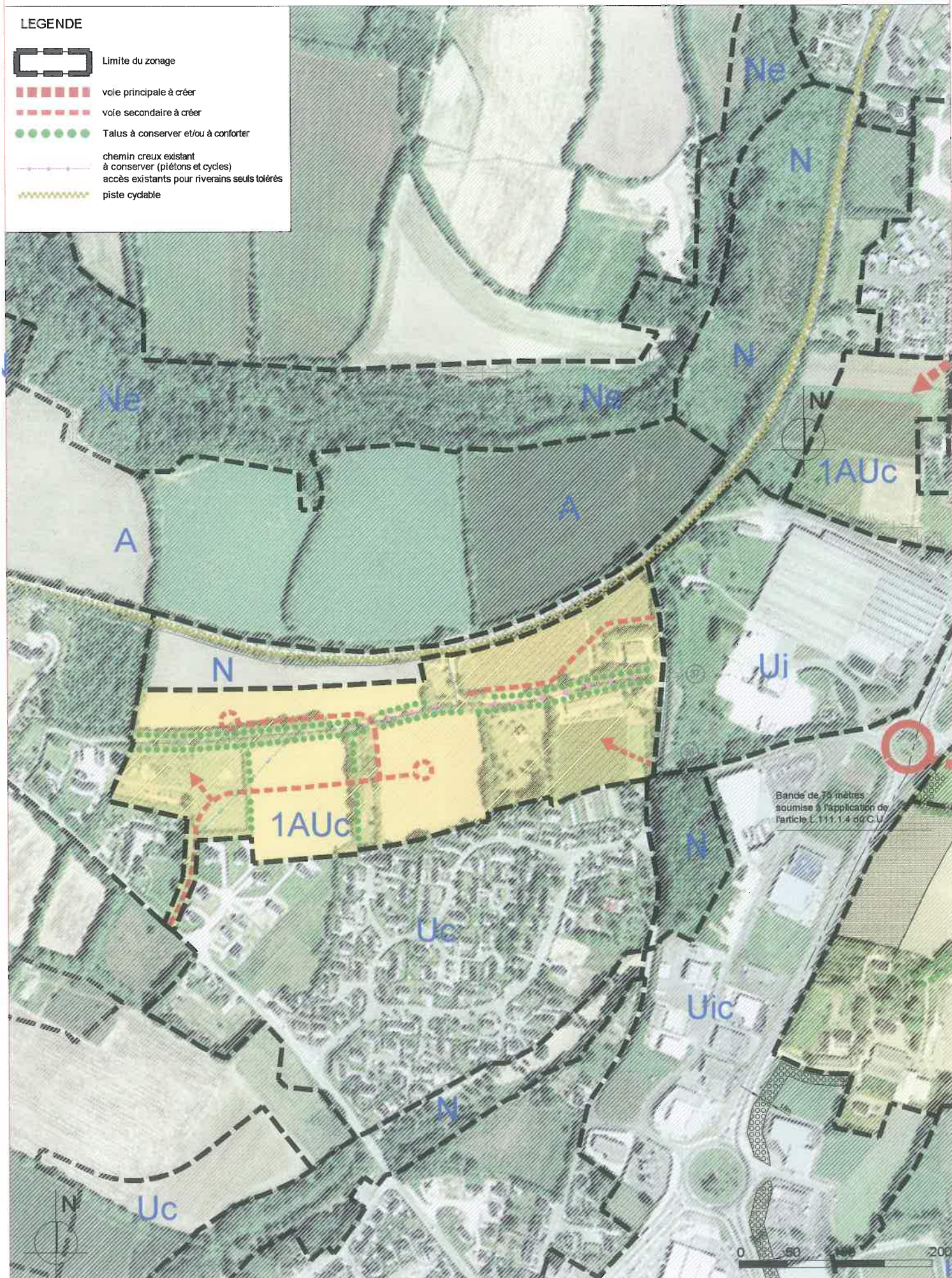
chemin creux existant à conserver (piétons et cycles)



accès existants pour riverains seuls tolérés



piste cyclable



Zones 1AU de Keraorec et zone 2 AU de Kerlean

Le PLU définit en zone d'urbanisation future les terrains situés entre la ZAC de Kerauret et la voie ferrée entre Keraorec et Kerléan, Pour une meilleure mise en œuvre dans le temps, il a été convenu de classer les terrains situés au nord de la route du pont de Lanadan en zones 1AU, et ceux du sud en zone 2AU.

Ces terrains formant un ensemble homogène, il est apparu souhaitable de présenter l'organisation spatiale non seulement sur les zones 1AU mais également sur la zone 2 AU voisine.

La trame de voirie primaire comporte

- un axe qui dessert les zones 1AUb et 1AUc à partir d'une liaison à créer entre la VC7 et le prolongement de la rue Hélène Boucher (chemin de Kerléan)
- un second axe reliant la rue Hélène Boucher et le chemin de Lanadan. (Cette liaison n'emprunte pas le passage sous la voie ferrée, le franchissement se ferait plus au sud.)
- une liaison entre ces deux axes.

Les voies secondaires seront connectées à cette trame. Compte tenu de la forme des terrains, certaines de ces voies secondaires seront en impasse.

Il est proposé de créer au nord, un espace public central, autour duquel serait développé le cœur de ce nouveau quartier. Un classement 1AUb autorisera une densité un peu plus forte donnant ainsi un caractère plus urbain.

Quant à la zone 2AU, la définition des densités se fera lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Toutefois, on notera qu'aujourd'hui, la localisation préférentielle de l'Équipement Public de Proximité, évoqué dans le P.A.D.D., semble être à proximité du chemin de Kerlean et de la rue Hélène Boucher, c'est-à-dire au centre de gravité du quartier de Kerauret et de ces nouvelles extensions.

Le schéma de développement préconise de maintenir les talus existants, ainsi que le chemin creux de Kerléan. Il prévoit de conserver les talus bordant la route du pont de Lanadan, en conséquence cette voie ne devra pas être élargie, il serait souhaitable qu'elle ne soit pas utilisée comme voie de desserte importante, et que les déplacements "doux" y soient privilégiés.



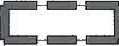
Les voies de circulations douces avaient déjà été prévues dans la ZAC de Kerauret, le réseau sera étendu

