

Commune de Locronan



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°2

Orientations d'Aménagement

	Prescrite le :	Arrêtée le :	Approuvée le :
Elaboration du PLU	04/09/2003	11/01/2011	17/07/2012
Révision allégée n°1	27/06/2016	12/10/2016	04/04/2017
Modification n°1	04/09/2017	/	29/05/2018
Révision allégée n°2	27/11/2019	06/10/2020	19/07/2021

1- INTRODUCTION	2
2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	3
2.1. LES PRINCIPAUX ENJEUX D'AMENAGEMENT	3
2.2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER	4
3 - LES PRINCIPES SPECIFIQUES VALABLES POUR CHAQUE ZONE A URBANISER (1AUH)	12
3.1. LA ZONE 1AUh1	12
3.2. LA ZONE 1AUh2	15
3.3. LA ZONE 1AUh3	18
3.4. LA ZONE 1AUh4	21
3.5. LA ZONE 1AUh5	24
4 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE MANER-LAC	28

1- INTRODUCTION

L'article L-123-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « *des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions 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* ».

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes.

2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

2.1. LES PRINICIPAUX ENJEUX D'AMENAGEMENT

	ENJEUX D'AMENAGEMENT LIES			
	à la pente et au relief	au patrimoine bâti	aux cônes de vues et aux perspectives	à la qualité des espaces naturels et au paysage
1AUh1	+	+	++	++
1AUh2	+	++	++	++
1AUh3	+	+	+	+
1AUh4	+	+	+	+
2AUh de Gorrequer	+	+++	++	++
1AUh5 de la Montage	+++	++	+++	+++
2AUh de Roudou Huella	+	+	++	++

Enjeu fort +++
Enjeu moyen ++
Enjeu faible +



La zone 2AUh à l'entrée du Bourg par la route du Bois de Névet : espace situé entre le centre ancien de Locronan et le hameau de Gorrequer dans un environnement végétal fermé



La zone 2AUh accroche du hameau de Roudou Huella : contexte rural à traduire dans le projet.

2.2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER



LOCRONAN
LES GRANDS PRINCIPES
D'AMENAGEMENT

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

- Zones 1AUh
- Zones 2AUh
- Tenir compte de la pente et du relief : adapter les constructions à la pente et non l'inverse
- Préserver les richesses du patrimoine bâti de Locronan : le centre, la chapelle de Bonne Nouvelle, le hameau de Gorrequer, en proposant à proximité des projets de qualité
- Contraindre d'avantage les projets dans l'enceinte du Bourg, espaces soumis aux protections liées aux Monuments Historiques (périmètres de 500 m)
- Préserver les vues et les cônes de vues sur les éléments du patrimoine
- Tenir compte des ouvertures visuelles et des perspectives

Proposer des projets adaptés à leur contexte et à leur environnement immédiat :

- espaces ruraux
- espaces naturels de qualité : Montagne de Locronan
- "ceinture verte" du centre ancien

Connecter les futurs projets aux autres quartiers en tenant compte :

- des voies structurantes
- des voies de desserte locale
- des chemins
- du projet de "voie verte"

Tenir compte des nuisances et des risques :

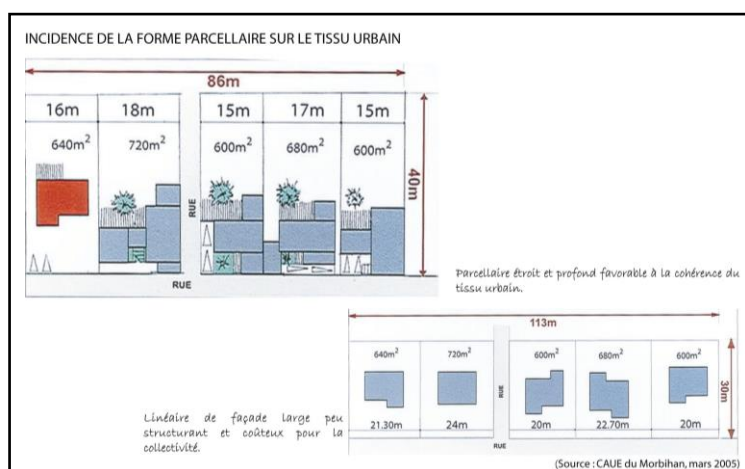
- nuisances sonores liées à la déviation
- carrefour à aménager afin d'améliorer la sécurité routière

GÉOLITT - 7 rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon - tél 02 98 28 13 16 - fax 02 98 28 30 12 - geolitt@geolitt.fr

❑ DENSITE, IMPLANTATION ET TYPOLOGIE DU BATI

L'objectif est de produire une urbanisation plus économe en espace, afin de limiter l'étalement urbain, de conserver l'identité rurale et les espaces naturels participant à la valeur patrimoniale de la cité de Locronan.

- Dans chaque opération d'aménagement, **la densité minimale devra être de 11 logements/ha** (densité brute, ratio qui tient compte de la création d'espaces publics). Pour les opérations de **logements individuels, la superficie moyenne des lots sera de 800 m²**, selon la zone de construction sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.
- **Le parcellaire en long sera privilégié** dans une optique de gestion économe de l'espace. **La mitoyenneté des constructions également.**



- Même si la plupart des futures constructions à Locronan seront des logements individuels, un effort devra être fait pour **implanter une autre typologie de logements plus économes en espace : logements intermédiaires, petits collectifs, ...** Ces logements devront proposer des formes urbaines qualitatives, en adéquation avec l'identité de « Petite Cité de Caractère » de Locronan.



Exemple d'une opération de « petits » logements collectifs dans le périmètre d'un Monument Historique

❑ ARCHITECTURE

L'objectif est d'inscrire les nouvelles constructions dans leur contexte tant bâti que naturel à Locronan plus qu'ailleurs, afin de valoriser et de pérenniser le statut de « Cité de Caractère ».

- Privilégier une architecture puisant ses réflexions dans les typologies de formes urbaines anciennes existantes à Locronan. Les formes anciennes (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel. Le choix d'une architecture contemporaine est tout à fait possible, si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux, le respect d'une bonne intégration dans son environnement.
- Retrouver des éléments communs à l'échelle des quartiers, afin de créer une identité à chaque opération. Une homogénéité devra être trouvée soit dans les gabarits, dans les implantations, dans les matériaux ou les palettes de couleurs.
- Contraindre d'avantage le style architectural des nouvelles constructions dans le Bourg, étant donné la qualité du bâti ancien : éviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références architecturales s'inspirant de la typologie du bâti ancien. Les nouvelles constructions, en dehors du Bourg, pourront s'inspirer d'une architecture plus contemporaine, sans pour autant négliger la qualité architecturale et la bonne insertion de la construction dans le site.

