

Commune de Roscoff
Département du Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Zone 1AUcg (quartier gare)

Orientations d'aménagement

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
Le cadre Juridique	3
Les secteurs traités	4
Figure 1 : schéma de la zone du Blosson	6
Figure 2 : planche photographique des zones artisanales	7
Figure 3 : schéma du projet d'extension du Centre de Perharidy	8
Figure 4 : le centre-ville et « l'agglomération »	9
Figure 5 : Roc'higou, un secteur encore non aménagé au cœur de l'agglomération ...	10
Figure 6 : schéma d'aménagement du secteur 2AUca de Roc'higou	11
Figure 7 : périmètre de la ZPPAUP	13
Figure 8: projet d'aménagement de voirie	15
Figure 9: aménagement du secteur de Kerguennec.....	16
Figure 10 : extension du complexe sportif de Lagadennou.....	18
Figure 11 : extension du stade de Keraison.....	19
Figure 12 : carte des espaces naturels sensibles à protéger	21
CONCLUSION	22

Ajout en fin de document de la révision simplifiée n°1 approuvée le 20/12/2013 et de la
modification simplifiée n°1 approuvée le 29/03/2023 concernant le quartier Gare

LE CADRE JURIDIQUE

La loi « Urbanisme et Habitat » précise qu'un nouveau document de nature facultative, se substituant au PADD de secteurs, peut être adjoint au PLU. Ce document fixe « des orientations d'aménagement » qui prennent la forme de schémas d'aménagement. Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives. Elles doivent être cohérentes avec le PADD. Dans la loi SRU, les orientations d'aménagement étaient une partie du PADD, ce qui était peu lisible. La loi « Urbanisme et Habitat » en fait un élément spécifique du PLU.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Dans ce document, l'ensemble des zones à urbaniser sont traitées dans la mesure où la constructibilité n'est pas conditionnée par une modification ou une révision du plan. Les principes d'aménagement sont liés aux règles édictées dans le règlement. Ces orientations exposent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones AU, dont la périphérie immédiate est suffisamment desservie en équipements publics (article R.123-6). Les constructions sont alors autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

LES SECTEURS TRAITES

Les orientations d'aménagement traduisent localement le projet global énoncé précédemment. Ils sont l'expression territorialisée de la politique de développement de la commune.

Les dispositions précisées dans les orientations d'aménagements permettent le cas échéant d'affiner les propositions.

Les thèmes d'études sont les suivants :

- Espaces ayant une fonction de centralité à développer ou renforcer :
 - les activités liées à la présence de la mer : la zone du Blosson, le Centre de Perharidy et les zones artisanales.
 - le centre-ville et « l'agglomération » et le secteur de Roc'higou
- Préserver et mettre en valeur le centre-ville et les quartiers centraux
 - le périmètre de la ZPPAUP
- Traitement et aménagement des espaces publics et des entrées de ville
 - projet d'aménagement des espaces publics
 - aménagement du secteur de Kerguennec
- Equipements à prévoir
 - extension du complexe sportif de Lagadennou et du stade de Keraison
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les sites ayant une valeur patrimoniale forte
 - les espaces naturels sensibles à protéger et à préserver de l'urbanisation

Note : tous les thèmes abordés précédemment ne nécessitent pas d'être détaillés graphiquement en raison de l'état d'avancement des projets, certains n'étant qu'au stade d'idée ou d'esquisse sans qu'aucun projet ne soit véritablement arrêté.