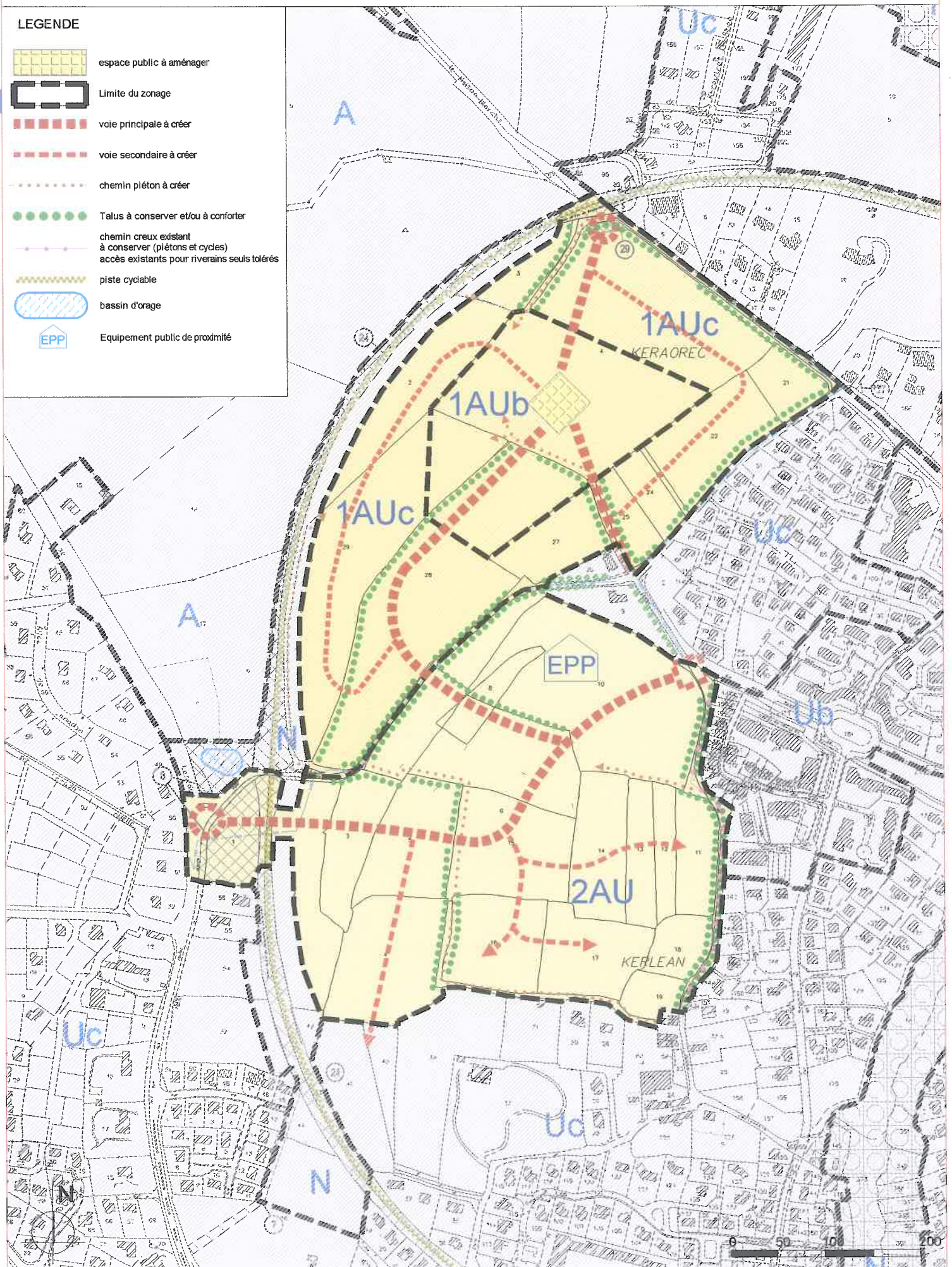


La voie arborée à l'Ouest de la zone 1AU sera préservée

Zone 1AUb et 1AUc de Keraorec et 2AU de Kerléan

LEGENDE

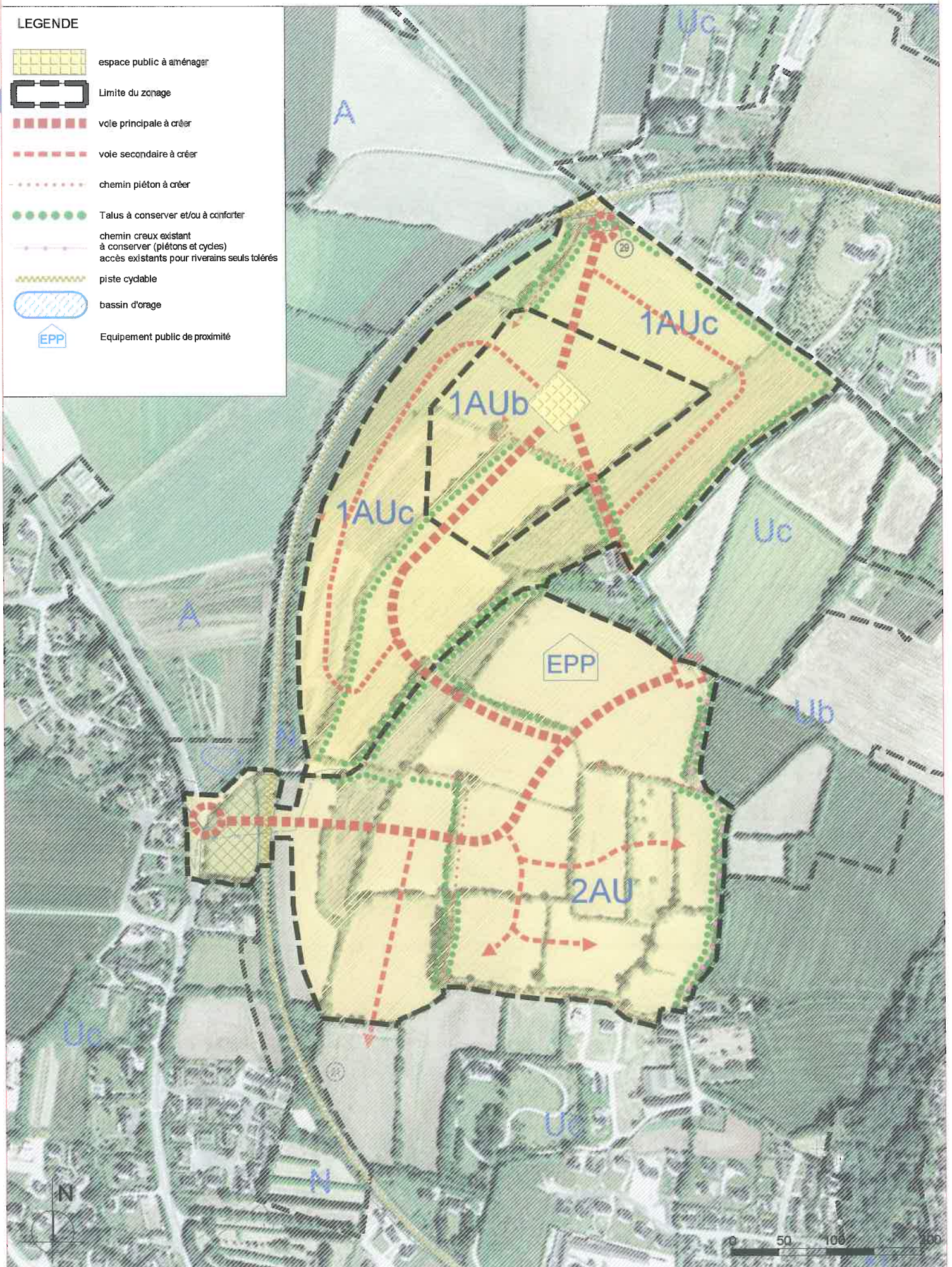
-  espace public à aménager
-  Limite du zonage
-  voie principale à créer
-  voie secondaire à créer
-  chemin piéton à créer
-  Talus à conserver et/ou à conforter
-  chemin creux existant à conserver (piétons et cycles)
-  accès existants pour riverains seuls tolérés
-  piste cyclable
-  bassin d'orage
-  Equipement public de proximité



Zone 1AUb et 1AUc de Keraorec et 2AU de Kerléan

LEGENDE

-  espace public à aménager
-  Limite du zonage
-  voie principale à créer
-  voie secondaire à créer
-  chemin piéton à créer
-  Talus à conserver et/ou à conforter
-  chemin creux existant à conserver (piétons et cycles)
-  accès existants pour riverains seuls tolérés
-  piste cyclable
-  bassin d'orage
-  EPP
Equipement public de proximité



Zone 1AUba de Kerizette

Cette zone 1AUba correspond aux anciennes installations industrielles de la Crown Cork Compagny (ex Carnaud BMA). L'ensemble de l'activité s'est relocalisé sur la zone de la Villeneuve.

Un projet immobilier est apparu ces derniers mois (pendant l'enquête publique et les procédures administratives) sur l'ensemble de ce site. Il devrait permettre la création de 310 logements dont certains seraient pris en charge par des bailleurs sociaux. Il devrait conduire à la destruction-reconstruction de la Rue J.J.Rousseau qui viendrait prendre naissance sur le rond point réalisé du croisement de la rue du 19 novembre avec l'avenue de la gare.



Vue sur les installations industrielles depuis le haut de l'avenue de la gare



La rue J.Jacques Rousseau débiterait dans ce rond point

Le permis de construire de cette opération a été délivré en juin 2007 sur la base du POS, document d'urbanisme en vigueur. Suite à l'avis des services de l'Etat et suite à l'enquête publique il a été convenu de revoir les limites définies pour la zone 1Auba.

En effet, la liaison Kerandon / la Gare via la voie ferrée étant trop largement hypothéquée par tous les services. Au final, il a semblé judicieux de retenir des limites pour la zone 1Auba en adéquation avec celles du POS, en donc en adéquation avec le permis de construire valide.



Vue depuis le bas de l'avenue de la gare avec sur la gauche les nouveaux bâtiments