Dans le Bourg, pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation devront intégrer les dispositions suivantes :

- simplicité des volumes : plan de base à partir d'éléments rectangulaires
- toiture à deux pentes, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45°
- ouvertures plus hautes que larges
- souches de cheminées sur pignons maçonnées (pierres apparentes ou enduits)
- maçonnerie en pierres ou enduite. Enduits de couleurs claires : blanc, blanc cassé, gris perle, ...

Architecture du Bourg devant respecter « l'esprit » du bâti ancien

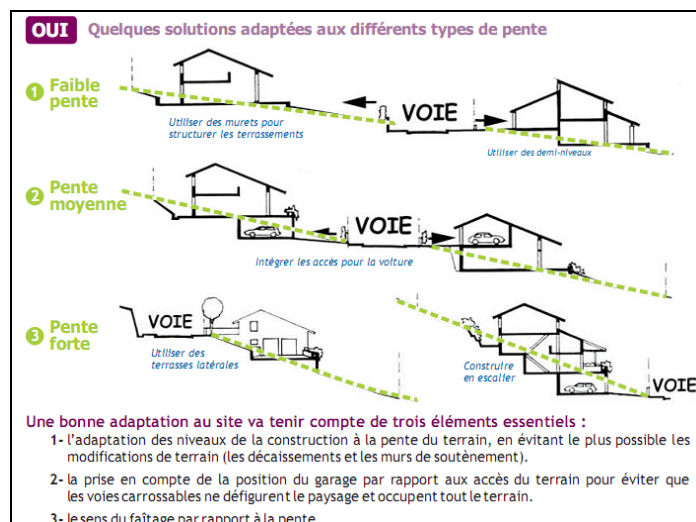


Architecture en dehors du Bourg, des possibilités de constructions plus contemporaines



❑ INSERTION PAYSAGERE

- Tenir compte du relief pour réduire au maximum les mouvements de terrain : adapter les constructions à la pente et non l'inverse.



- Tenir compte des vues et des ouvertures visuelles sur le paysage et ne pas produire des formes urbaines masquant totalement ces perspectives. Proposer des constructions particulièrement qualitatives dans les espaces très exposés aux vues : paysages ouverts, points hauts, ...
- Préserver les murs, murets, talus nus ou plantés et tout particulièrement ceux formant des clôtures. Si ces éléments ne sont pas préexistants, il convient de concevoir des clôtures de qualité, surtout pour celles donnant sur des espaces publics, s'inspirant des clôtures existantes et adaptées à leur contexte : urbain ⇒ privilégier les clôtures maçonnées (murs, murets) ou rural ⇒ préférer les clôtures à dominante végétale.



Muret de pierres sèches au centre-bourg



Talus planté au niveau de la résidence du Porzay

- Respecter la typologie des essences végétales existantes sur le site et rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant.

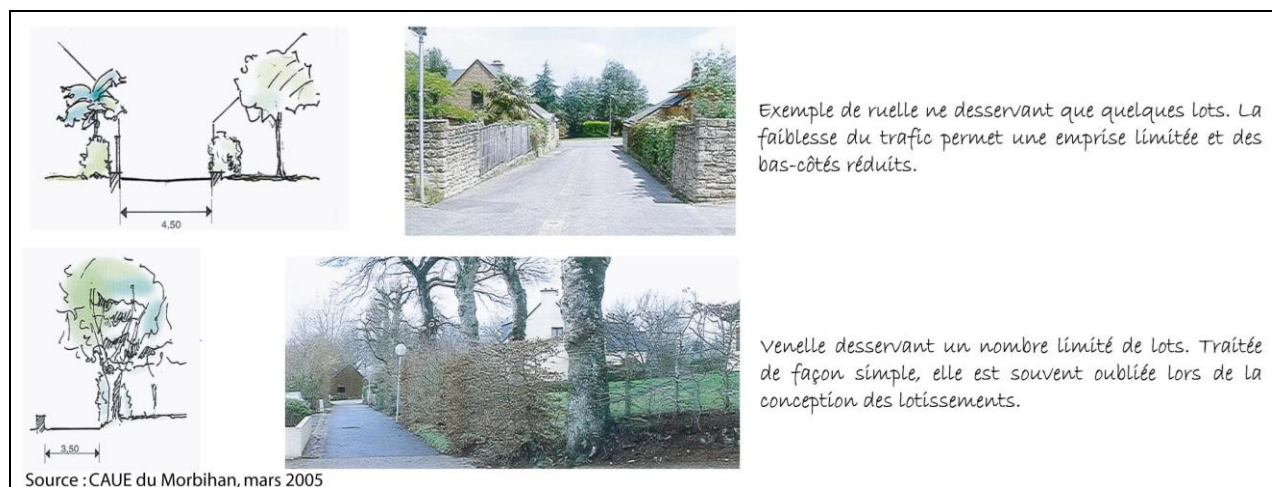
❑ ESPACES PUBLICS

L'objectif est de limiter la place de la voiture dans la conception des futures opérations d'aménagement, d'inciter les futurs habitants à utiliser des modes de déplacements doux et de produire des espaces publics de qualité permettant de créer une réelle convivialité.

- Ne pas considérer l'espace public commune un « reliquat », mais organiser la structure du projet d'aménagement autour d'espaces publics conviviaux et de qualité.
- L'ensemble des espaces publics devra être accessible aux personnes à mobilité réduite.

Voies

- Limiter au strict minimum le gabarit des voies en l'adaptant à leur usage (voie de desserte principale, ruelle, venelle, ...), afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- Ne pas surdimensionner les espaces de stationnements sur l'espace public comme sur l'espace privé, afin de limiter l'omniprésence de la voiture.
- Etudier les possibilités de desserte de voirie en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les dessertes groupées pour plusieurs constructions.



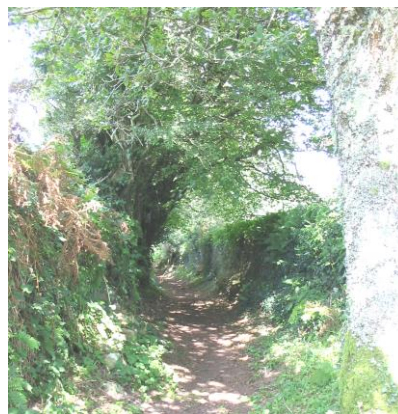
Cheminements doux

- Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- Proposer des itinéraires en site propre et des itinéraires en partage sur la voie avec des aménagements (trottoirs, bas-côtés aménagés pour les déplacements doux, ...) et une signalisation adaptée.
- Réaliser des itinéraires continus et connectés.