ESPACES AYANT UNE FONCTION DE CENTRALITE A RENFORCER OU CONFORTER ET ESPACES A DEVELOPPER
--

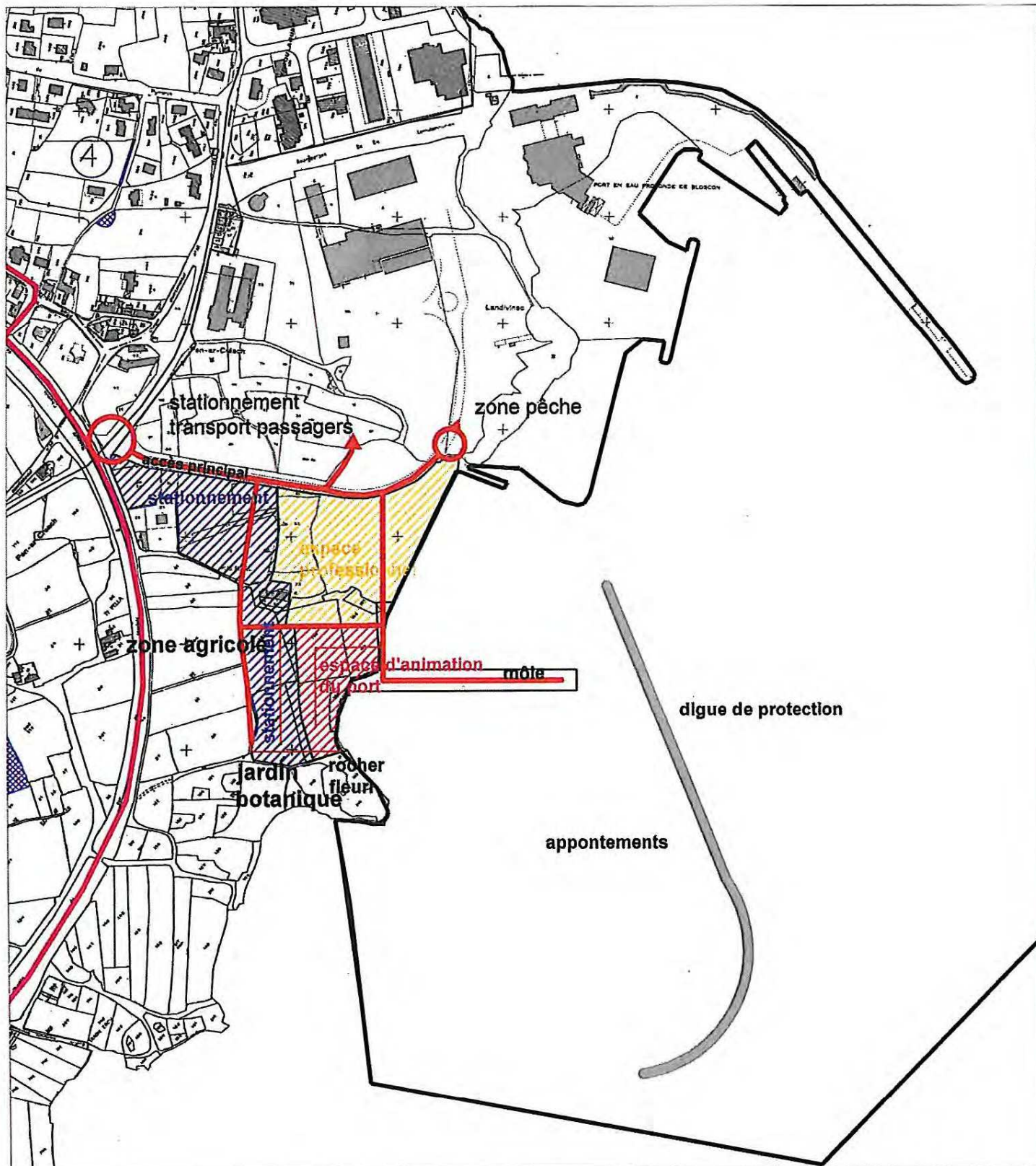
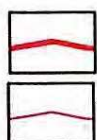


Figure n°1

Orientations d'aménagement (échelle 1/5000)
Projet de port de plaisance de Blois

Voies de circulation à aménager



liaisons principales

liaisons secondaires (ou chemins piétons)

Figure 2 : les zones artisanales



La rue du Colonel Lannurien, ponctuant la sortie de la zone du Blosscon, constitue également un des principaux carrefours des zones d'activités



Le casino, dominant la zone maritime et portuaire et situé le long d'un des axes principaux de la commune, bénéficie d'une situation privilégiée dans la zone d'activités



La rue du Colonel Lannurien, une voie importante menant à la zone du Blosscon et notamment à la gare maritime, un des points névralgiques de la zone d'activités maritimes et portuaires

Les zones d'activités sont un des pôles économiques les plus importants de la commune.

Regroupées à l'Est de la commune, aux alentours du site du port de Blosscon, elles forment un ensemble à part entière sur le territoire communal.

La sectorisation de l'espace par le regroupement des activités sur quelques zones se juxtaposant, sera maintenue et renforcée à l'avenir. Il existe une véritable volonté de déployer les activités économiques et notamment de créer des pôles "forts", attractifs, bien aménagés, offrant tous les avantages d'une telle concentration.

Ce projet de renforcement des activités dans ce secteur s'accompagnera d'une nécessité de considérer ce dernier comme un véritable quartier dont il faudra à moyen et long termes, chercher à relier aux autres espaces composant le territoire communal, et notamment au centre-ville qui doit rester attractif au même titre que la zone économique.