Vue depuis l'avenue Robert Jan

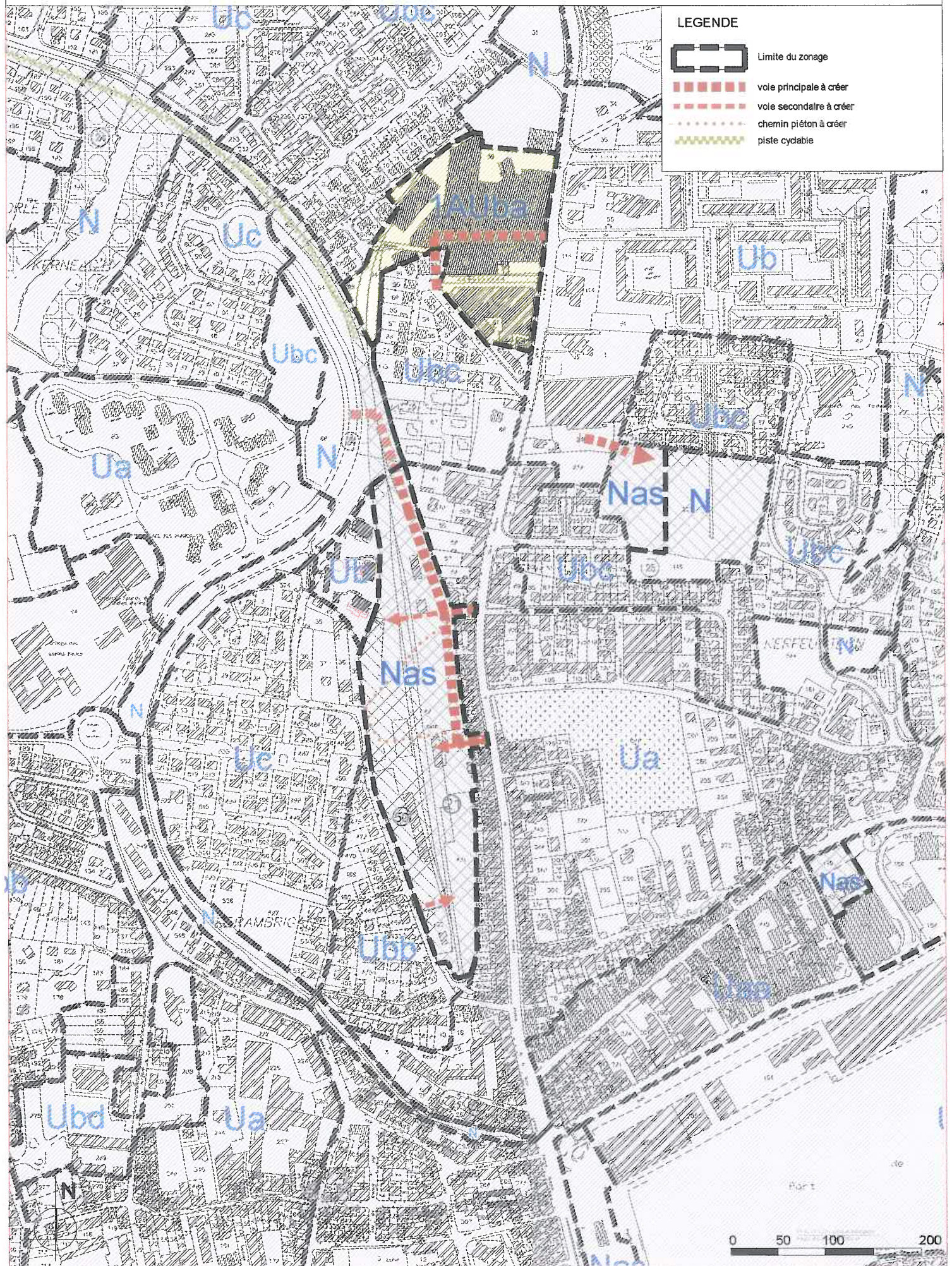


Vue depuis la rue Gustave Flaubert

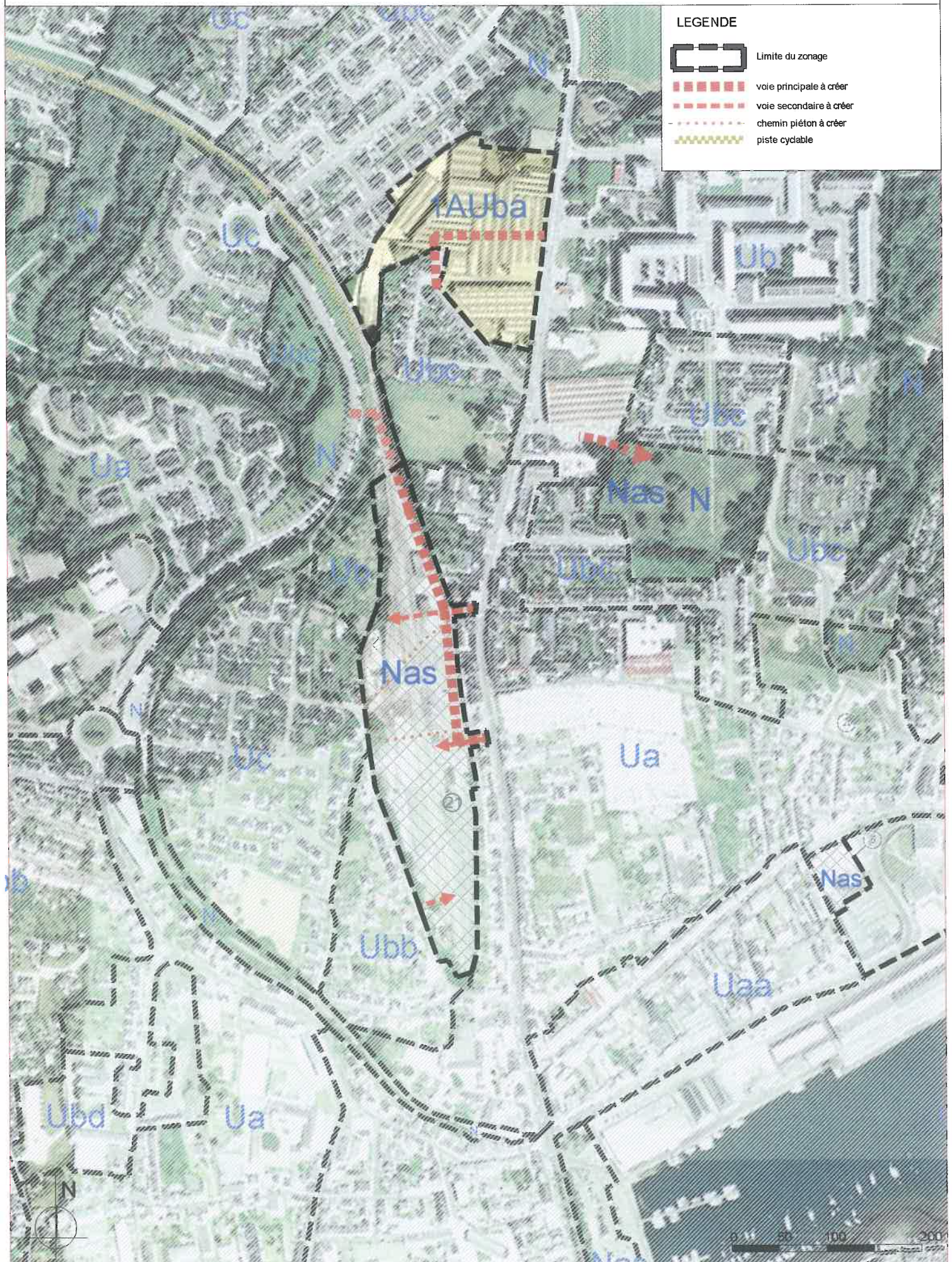
A titre indicatif, le périmètre actuel de la Gare est couvert par une zone NAs au PLU.

La zone NAs a vocation d'aire de stationnements qui couvre le parking actuel et plus de la moitié de la surface restante. L'augmentation conséquente de l'aire de stationnement actuelle est en cohérence avec les options du PADD (attractivité du centre ville, développement des circulations piétons et cycles) et prend en compte les conclusions de l'étude sur les déplacements fait par le CETE (Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement) de l'Ouest. L'augmentation de la capacité de stationnement est aussi due à un facteur extérieur à savoir l'évolution du parking de la Criée.

Zone 1AUba de Kerizette



Zone 1AUba de Kerizette



Zone 1AU de Kercouls

La zone AU de Kercouls s'étend au nord et nord-ouest du bourg de Beuzec

La petite partie située à l'ouest de la rue de Stang Kuzet est trop petite pour nécessiter des préconisations particulières.

La partie nord ouest comprise entre la rue de Stang Kuzet et la rue de Stang Couls se présente comme un plateau dominant le vallon de Stang Couls.

La partie la plus basse du versant a été exclue du périmètre de la zone AU, bien que classée en N, il serait souhaitable que l'aménagement de la zone AU soit l'occasion de créer un aménagement paysager sur cette partie basse du versant.

Pour desservir cette zone, il est proposé deux accès principaux, l'un à partir de la rue de Stang Couls, l'autre à partir de la rue de Coat Kuelen,

Un troisième accès peut se faire à partir de la rue de Stang Kuzet, mais cet accès n'a pas la position centrale des deux autres.

Enfin, un cheminement piétonnier ou mixte (piétons/cycles) est mentionné sur le schéma, il permet de relier le bourg de Beuzec au vallon de Stang Couls.

La partie ouest de cette zone AU située sur la rive sud de la rue de Stang Couls est de taille modeste. Un accès principal à partir de la rue de Stang Couls est souhaitable, notamment pour éviter une sur-fréquentation du chemin de Stang Raden situé à l'est.



Une partie des terrains 1AU pourraient recevoir ce type de constructions (habitat individuel semi-dense)

Zone 1AU de Keroter

Cette zone, de taille modeste (2,17 hectares), est bordée sur sa limite sud par une zone A et une zone N.

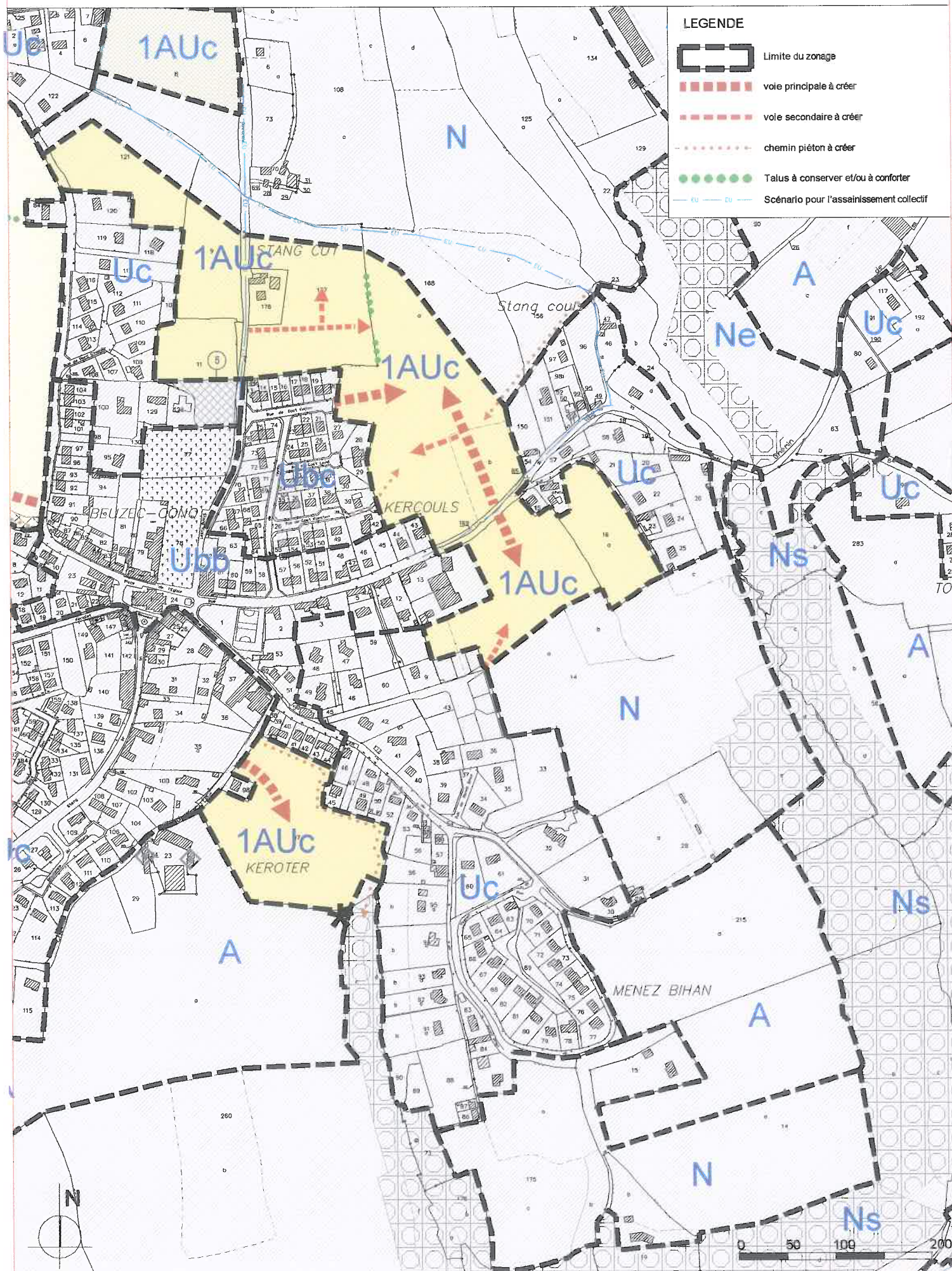
Compte tenu de sa localisation, de l'accès actuel unique, il s'agit plus d'un complément du bourg de Beuzec que d'une véritable extension urbaine.