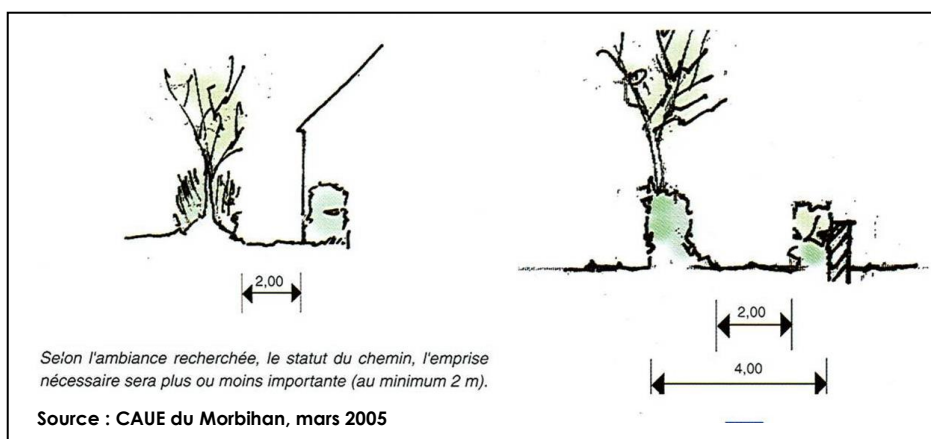
- S'inspirer de la typologie des chemins existants pour créer des espaces adaptés à leur environnement. A Locronan, la plupart des chemins sont entourés de murs ou de murets et/ou de talus plantés.



Chemin au centre-bourg entouré de murs

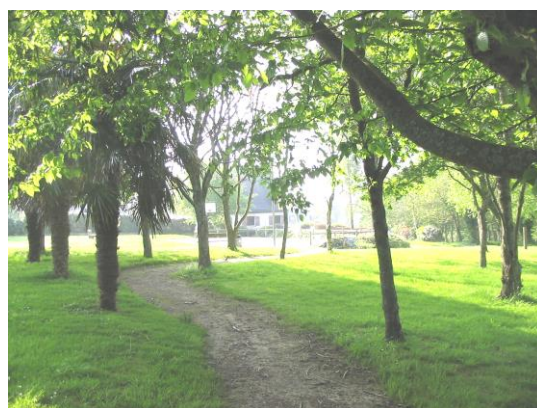


Chemin à la périphérie du bourg entouré de talus plantés



Espaces verts et placettes

- Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules. Privilégier l'aménagement d'un ou des espaces verts structurants en cœur d'îlot pour créer de la vie à l'échelle du quartier. La conception des espaces verts sera pensée de façon à réduire l'entretien.



Exemple d'un espace vert « rustique » en cœur d'îlot

- Créer des espaces publics à usage mixte : des placettes qui pourront être des lieux de jeux, de stationnement, de desserte de parcelles, ... S'insérant dans la trame viaire, ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement différencié par rapport à la voie. Leurs traitements doivent être à la fois fonctionnels, paysagers et respectueux de l'environnement (surfaces perméables à privilégier pour permettre l'infiltration des eaux pluviales).



❑ ASPECT ENVIRONNEMENTAL

L'objectif est de tenir compte et profiter des ressources d'énergies renouvelables et de réduire l'impact écologique des logements.

- Tenir compte des vents dominants et réduire leurs impacts par des écrans végétaux, ...
- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement.



- Tenir compte des ombres portées pour définir l'implantation et le volume des constructions.

- Prévoir un ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales et privilégier une gestion à « l'air libre »: fossés, noues, bassin de rétention paysagers, ...



- Privilégier un traitement des surfaces non construites, telles que les placettes, les espaces de stationnement, les chemins, ... par un revêtement perméable, afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales. L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.



Exemple de parking en surface perméable

- Préférer des formes urbaines économes en énergie (compacte et dense) et viser la réduction de la consommation énergétiques des constructions en privilégiant notamment l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, récupérateurs d'eau de pluie, ...) Ces systèmes seront, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

❑ MIXITE SOCIALE

L'objectif n'est pas de réserver une zone spécifique pour la construction de logements sociaux, mais de produire une offre de logements aidés éclatée à l'échelle des futures opérations pour offrir aux futurs habitants une véritable mixité sociale.

- Dans chaque opération = ou > à 10 logements, il devra être prévu au minimum 2 logements aidés, quels que soit leur forme: locatif, accession à la propriété,...

3 - LES PRINCIPES SPECIFIQUES VALABLES POUR CHAQUE ZONE A URBANISER (1AUH)

3.1. LA ZONE 1AUh1



➤ Objectif de l'opération :

- Création d'un éco-quartier, aux portes du Bourg sur une superficie d'environ 2 hectares (parcelles 43 et 185 = maîtrise foncière communale).
- Possibilités d'aménagement connexes avec le projet à l'Est.
- Possibilités de densification du bâti au Nord.

➤ Projet d'éco-quartier

La commune envisage de créer un éco-lotissement dans le quartier du bois du Névet. Une réflexion a été menée sur le développement de Locronan, son cadre de vie, les liaisons douces, la proximité du centre bourg. Le choix a été fait sur un terrain d'environ 2 hectares réunissant toutes les caractéristiques de cette démarche de qualité environnementale.

Le terrain se situe à proximité du centre bourg de l'autre côté de la déviation (la commune de Locronan, compte tenu de ses caractéristiques physiques ne peut aujourd'hui que se développer en dehors de cette coupure physique qu'est la déviation contournant le cœur de ville).

C'est un terrain bien orienté, avec une vue sur la baie de Douarnenez, facile d'accès du centre (avec développement de la liaison piétonne et cyclable).

Objectifs

- Développer le bourg vers l'Ouest, le plus propice au développement des liaisons douces (projet de création d'une voie verte entre le centre-bourg et le bois du Névet).
- Accueillir une nouvelle population avec mixité sociale, avec une offre de logement variée : une trentaine de logements.
- Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement.
- Piloter un modèle différent d'urbanisme en milieu rural.

Points qui seront développés dans le projet (étude en cours)

- Limitation et gestion de la circulation automobile et des stationnements
- Traitement qualitatif et adapté de la voirie et des cheminements
- Orientation des choix de matériaux pour des constructions durables
- Récupération des eaux pluviales
- Végétalisation (maintien des talus, plantation d'arbres à hautes tiges...)
- Maîtrise de l'énergie et utilisation d'énergies renouvelables

➤ **Opération à l'Est de l'éco-quartier (parcelle 442)**

Implantation du bâti

- Respecter le recul inconstructible vis-à-vis de la RD 63 (35 m) pour limiter les nuisances sonores liées à l'infrastructure.
- Favoriser la mitoyenneté des constructions pour garantir l'optimisation de l'espace.
- Prévoir une implantation des constructions qui permette de profiter au maximum de l'ensoleillement

Trame végétale :

- Obligation de conserver les talus plantés entourant la zone, qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site

Connexions et déplacements :

- Pas d'accès direct sur la RD 63
- Prévoir la desserte du secteur à partir de la route du bois du Névet au Sud
- Prévoir des connexions de voirie et de chemin entre le secteur et le projet d'éco-quartier situé à l'Ouest