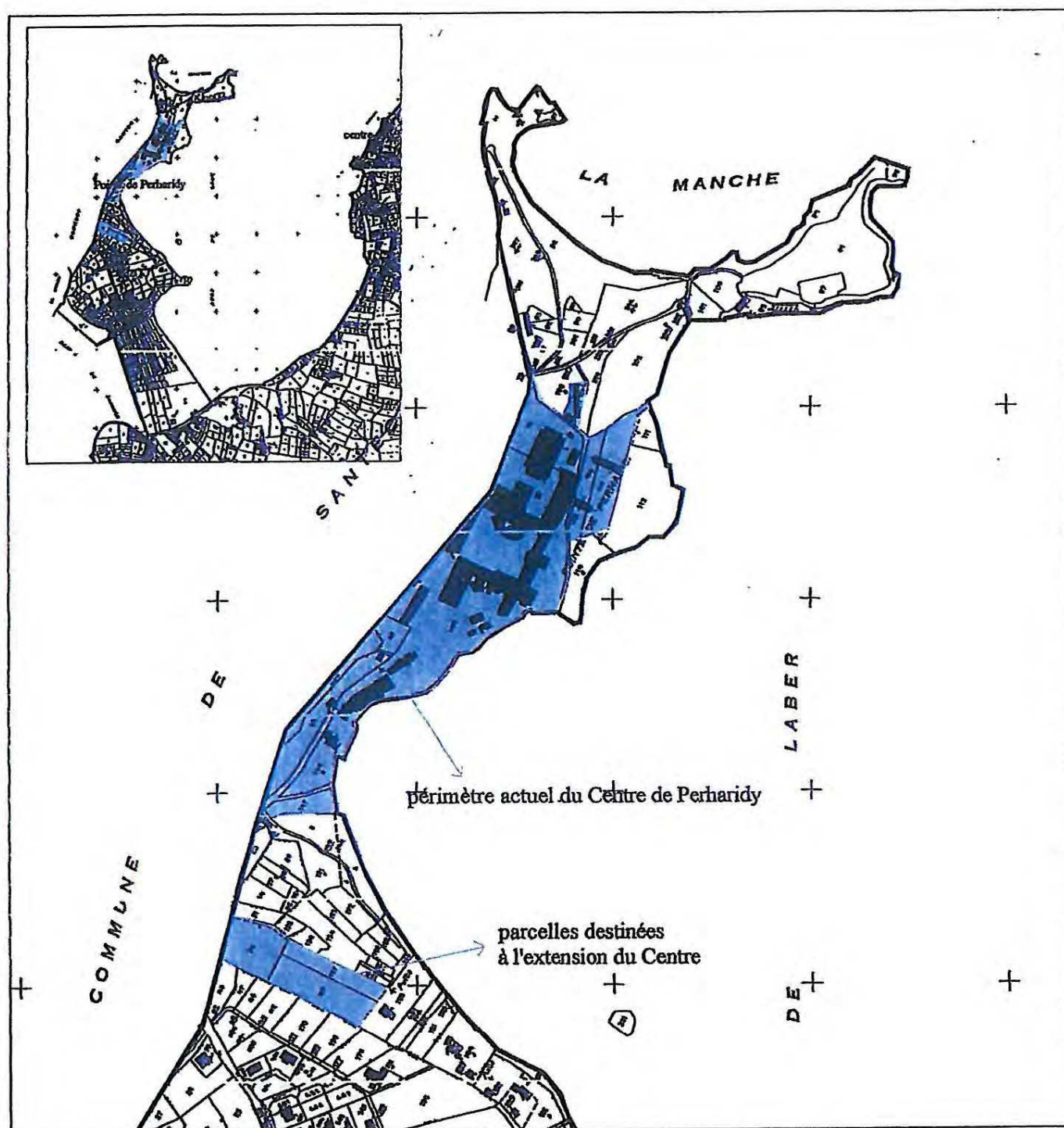


Vue de quelques panneaux indiquant l'entrée de la zone artisanale de Blosscon



Vue générale de l'entrée de la Z.A., consacrée aux activités artisanales : chantiers navals, viviers, entreprise d'algue alimentaire,...