Outre l'accès, la seule prescription est d'assurer la pérennité du cheminement piétonnier qui relie Beuzec à Stang Garlodic.

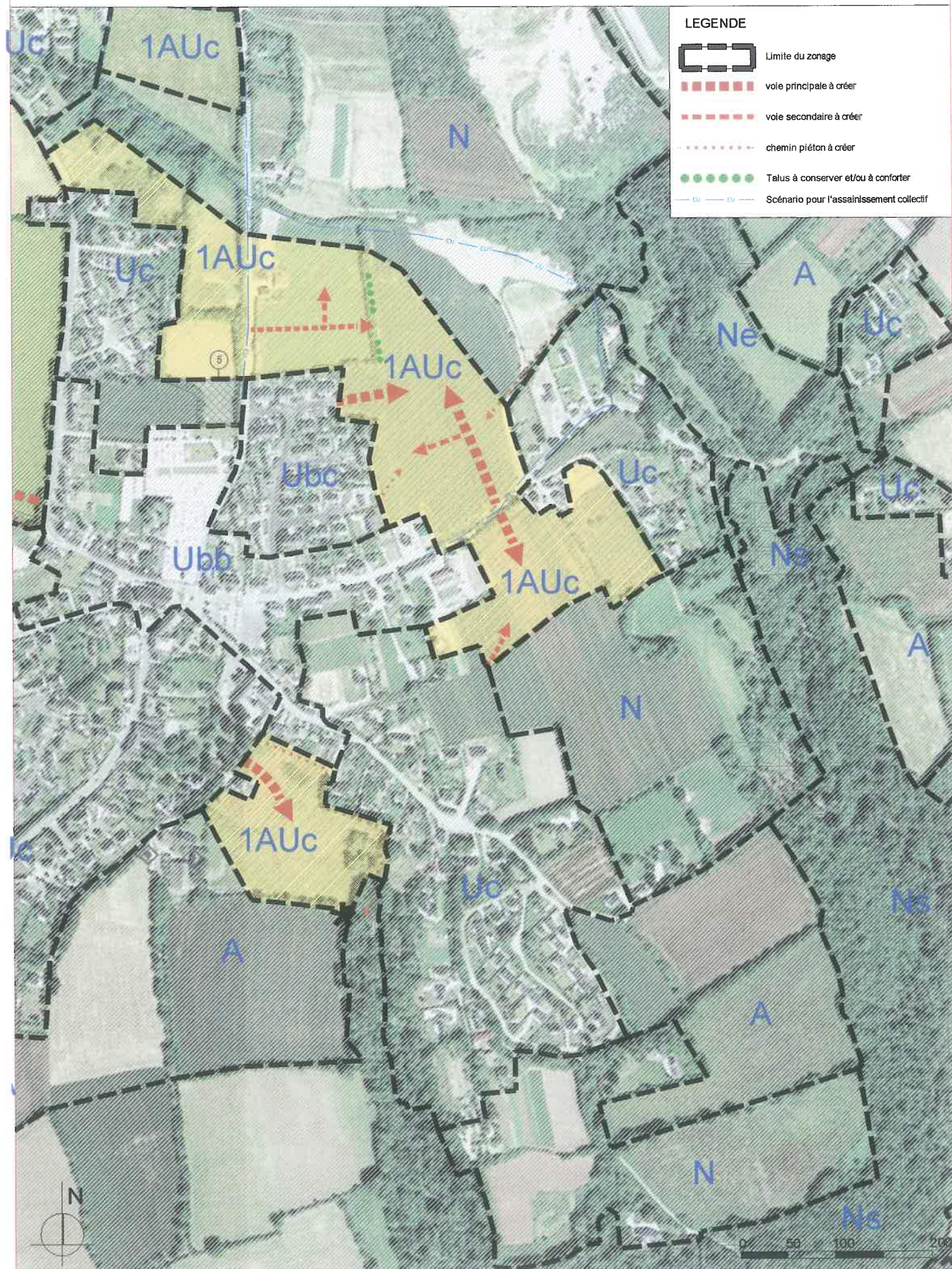


En complément d'opérations de logements individuels (exemple ci-contre), des bâtiments d'un gabarit similaire à ceux du centre bourg de Beuzec pourrait être construits.

Zones 1AUc de Kercouls et de Keroter



Zones 1AUc de Kercouls et de Keroter



Zone 1AU de Kerosé

Cette zone est de taille modeste : 4,25 hectares.

Cernée par des habitations, cette zone a pour vocation à accueillir de nouveaux logements.

Le schéma d'aménagement propose un accès principal à l'Est, au carrefour de la rue des Flamants Roses et de la rue des Martins Pêcheurs.

Des accès secondaires peuvent être créés au nord sur la rue de Kerosé et au sud en prolongement de la rue des Courlis. Il est souhaitable que ces accès demeurent secondaires.

Le plan requiert que le talus situé au sud soit maintenu dans toute la mesure du possible, afin de conserver une limite naturelle avec le vallon de Toulmengleuz.

Au vu de la qualité (faible pour certains), le maintien des autres boisements ou talus est souhaitable sans être impératif.