➤ **Opération au Nord de l'éco-quartier (parcelles 224 et 447)**

Implantation du bâti

- Respecter le recul inconstructible vis-à-vis de la RD 7 (25 m) pour limiter les nuisances sonores liées à l'infrastructure
- Favoriser la mitoyenneté des constructions pour garantir l'optimisation de l'espace.
- Prévoir une implantation des constructions qui permette de profiter au maximum de l'ensoleillement

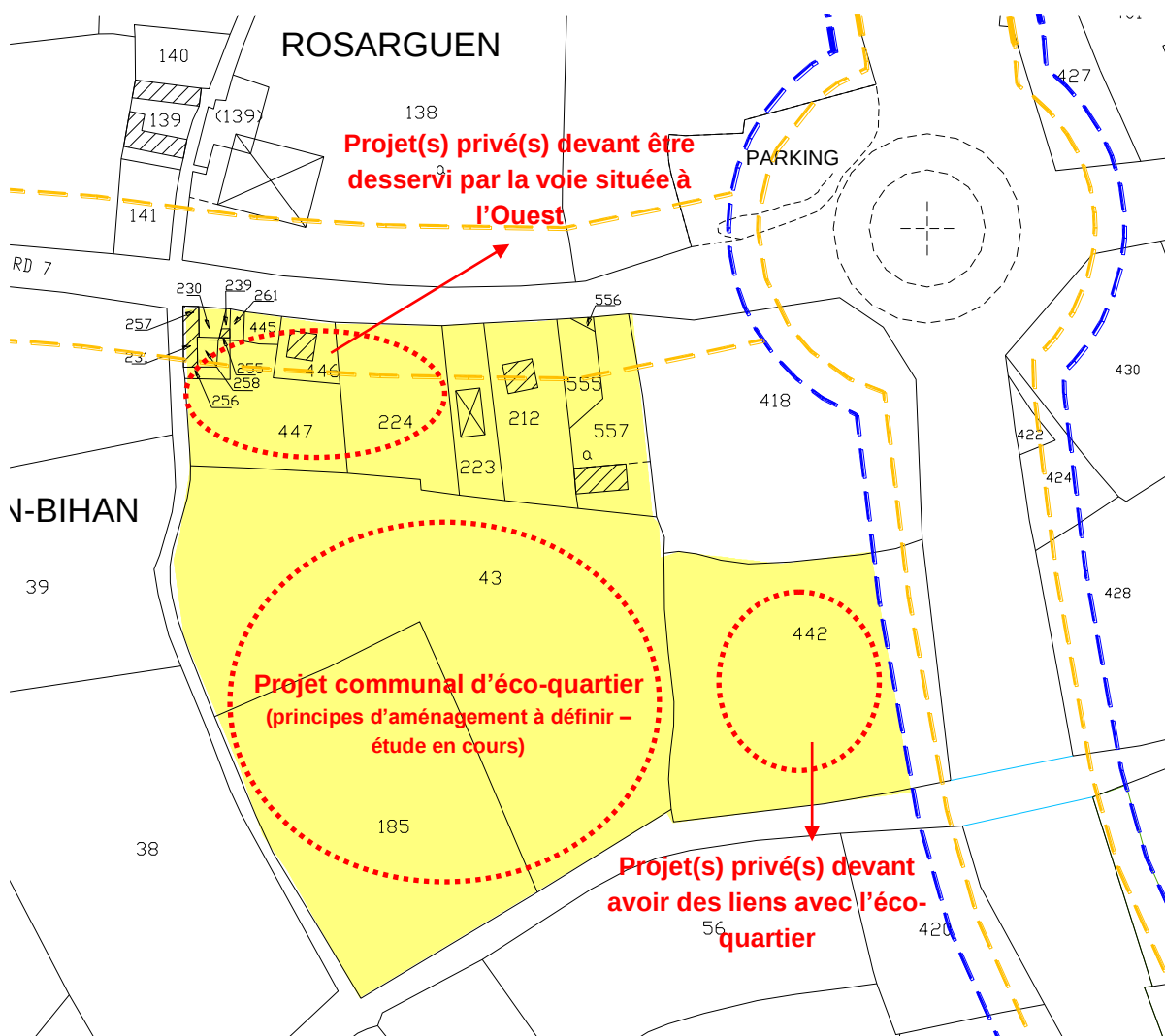
Trame végétale :

- Obligation de conserver les talus plantés entourant la zone, qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site

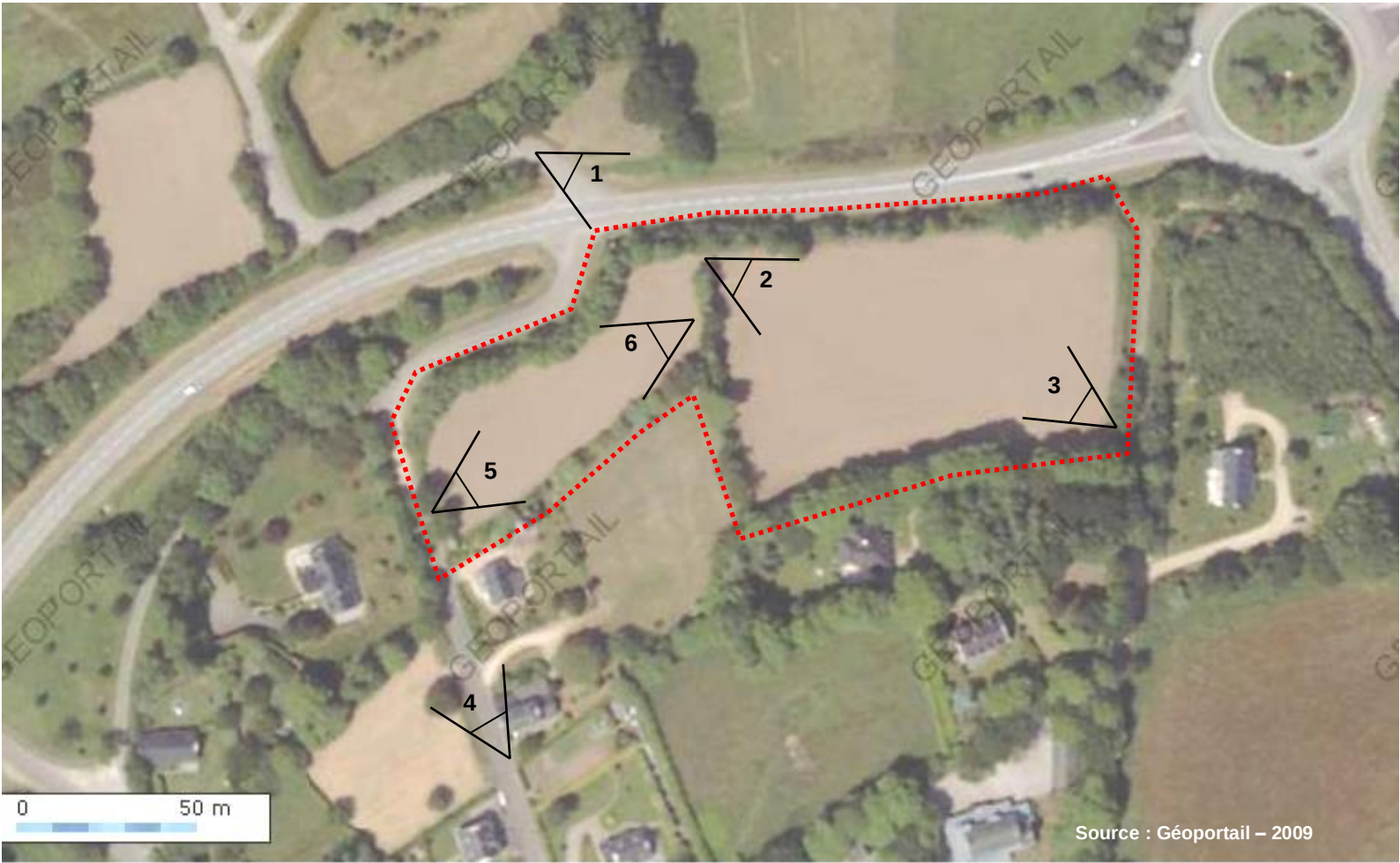
Connexions et déplacements :