Des opérations de différentes typologies pourraient être mises en œuvre

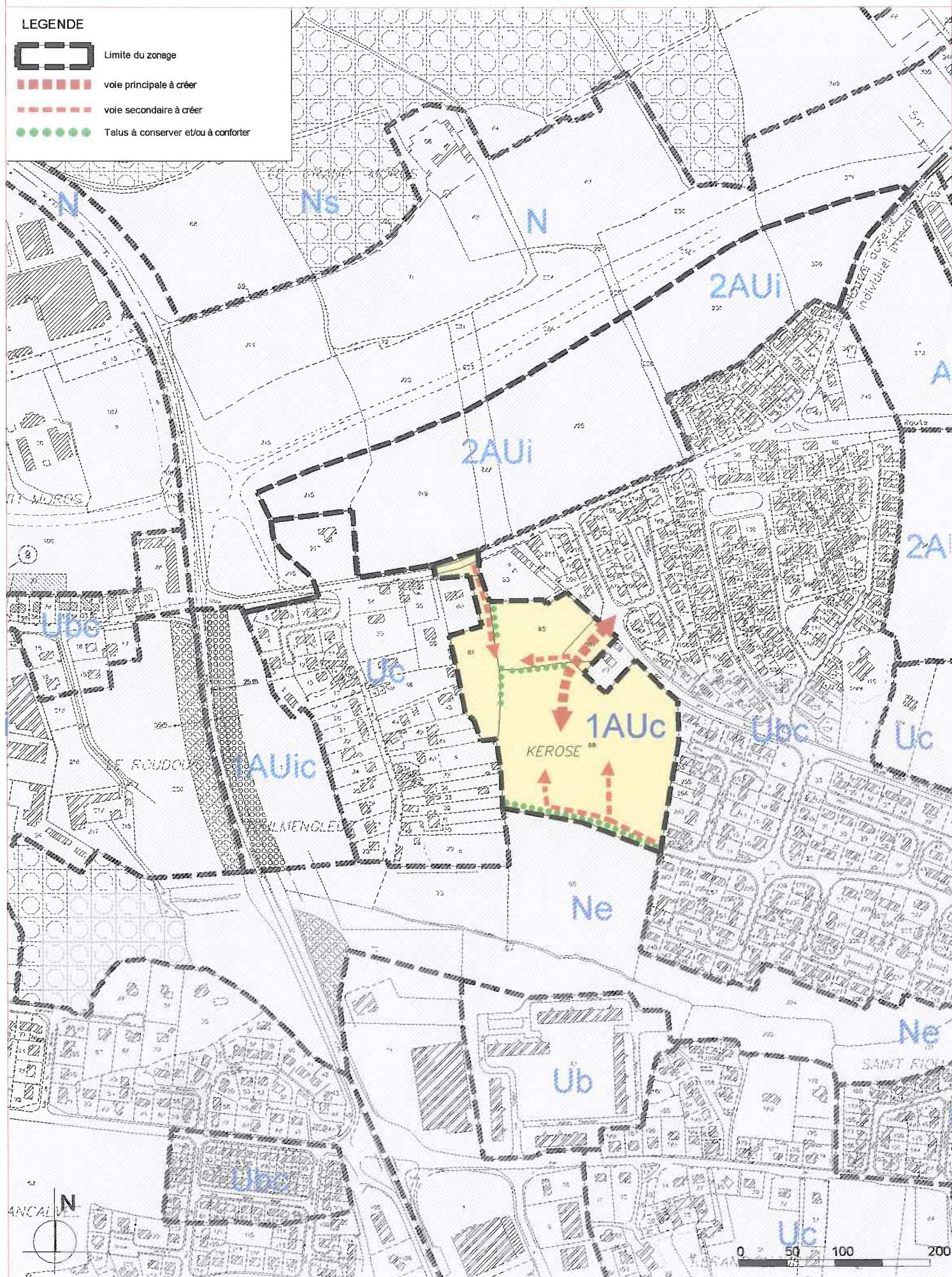


Futur accès Sud vers la zone 1AU de Kerosé

Zone 1AUc de Kerosé

LEGENDE

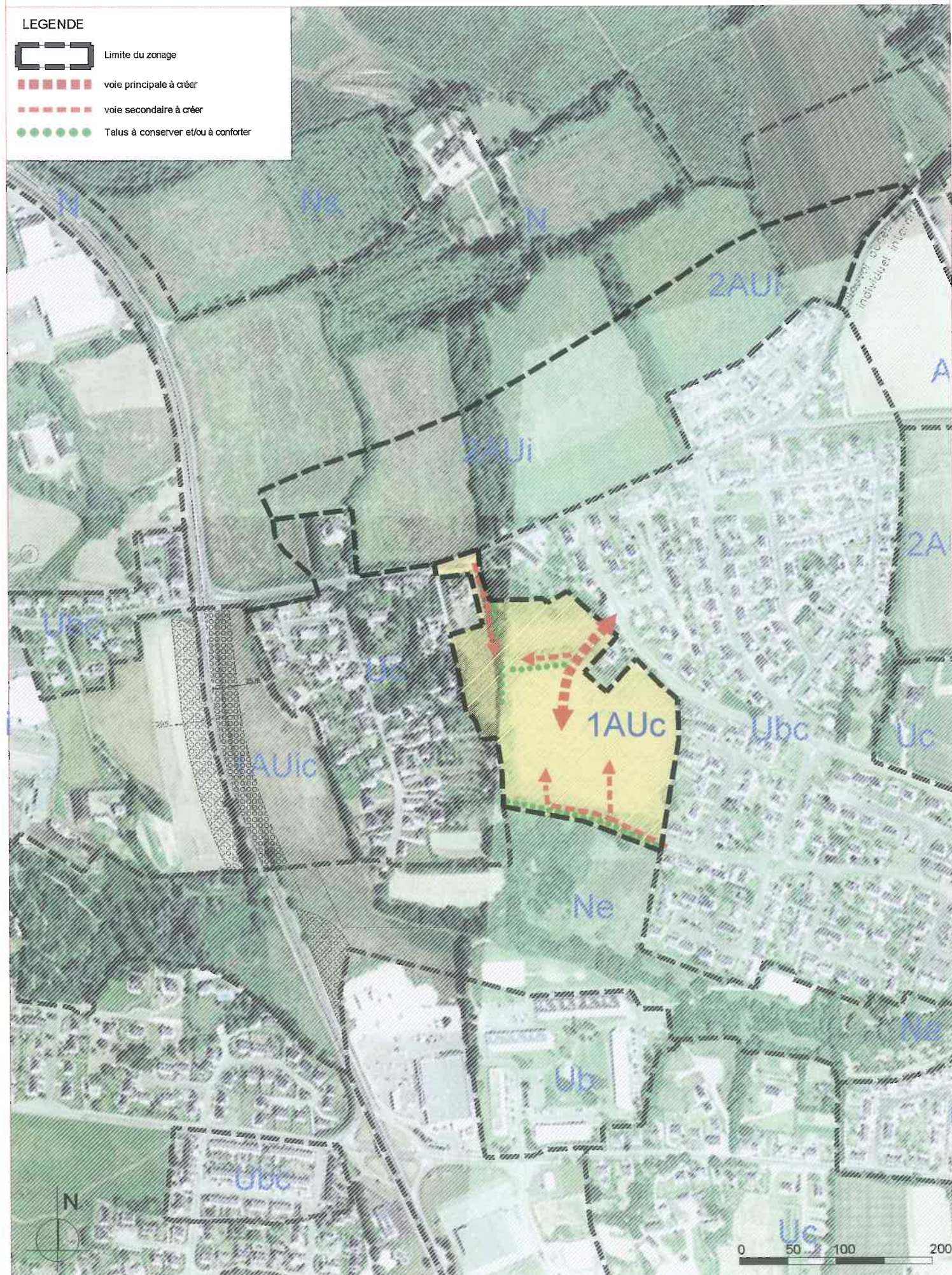
-  Limite du zonage
-  voie principale à créer
-  voie secondaire à créer
-  Talus à conserver et/ou à conforter



Zone 1AUc de Kerosé

LEGENDE

-  Limite du zonage
-  voie principale à créer
-  voie secondaire à créer
-  Talus à conserver et/ou à conforter



Zone 1AU de Douric Ar Zin

Les zones 1AUb et 1AUc de Douric Ar Zin se situent entre le vallon de Dour Ar zin, la route départementale 783, et la rue de Tregunc.

La partie Ouest, parcelle 195, est occupée par un boisement spontané.
La partie Est est affectée par le recul de la "loi Barnier" de 75 mètres.

Le schéma d'aménagement propose que l'entrée principale de cette zone soit située face à la rue Utrillo. Cette entrée pourrait être marquée par un espace public servant d'accroche à des petits immeubles (R+1+combles, par exemple) et éventuellement quelques commerces. Ceci justifie le classement 1 AUb retenu.

Sur la partie Ouest de la parcelle 195, est indiqué un "espace vert à conforter ou à créer". Cette trame a pour objectif de conserver et de mettre en valeur une partie significative du boisement actuel. Compte tenu de l'état de la parcelle, et de son relief, la délimitation de cet espace vert ne peut être faite que lors de la phase pré-opérationnelle. En fonction du relief et de la nature du boisement, la surface de cet espace vert pourra être accrue.

Les deux tiers nord de cet ensemble reçoivent un classement 1AUc. Ce secteur a vocation à recevoir une ou des opérations pavillonnaires, à l'instar des opérations voisines (Kerhelène par exemple).

La prescription de boisement sur une bande de 15 mètres a été confirmée.

Un accès secondaire à partie de la rue de Tregunc figure sur la parcelle 183, cet accès n'est cependant pas impératif.

Enfin, le schéma d'aménagement prévoit la création de cheminements pour les déplacements en mode "doux". Le tracé précis ne peut être fait que lors de la phase pré-opérationnelle de l'aménagement et, de plus, devra tenir compte des bassins d'orage prévus au nord. L'objectif est d'assurer une connexion avec les cheminements situés au nord du vallon du Douric et la rue de Tregunc, ainsi que vers les quartiers situés à l'est de la route départementale.

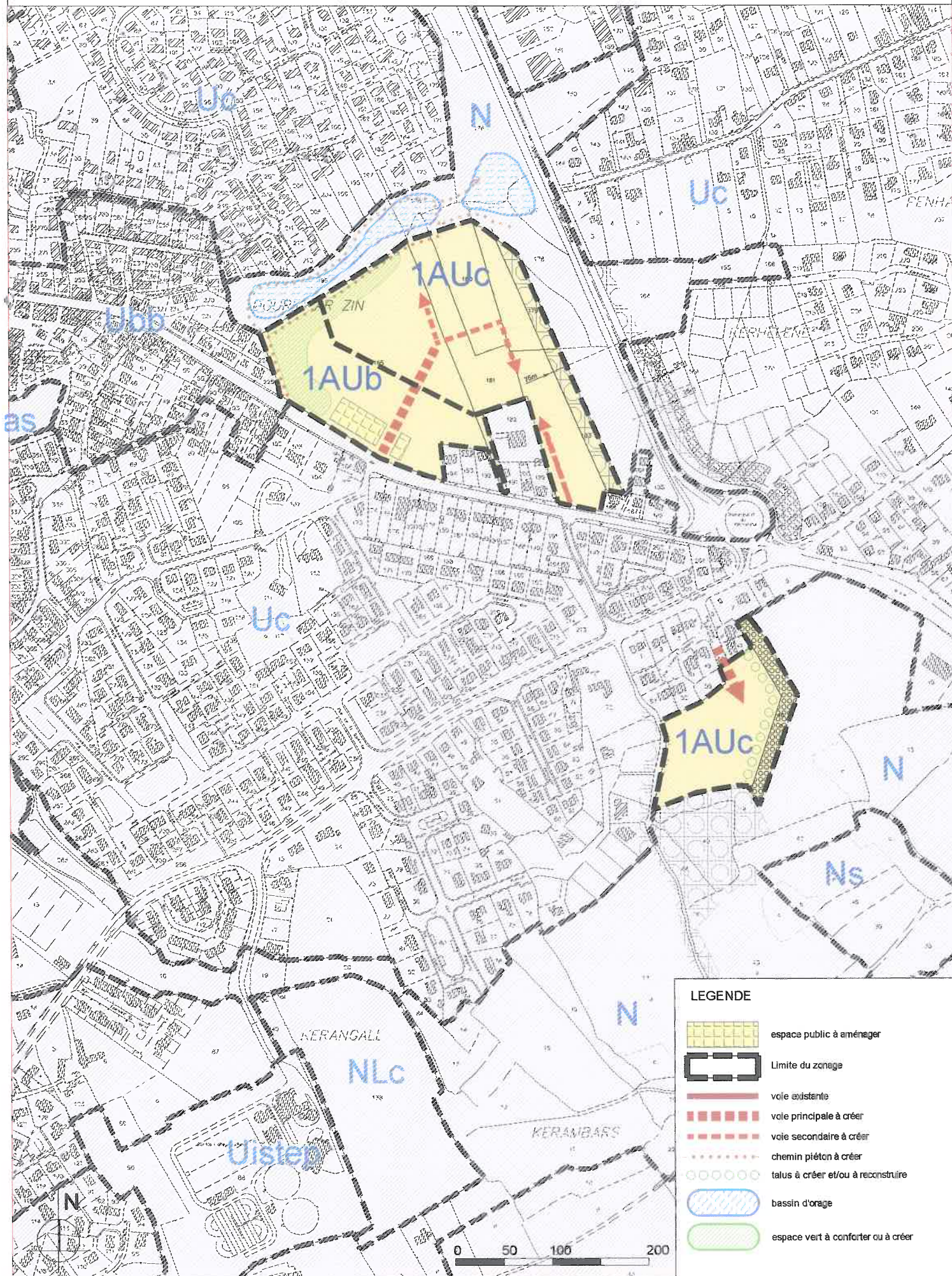
Zone 1AU de Kerambars

Cette zone, de taille modeste (environ un hectare), se situe dans l'angle d'une grande parcelle. Elle est comprise entre des lotissements et un petit bois protégé par un classement Espace Boisé Classé.

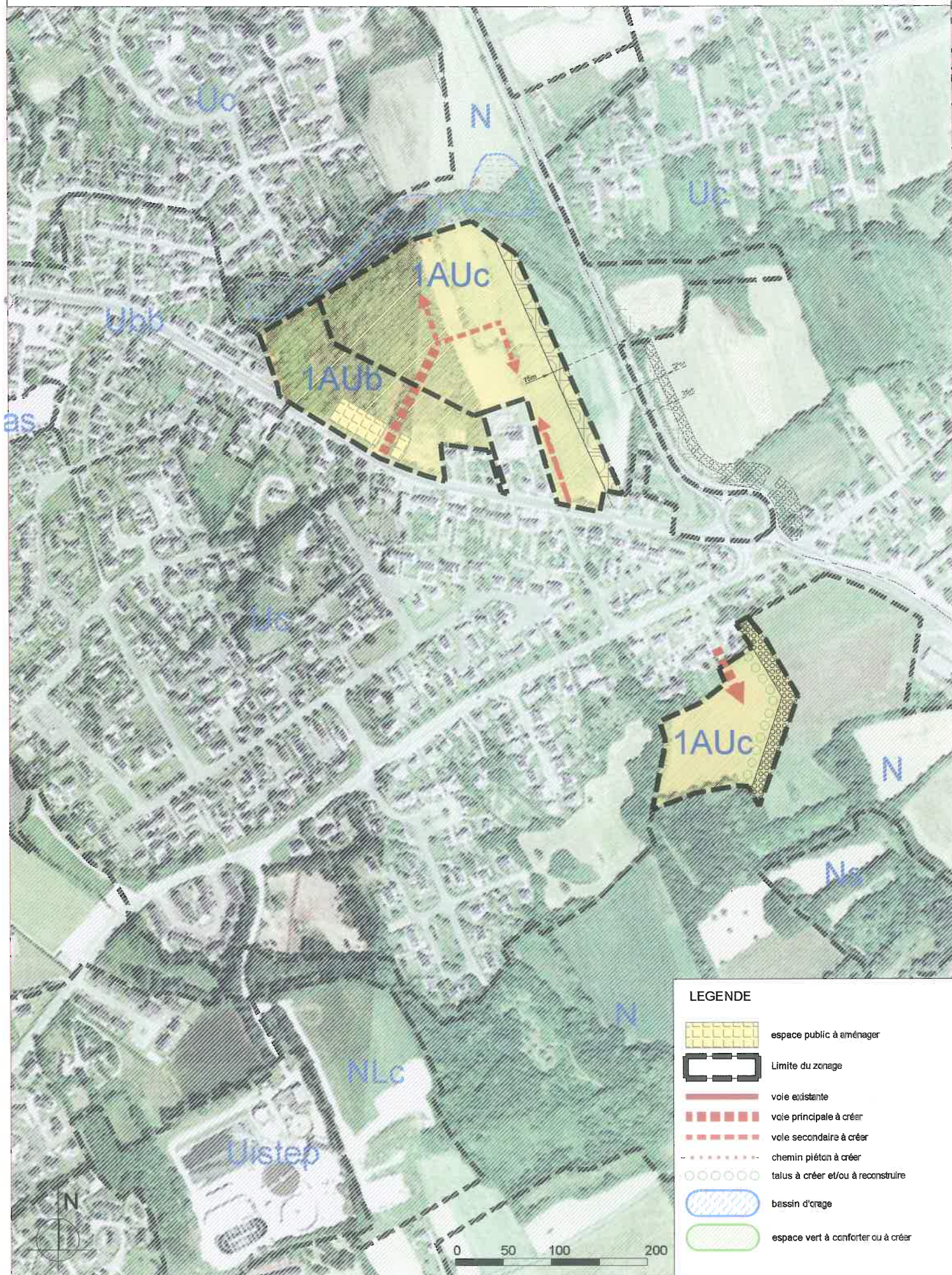
Afin d'assurer une intégration optimale, le schéma d'aménagement prévoit, à l'intérieur de la zone AU, la création d'un talus planté et d'une bande de plantation de 15 mètres. L'idée est d'assurer une limite paysagère bien définie entre la partie urbanisée et le reste de la parcelle classé en N.

Cette zone devra être desservie par un accès unique qui est la rue Arsène d'Arsonval.
(Le chemin de Kerambars conserve son Espace Boisé Classé).

Zones 1AUb et 1AUc de Douric Ar Zin



Zones 1AUb et 1AUc de Douric Ar Zin

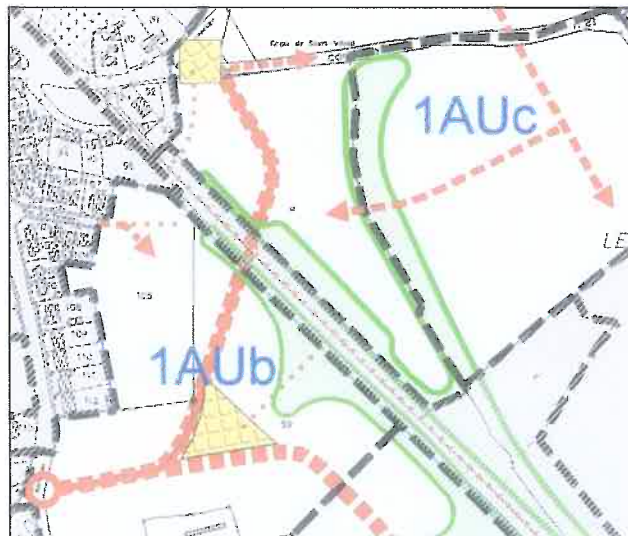


Le schéma d'aménagement proposé initialement (voir page précédente) a été modifié suite à la concertation et suite à l'avis des Services. Dans le schéma initial, présenté lors de l'arrêt du PLU, l'ensemble de la circulation était greffé, en un point, sur la rue de Kerviniou. Lors de la concertation, il est apparu qu'un tel schéma de circulation pouvait avoir des conséquences sur la circulation au cœur du bourg de Lanriec. Aussi, après nouvelle analyse, d'une part il est prévu de dédensifier les parties ouest et sud de Kerrichard en reclassant en AUc (cos de 0,30) une vaste partie de la zone 1AUb, et d'autre part il est proposé un nouveau schéma de circulation qui prévoit une sortie de ce nouveau quartier au Nord-Ouest vers Kerviniou et au Nord-Est vers la sortie du bourg de Lanriec

Ce nouveau schéma de circulation présente l'intérêt d'optimiser les flux de circulation vers l'Ouest et vers l'Est, et d'assurer un meilleur raccordement au réseau routier primaire de la ville.

Certes ce schéma présente l'inconvénient de couper la voie verte, évoquée ci-dessus. Aussi, est-il convenu dans le cadre de l'aménagement de ce secteur que devra être recherchée une solution de continuité pour cette voie verte entre le presbytère et son point d'intersection avec la nouvelle voie automobile. Ceci justifie que les délaissés face au cimetière soient intégrés dans le périmètre de ZAC proposé ci-dessus.

L'autre option (voir dessin ci-dessous) consisterait à aménager l'ancienne voie ferroviaire pour éviter le croisement au même niveau (à niveau). La voie routière pourrait ainsi s'enfoncer de 2 mètres dans le sol, une passerelle qui serait un mètre au-dessus de la voie actuelle.



Ce plan présente l'option "passerelle au-dessus de la voie"

La zone de Kerrichard est composée d'une zone 1AUB au nord et d'une zone 1 AUc au Sud près de Kernévez.

Pour assurer la liaison avec le bourg, il est prévu de créer une des deux entrées principales au carrefour de la rue de Kerviniou et la rue Lucien Picard.

Une entrée secondaire pourra être réalisée sur la rue de Kerviniou légèrement plus au sud. La rue Lucien Picard présente, dans ses deux cent cinquante premiers mètres, un gabarit assez large, puis ses caractéristiques se réduisent son aspect devient celui d'une voie rurale.

Ceci a conduit à créer un second espace public, (en amont de l'endroit où la voie se réduit en largeur), à partir duquel sera assurée la desserte des secteurs Ouest et Est.

Compte tenu de la surface des zones, la trame viaire prévoit un bouclage tant sur la zone 1 AUB que sur la zone 1 AUc.

La zone 1AUc située à Kernévez et aux abords de l'IME est destinée à recevoir un habitat pavillonnaire aéré.

Le schéma d'aménagement intègre des affleurements rocheux les plus importants, en organisant la voirie et les espaces verts de façon à les mettre en valeur.



Ancienne voie ferrée Concarneau – Trégunc

La zone de Kersalomon-Le Megot comporte également une zone 1AUB et une zone 1AUc. Le scénario présenté ci-après, propose un accès principal situé au droit de la future liaison entre Kersalomon et Kerblaise. Cet accès permet de desservir la zone 1AUB au travers de la zone 1AUc ; on notera d'ailleurs que dans un souci de cohérence, il est nécessaire que la viabilité de ces deux zones soient étudiées et mise en œuvre concomitamment.