- Pas d'accès direct sur la RD 7, notamment pour la parcelle 224
- Prévoir la desserte du secteur à partir de la voie communale située à l'Ouest (réflexion globale à avoir pour la desserte des 2 parcelles)
- Prévoir des connexions, surtout pour les déplacements doux, entre le secteur et le projet d'éco-quartier situé au Sud

➔ **Schéma de principe pour l'aménagement de la zone 1AUh1**



3.2. LA ZONE 1AUh2



➤ Objectif de l'opération :

- Constitution d'une « rue urbaine », organisée à partir d'une voie et d'une densité bâtie.

➤ Densité et programme de logements :

- Réalisation de 8 logements au minimum sur une surface constructible d'environ 7000 m²

➤ Implantation du bâti et architecture :

- Respecter le recul inconstructible vis-à-vis de la RD 63 (35 m) pour limiter les nuisances sonores liées à l'infrastructure.
- Implanter les constructions à l'alignement de la voie ou en léger recul, pour constituer une ambiance de rue.
- Favoriser la mitoyenneté des constructions pour garantir l'optimisation de l'espace.
- Prévoir une implantation des constructions qui permette de profiter au maximum de l'ensoleillement
- Dispositions architecturales spécifiques (cf. page 6)

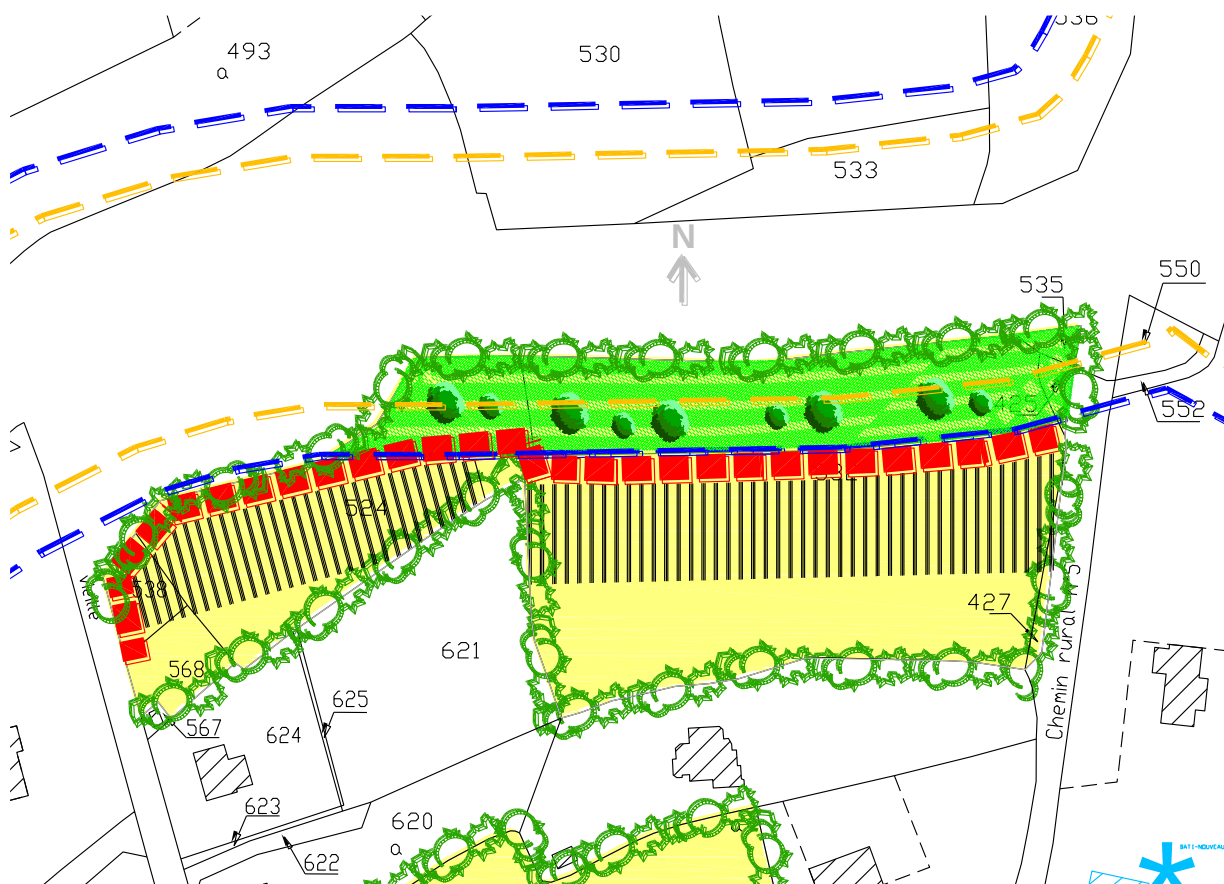
➤ Trame végétale :

- Obligation de conserver les talus plantés entourant la zone, qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site (pas de larges vues sur le futur quartier).
- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : plantations d'arbres sur l'espace vert au Nord, talus plantés en clôtures sur limites séparatives, ...
- Création d'un espace vert de type « prairie arborée » au Nord de la zone, afin de limiter les nuisances liées à la proximité de la déviation (RD 63) dans le recul inconstructible de 35 mètres. Sur cet espace, des aires de stationnement peuvent être créées.