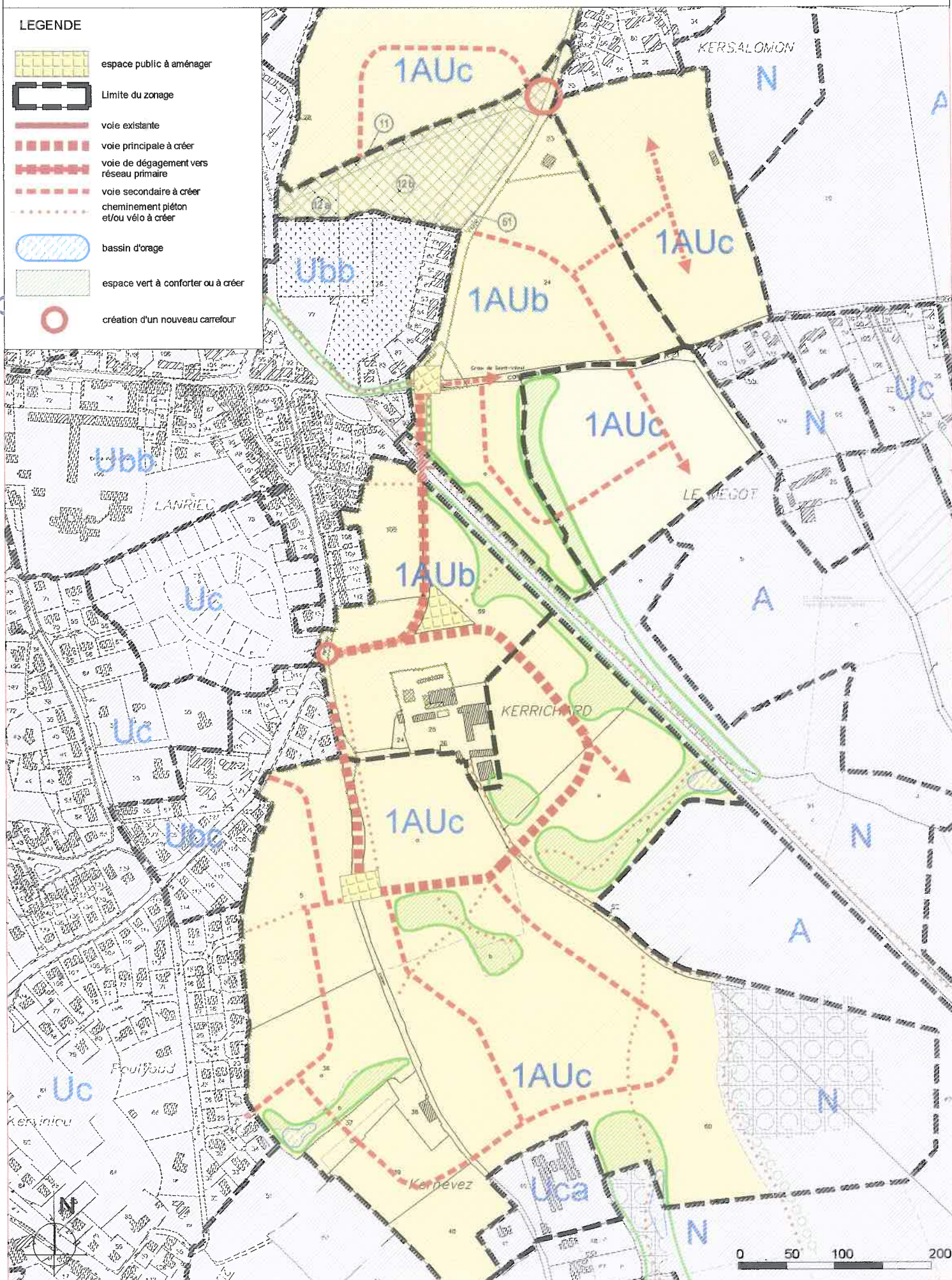
L'aménagement de la partie Sud de la parcelle 24 nécessitera une réorganisation de carrefour de la rue Parmentier / VC 20 et de la rue Pierre Carduner. Ce point pourra être le point focal de la composition urbaine de la parcelle 24.

Au Sud de la rue Pierre Carduner / VC 24, l'aménagement rationnel implique (à l'instar de la partie nord) une étude de la viabilité sur l'ensemble du secteur, soit la zone 1AUB et la zone 1AUc. Le scénario propose un bouclage de la voirie, ce qui permet de ne pas multiplier les accès sur la VC 24.

Zones 1AUb et 1AUc de Kerrichard et Kersalomon- Le Megot

LEGENDE

-  espace public à aménager
-  Limite du zonage
-  voie existante
-  voie principale à créer
-  voie de dégagement vers réseau primaire
-  voie secondaire à créer
-  cheminement piéton et/ou vélo à créer
-  bassin d'orage
-  espace vert à conforter ou à créer
-  création d'un nouveau carrefour



Zones 1AUb et 1AUc de Kerrichard et Kersalomon- Le Megot



**Les entrées de villes et autres
orientations d'aménagement**

Dispositif Loi Barnier (Art L 111-1-4 du Code de l'urbanisme)
Déclinaison pour le secteur de Colguen

Les Réponses apportées aux cinq critères institués par l'amendement Dupont

Garantir la sécurité

La desserte prévue par des giratoires et le cheminement distinct des flux piétons et véhicules répondent à ce premier critère.

Eviter les nuisances :

La mise à distance des bâtiments par le maintien d'un écran végétal d'une vingtaine de mètres de large et planté d'arbres de haut jet assurant l'acoustique, la qualité visuelle, et l'harmonisation de la perception depuis le domaine public.

Garantir la qualité Architecturale :

c'est le critère le plus difficile à maîtriser cette notion étant assez différemment interprétée. Le Schéma propose des implantations parallèles à la voie de circulation et orientées vers l'intérieur de la Zone d'activités (pas d'effet "vitrine" souhaitable depuis la départementale).

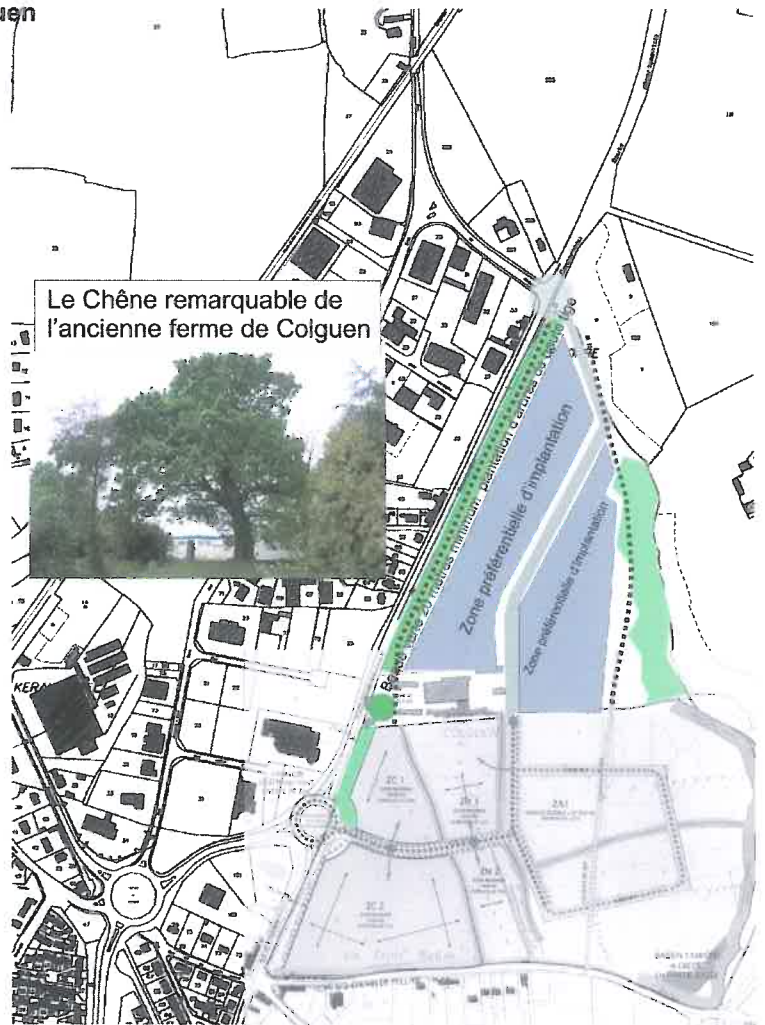
Garantir la qualité des paysages :

Le secteur de Colguen est caractérisé par la ferme dont l'entrée composée d'une grille et d'un muret de pierre est marquée par un chêne bicentenaire dont la présence est un élément fort du paysage. cet arbre remarquable mérite d'être conservé comme repère du paysage.

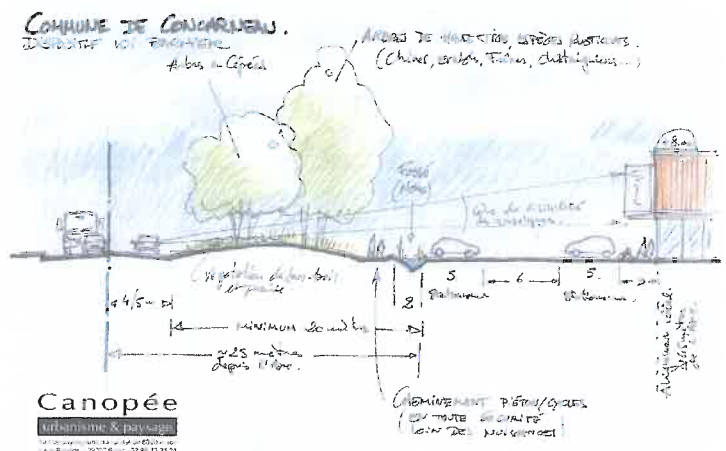
L'accompagnement végétal proposé en périmètre de la zone d'activités à urbaniser garantit le maintien d'un bocage linéaire (corridor écologique). La trame existante le long de la départementale, composée de peupliers, est très atypique dans le paysage de Concarneau et mériterait d'être régénérée progressivement par remplacement graduel avec des espèces de pays (Chênes, Châtaigniers, Erables, Frênes...).

Garantir la qualité de l'Urbanisme :

Le schéma propose un urbanisme commercial centré sur lui même (comme celui historique des passages couverts commerçant) en parallèle de l'axe de déplacement interurbain. Cette forme d'urbanisme commercial centré ne contamine pas la ville, elle existe comme itinéraire commercial indépendant; ce dispositif laisse une grande place aux autres flux piétons, cycles, et trajet inter-urbains et protège par un périmètre végétal de toute co-visibilité inopportune.



Rappel du principe générique à décliner le long des voies



Dispositif Loi Barnier (Art L 111-1-4 du Code de l'urbanisme)
Déclinaison pour le secteur de Kerampéru

Les Réponses apportées aux cinq critères institués par l'amendement Dupont

Garantir la sécurité

La desserte prévue par des giratoires et le cheminement distinct des flux piétons cycles dans les bandes vertes. Organisation de la zone d'activités sur des voies dédiées en dehors des itinéraires de déplacement interurbain

Eviter les nuisances :

La mise à distance des bâtiments par écran végétal d'une vingtaine de mètres de large assure l'acoustique, la qualité visuelle, et l'harmonisation de la perception depuis le domaine public.

Garantir la qualité Architecturale :

Le Schéma propose des implantations parallèles à la trame bocagère afin de bénéficier de l'effet filtre à la lecture des bâtiments les uns vis à vis des autres. Les façades commerciales sont tournées vers l'intérieur de la Zone d'activité (pas d'effet "vitrine" depuis les grands axes routiers). Privilégier des volumes parallélépipédiques.

Garantir la qualité des paysages :

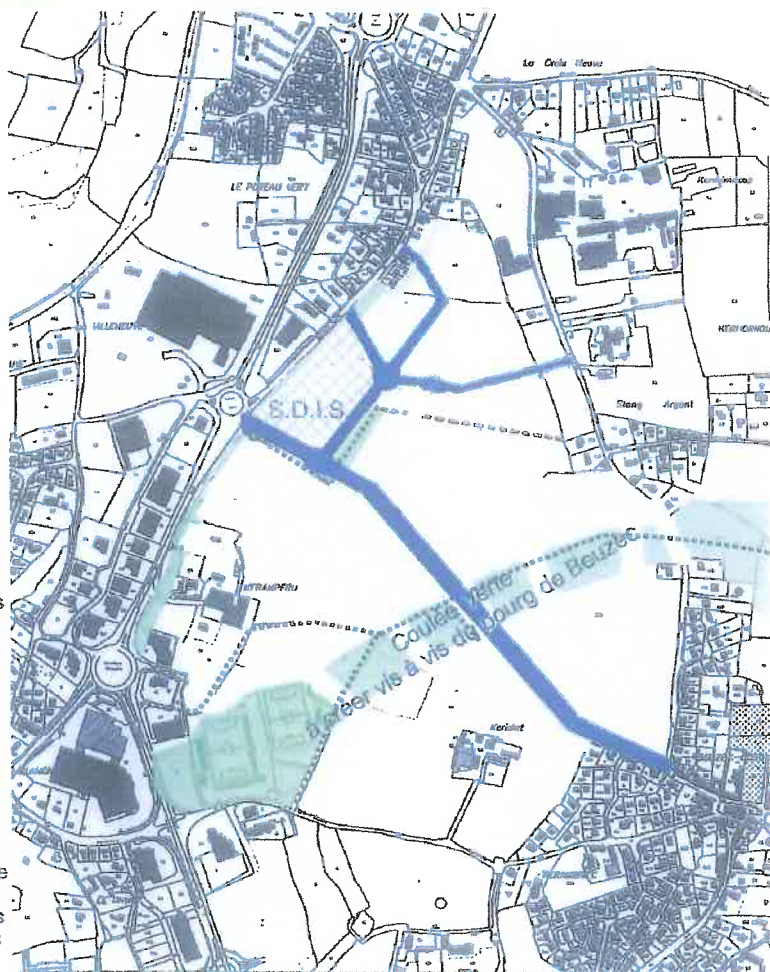
La ferme de Kerampéru est aujourd'hui un point de fuite visuel sur la campagne. L'allée bocagère maintenue dans le schéma comporte des talus appareillés de pierres de bel aspect. Il conviendra de préserver ce patrimoine rural et de garantir le maintien d'une respiration visuelle verte le long de l'axe interurbain.

La plantation d'une bande verte d'arbres tiges et en cépées, affirmant la notion de sous bois en premier plan, devra dominer pour compenser la perte d'échappée visuelle actuelle (champs avec pâture d'animaux).

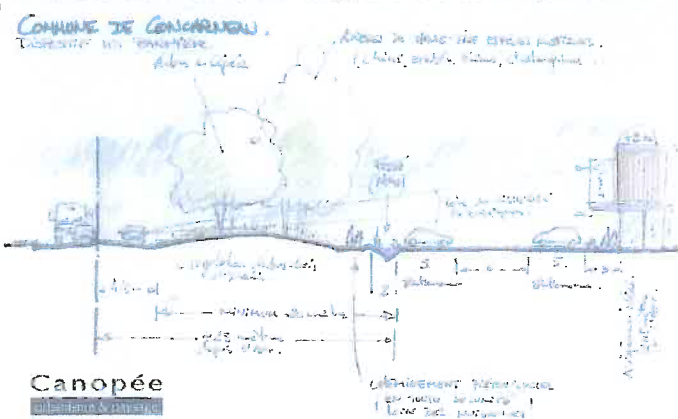
L'aménagement de la zone 2AU se fera dans le cadre d'un plan d'aménagement dans lequel une coupure verte relierait les terrains de sport et le quartier de Stang Argant afin d'y réaliser une promenade piétons et cycles et servir de corridor écologique à l'échelle de la commune.

Garantir la qualité de l'Urbanisme :

Le schéma propose un urbanisme commercial centré sur lui-même qui existe comme itinéraire indépendant. Ce dispositif laisse une grande place aux autres flux piétons, cycles, et trajet inter-urbains (non pollués visuellement par "l'effet vitrine").



Rappel du principe générique à décliner le long des voies



Dispositif Loi Barnier (Art L 111-1-4 du Code de l'urbanisme) Déclinaison pour le secteur de Roudouic

Les Réponses apportées aux cinq critères institués par l'amendement Dupont

Garantir la sécurité

Le secteur à urbaniser est minimal et sera desservi en indépendance de l'axe routier principal par un passage supérieur

Eviter les nuisances :

La mise à distance des bâtiments par un écran végétal en partie existant et planté d'arbres de haut jet assurera l'acoustique, la qualité visuelle, depuis le domaine public.

Garantir la qualité Architecturale :

Le schéma propose des implantations parallèles à la Départementale. Une volumétrie parallélépipédique à simple rez de chaussée sera à privilégier compte tenu de la proximité d'un secteur d'habitations.

Garantir la qualité des paysages :

Le secteur de du Roudouic est une fenêtre champêtre entre deux zones urbanisées il convient de maintenir ce caractère en renforçant la trame bocagère avec des espèces de pays (Chênes, Châtaigniers, Erables, Frênes...). Cette bande verte permettant de distinguer entre les troncs la présence d'un urbanisme commercial sans avoir à en supporter l'omniprésence

Garantir la qualité de l'Urbanisme :

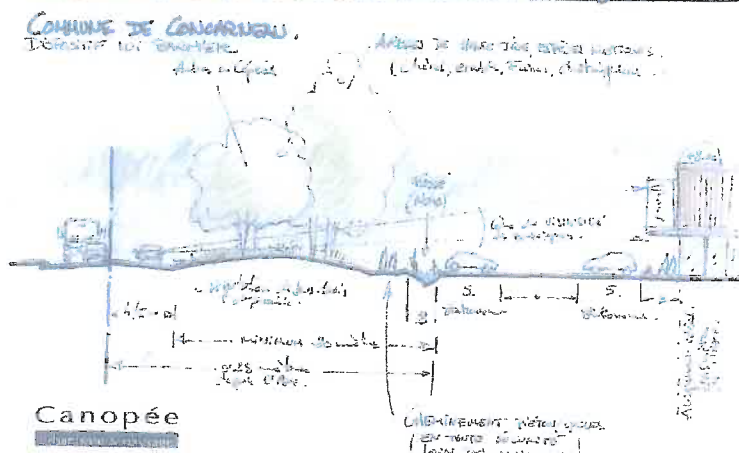
Le schéma propose un urbanisme commercial placé en arrière plan derrière un écran végétal évitant toute surélevé signalétique sur les façades des bâtiments. La création d'une bande verte inconstructible, traitée sans clôture comme une emprise continue permettant à la trame bocagère d'accompagner le trajet routier est une réelle garantie de préservation de la qualité de l'urbanisme en cohérence avec le Projet de Développement Durable de la Commune.

La déclinaison du principe générique proposé en préambule est idéale dans un tel secteur. Elle met en oeuvre un principe d'occupation du sol évitant "l'effet tunnel commercial" des entrées d'agglomération et propose un mode d'occupation du sol ouvert (sans clôture dans la bande verte celui-ci est perméable à la circulation piétonne en site "propre")

La réalisation du CD 22 - 122 après enquête publique devra prendre en compte un aménagement paysager identique à celui prévu le long du tracé définitif lorsqu'il sera connu



Rappel du principe générique à décliner le long des voies



Croquis d'aménagement de l'aire de stationnement et de l'espace public



Randonnées et vélo

Randonnées et vélo

Description du schéma "Randonnée et Vélo"

La cartographie « Randonnées et vélo » illustre les cheminements existants et exprime les intentions de la commune en matière d'extension de circuits et liaisons.

- L'objectif que la commune se fixe est de permettre aux piétons et vélos (essentiellement vététistes) de cheminer en campagne, d'un quartier à l'autre, de parcourir des circuits de randonnées et aussi, de rejoindre ceux des communes voisines.
- Le principe pour élaborer ce document, a été d'exploiter le potentiel de la commune en matière de linéaire (petites voies communales et chemins ruraux) et de mettre en valeur les curiosités visibles par le public tout au long des parcours (lavoir, fontaine, calvaire, borne de corvée, croix, pont, phare, statue, moulin,... qu'ils soient publics ou privés). Pour relier entre eux les cheminements existants, afin d'aboutir à un maillage, des passages sur terrains privés seront à envisager. Il est important de préciser que les tracés d'« intentions » de passage sur les terrains privés n'y figurent que de manière indicative. La commune prendra contact avec les propriétaires des différents secteurs. Après accord des propriétaires et signature d'une convention bipartite, les aménagements adéquats et l'entretien seront assurés par la commune. La réalisation de continuités, puis de boucles, donnera petit à petit un réel maillage sur le territoire communal.
- Sur les terrains rendus urbanisables par le PLU (habitation et activités commerciales/industrielles), seront prévus, dans chaque aménagement d'ensemble, des cheminements piéton-vélo, ceux-ci devant assurer une continuité avec l'extérieur de la zone concernée et ainsi contribuer au maillage général.
- Si à terme, la ville peut se doter d'un réel maillage N/S, W/E, inter quartiers et inter communal, il est à noter que certains cheminements sont exclusivement réservés aux piétons (loi littoral pour le sentier côtier et la boucle du Moros), d'autres sont aménagés pour la circulation du vélo (voies départementales et accès au collège du Porzou aménagés par le conseil général) et enfin tous les autres sont « mixtes » VTT/VTC-piétons*. Si la voie ferrée est déclassée, de Coat-Conq au centre ville, celle-ci sera aménagée en voie verte.

* VTT : vélo tout terrain, VTC : vélo tous chemin