➤ Connexions et déplacements :

- Pas d'accès direct sur la RD 63
- Concevoir une voie « traversante » et non en impasse, reliant la vieille route de Plonévez au chemin de Kervélic. Cette voie fera référence à une typologie de « rue » avec un gabarit limité, qui permette la desserte automobile du quartier et qui donne une véritable place aux piétons (accotements aménagés, signalisation adaptée, ...). Un petit aménagement est à prévoir dans le bas du chemin de Kervélic pour assurer le bouclage.
- Prévoir la voie de desserte au Nord de la zone, pour permettre de dégager une exposition Sud pour les futures constructions. Pour les piétons et les cyclistes, la vieille route de Plonévez, rue étroite compatible avec un usage de circulations douces, permet de relier le centre-bourg, situé à moins de 500 mètres. A partir de la vieille route de Plonévez, il existe, par ailleurs, plusieurs chemins réservés aux piétons, qui relient la chapelle de Bonne Nouvelle, le chemin de Kervélic, ...

➔ Schéma de principe pour l'aménagement de la zone 1AUh2



LEGENDE

— — — — — Liaison viaire



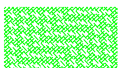
Zone d'implantation du bâti



Recul d'implantation (des constructions, des installations)



Talus à conserver ou à créer



Espace vert



Arbres à conserver ou à créer

3.3. LA ZONE 1AUh3



➤ **Objectif de l'opération :**

- Constitution d'un îlot bâti, sous forme d'urbanisation relativement compacte.

➤ **Densité et programme de logements :**

- Réalisation de 5 logements au minimum sur une surface constructible d'environ 4300 m²

➤ **Implantation du bâti et architecture :**

- Permettre la mitoyenneté des constructions et l'implantation à l'alignement de la voie ou de l'espace public pour garantir l'optimisation de l'espace.
- Prévoir une implantation des constructions qui permette de profiter au maximum de l'ensoleillement.
- Dispositions architecturales spécifiques (cf. page 6)

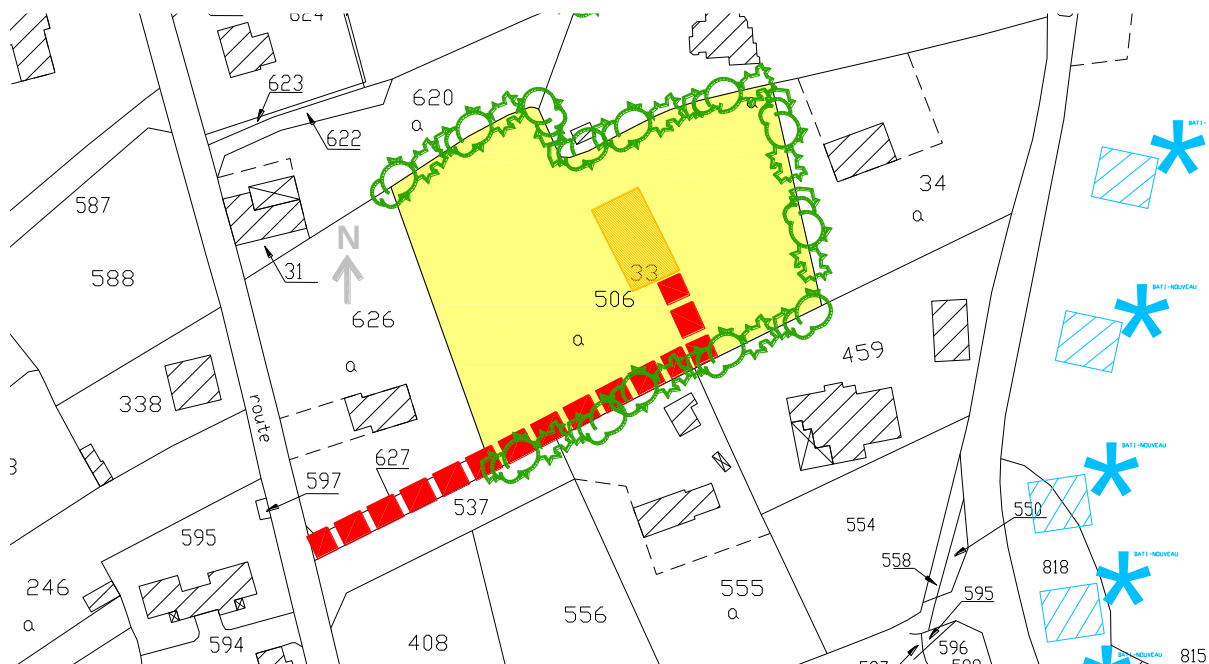
➤ **Trame végétale :**

- Maintien de l'écran végétal entourant le site (haies, arbres), afin de préserver un écran végétal pour les futures habitations et de garantir une insertion des constructions (très peu de visibilité du site actuellement).

➤ **Connexions et déplacements :**

- Concevoir une voie en impasse, à partir de la vieille route de Plonévez. Cette voie fera référence à une typologie de « ruelle » avec un gabarit très limité, qui permette la desserte automobile et l'usage des circulations douces.
- Prévoir une placette qui permette aux véhicules de faire demi-tour et qui puisse accueillir des espaces de stationnement.
- Pour les piétons et les cyclistes, la vieille route de Plonévez, rue étroite compatible avec un usage de circulations douces, permet de relier le centre-bourg, situé à moins de 500 mètres. A partir de la vieille route de Plonévez, il existe, par ailleurs, plusieurs chemins réservés aux piétons, qui relie la chapelle de Bonne Nouvelle, le chemin de Kervéllic, ...

➔ **Schéma de principe pour l'aménagement de la zone 1AUh3**



LEGENDE

--- Liaison viaire

--- Haie ou talus à
conserver ou à créer

--- Placette (localisation à définir)

3.4. LA ZONE 1AUh4



➤ **Densité et programme de logements :**

- Réalisation de 7 logements au minimum sur une surface constructible d'environ 6950 m²

➤ **Implantation du bâti et architecture :**

- Respecter le recul inconstructible vis-à-vis de la RD 7 (25 m) pour limiter les nuisances sonores liées à l'infrastructure.
- Favoriser la mitoyenneté des constructions pour garantir l'optimisation de l'espace.
- Prévoir une implantation des constructions qui permette de profiter au maximum de l'ensoleillement
- Dispositions architecturales spécifiques (cf. page 6)

➤ **Trame végétale :**

- Obligation de conserver les talus plantés entourant la zone, qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site (pas de larges vues sur le futur quartier).
- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : plantations d'arbres sur l'espace vert au Nord, talus plantés en clôtures sur limites séparatives, ...
- Création d'un espace vert de type « prairie arborée » au Nord de la zone, afin de limiter les nuisances liées à la proximité de la déviation (RD 7) dans le recul inconstructible de 25 mètres. Sur cet espace, des aires de stationnement peuvent être créées.

➤ **Connexions et déplacements :**

- Pas d'accès direct sur la RD 7
- Concevoir une voie « traversante » et non en impasse, reliant les deux voies d'accès à la zone. Cette voie fera référence à une typologie de « rue » avec un gabarit limité, qui permette la desserte automobile du quartier et qui donne une véritable place aux piétons (accotements aménagés, signalisation adaptée, ...).

➔ Schéma de principe pour l'aménagement de la zone 1AUh4



LEGENDE

— — — — — Liaison viaire

— — — — — Recul d'implantation (des constructions, des installations)

— — — — — Talus à conserver ou à créer

— — — — — Espace vert

3.5. LA ZONE 1AUh5



1- Débouché de l'actuelle impasse de la Montagne sur la rue de la Montagne



2- Voie d'accès à la zone, depuis l'impasse de la Montagne



3- Vue de la zone depuis le chemin de desserte (partie à aménager située à droite)



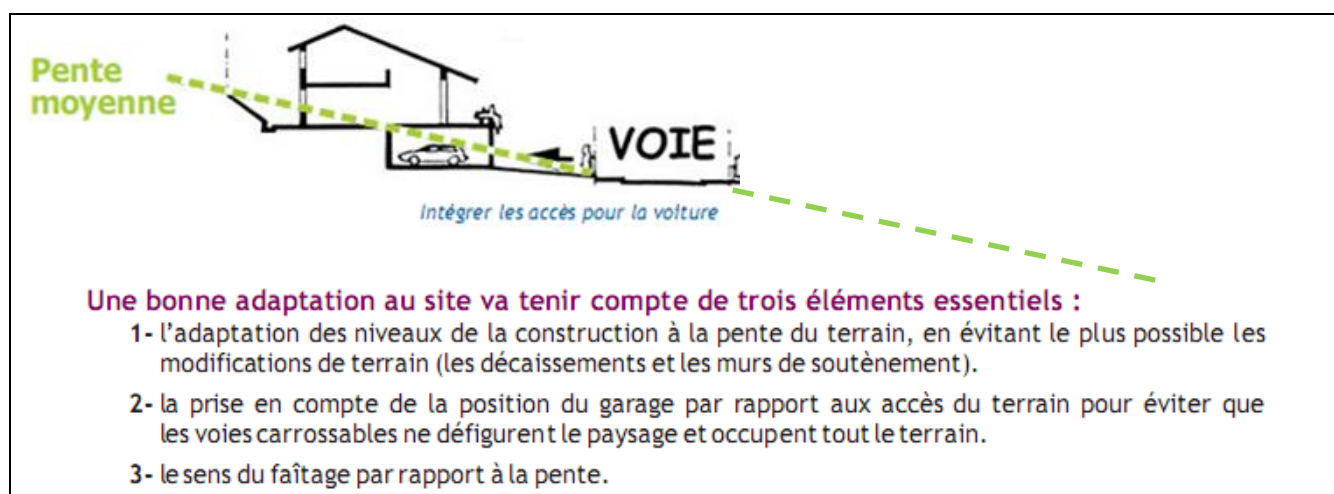
4- La zone 1AUh5 adossée à la Montage de Locronan : pente et ouverture visuelle à prendre en compte dans le projet

➤ Densité et programme de logements :

- Réalisation d'un programme de 4 logements au minimum, sur une surface constructible 'utile' d'environ 5650 m² ; **il s'agit de créer une petite zone d'habitat très qualitative**, parfaitement intégrée au site qui présente une contrainte liée à la topographie (flanc de la Montagne de Locronan, avec une pente orientée Nord-Ouest).

➤ Implantation du bâti et architecture :

- **Tenir compte du relief pour réduire au maximum les mouvements de terrain et pour mieux insérer ainsi les constructions dans le paysage** : adapter les constructions à la pente et non l'inverse.



- Prévoir une implantation des constructions qui permette de profiter au maximum de l'ensoleillement
- Dispositions architecturales spécifiques (cf. page 6)
- Tenir compte des vues et des ouvertures visuelles sur le paysage : **Proposer des constructions particulièrement qualitatives car ce secteur est perceptible de loin** (point haut, adossé à la Montagne de Locronan).

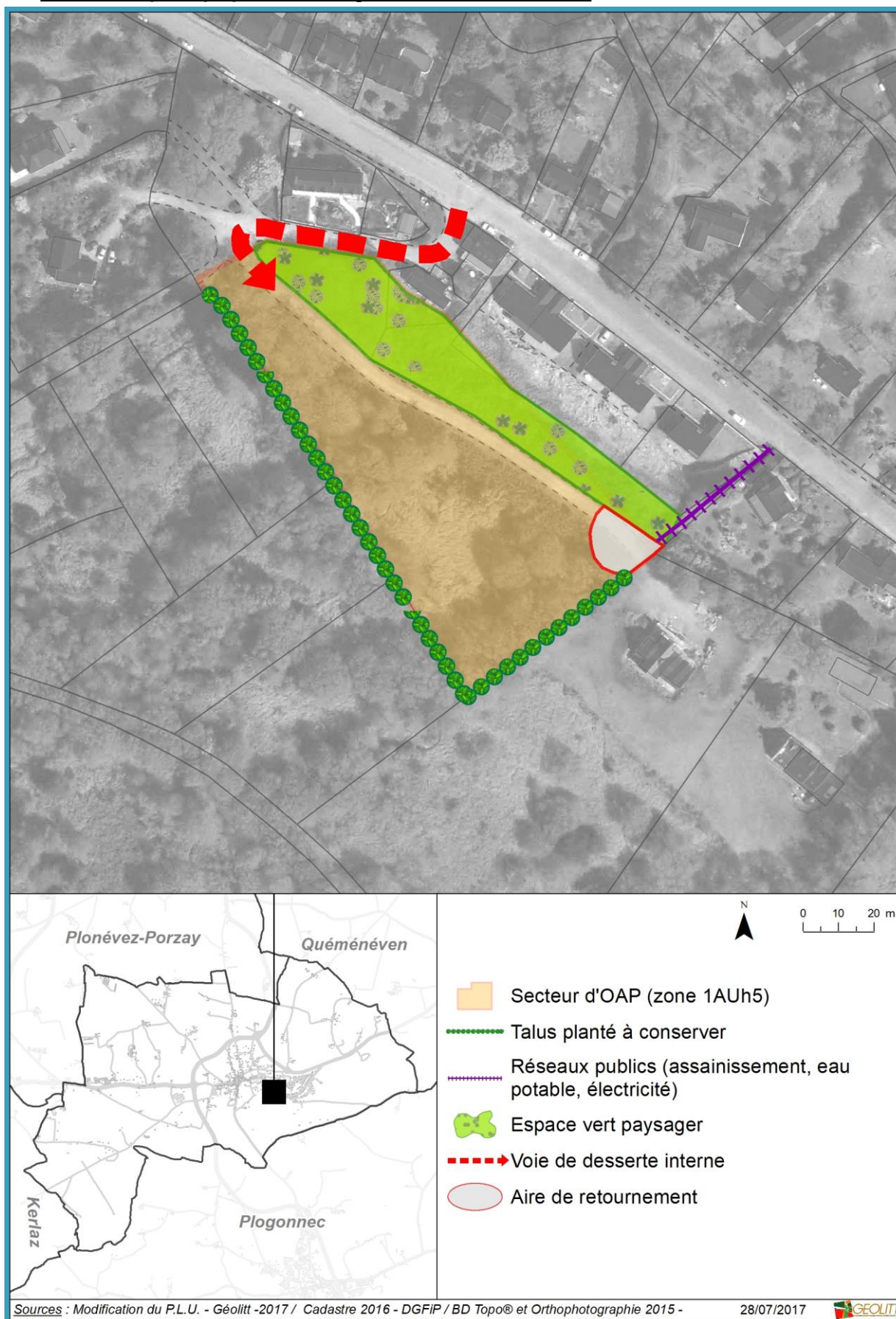
➤ Trame végétale :

- Obligation de conserver les talus plantés entourant la zone, qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site (pas de larges vues sur le futur quartier).
- Traitement paysager de la partie pentue du terrain, située au Nord de la voie de desserte, tout en maintenant le cône de vue.

➤ Connexions et déplacements :

- 1 seul accès en impasse (dans le prolongement de l'impasse de la Montagne), à partir de rue de la Montagne. Cette voie fera référence à une typologie de « ruelle » avec un gabarit très limité, qui permette la desserte automobile et l'usage des circulations douces.
- Prévoir une placette qui permette aux véhicules de faire demi-tour au bout de l'impasse (au sud-est).

➡ Schéma de principe pour l'aménagement de la zone 1AUh5



4 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE MANER-LAC

Vocation du site	Activités
Surface	4 ha

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

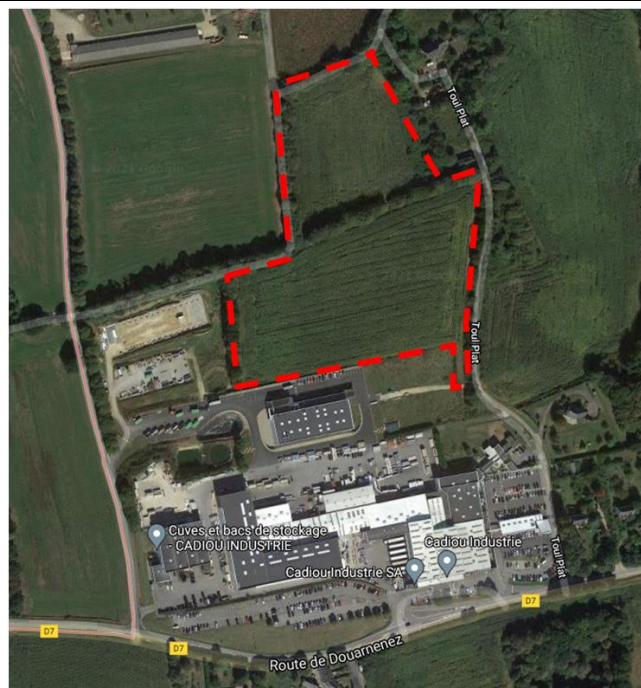
La ZA de Maner Lac est implantée à l'Ouest de la Commune de Locronan, en bordure de la RD 7 (Route de Douarnenez). L'extension de la zone sera desservie via le site existant.

En termes de viabilisation, les réseaux d'électricité et d'eau potable sont déjà présents sur le site d'activités, ce qui permettra de raccorder ce nouveau secteur. Les eaux usées seront traitées par un assainissement autonome.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site de Maner Lac s'inscrit en point haut, dans un paysage alentour vallonné et bocager, proche de la Baie de Douarnenez. Les parcelles concernées sont situées sur un terrain relativement plat en partie Sud (parcelles D610, D614, D612 et 2/3 Sud-Ouest de la parcelle D216), et en pente (environ 10%) sur la partie Nord (à partir du tiers Nord-Est de la parcelle D216, et englobant les parcelles D524 et D525) ; l'altitude varie de 120 m au niveau du point le plus haut, à 95 m au niveau du point le plus bas.

Ces parcelles ne sont plus exploitées, car les terrains sont peu intéressants pour l'agriculture (peu de rendement et pente de 10% contraignante).



Vue aérienne du site initial (Source : google maps)

Secteur d'extension de la ZA : 

Le site actuel



Vue sur la parcelle D610 depuis les stationnements au Nord de l'entreprise actuelle (bâtiment 12) ; le récent bâtiment de stockage (bâtiment 08) implanté sur la parcelle D227 est visible en arrière-plan (en blanc)



Vue sur les parcelles D612 et D216 depuis le Nord de l'entreprise actuelle

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Maintenir l'harmonie paysagère du secteur, et favoriser l'insertion de la ZA dans le paysage en vue lointaine, en : <ul style="list-style-type: none"> - renforçant la trame bocagère présente au niveau du site grâce à des plantations d'arbres supplémentaires ; - Choissant des teintes sombres et non brillantes pour les revêtements de façade, afin que le bâti se fonde dans le paysage ; - calant la volumétrie des nouveaux bâtiments, notamment la hauteur, sur les volumétries déjà présentes sur le site afin de garantir l'homogénéité du bâti dans le paysage.
 – Préserver la biodiversité et renforcer la trame verte et bleue en : <ul style="list-style-type: none"> - créant un verger / rucher, et des espaces de prairie mellifère et de prairie de fauche ; - renforçant la trame bocagère ; - végétalisant les toitures. | <ul style="list-style-type: none"> – Gérer les eaux pluviales, en : <ul style="list-style-type: none"> - Limitant l'imperméabilisation du site, en utilisant des matériaux perméables sur une partie des espaces circulés ; - créant des noues d'infiltration ; - prévoyant un bassin d'orage au Nord du site (point bas).
 – Gérer les eaux usées, en : <ul style="list-style-type: none"> - créant un dispositif d'assainissement par phyto épuration naturelle au Nord du site (point bas).
 – Limitier les nuisances potentielles pour les riverains, en : <ul style="list-style-type: none"> - créant une zone bocagère tampon « d'interface » au Nord-Est avec la zone d'habitat. |
|--|---|

Schéma de principe pour l'aménagement de la zone :

 Secteur d'OA

 01 Noue & bassin d'infiltration des eaux pluviales

 02 Bassin d'orage

 03 Assainissement non collectif

 Implantation future du bâtiment

 Arbre ou talus planté à conserver

 Arbre ou talus planté à créer

 Verger à créer

 Prairie de fauche

 Prairie Mellifère

 Verger

Le schéma ci-dessus représente des principes, dont la représentation et la localisation restent indicatives.