Figure 3 : projet d'extension du Centre de Perharidy



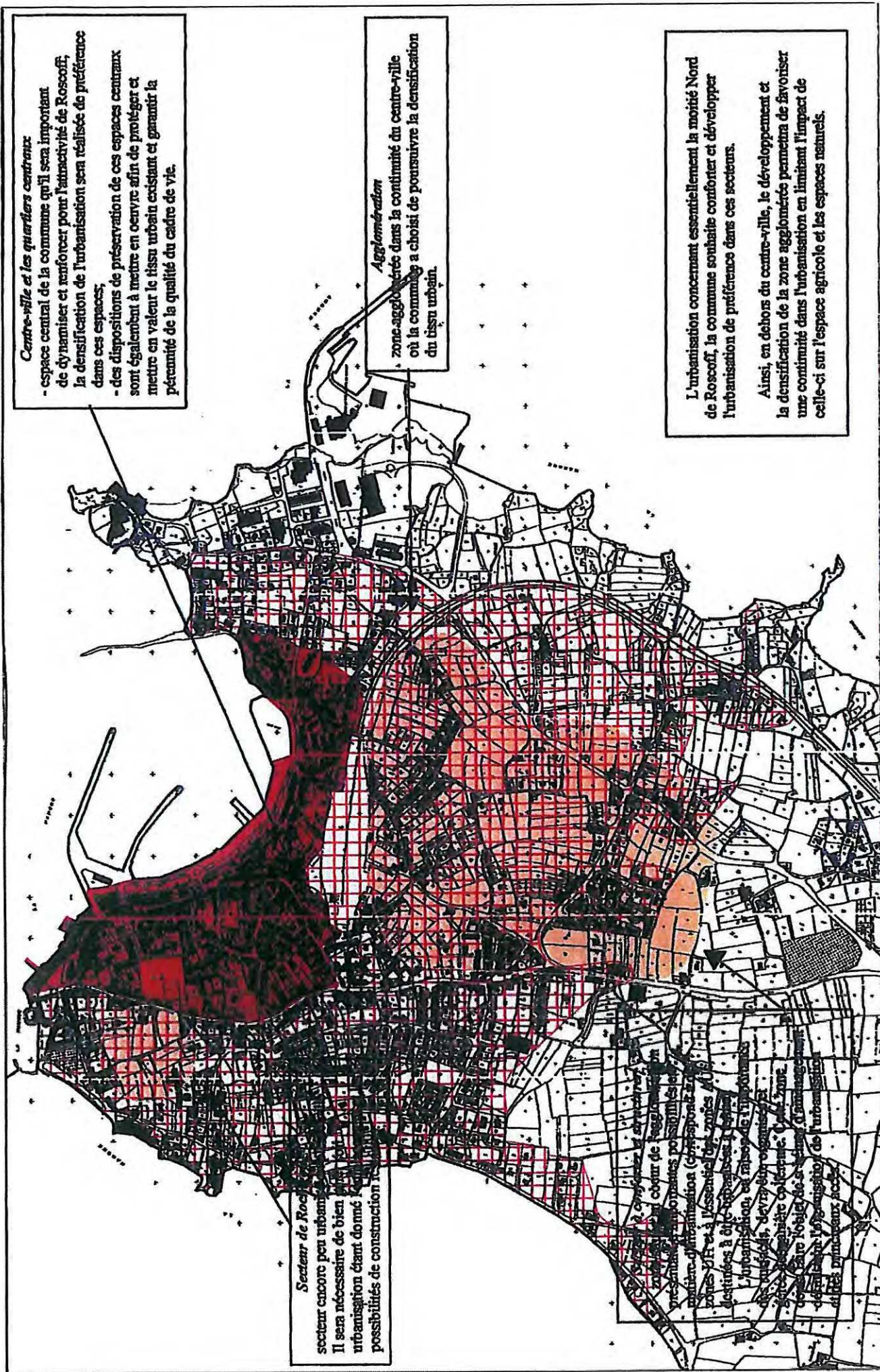
Le Centre de Perharidy (anciennement Centre Hélios Marin) développe des activités de santé liées en partie à la mer. Il fut le premier sanatorium de France.

Aujourd'hui, il représente un enjeu important pour la commune en matière d'emplois, auquel participeront l'extension et le développement du Centre.

Ce projet, dont l'étude d'aménagement est en cours, répond à un besoin de croissance des activités médicales et paramédicales sur la commune.

La commune soutient ce projet en favorisant leur extension sur des sites à proximité ou en continuité du périmètre actuel bien que les possibilités soient limitées (proximité d'espaces boisés classés).

Figure 4 : le centre-ville et « l'agglomération »





vaste secteur en plein coeur de ville, contrastant avec un tissu urbain dense

Figure 5 : Roc'higou, un secteur non urbanisé au coeur du centre-ville (zone 2AUca)



vue d'un des accès au secteur, longé par un haut talus-mur

Ce vaste secteur à l'intérieur de la ville présente de grandes possibilités de construction. Il est actuellement occupé par des cultures entourées de hauts talus-murs, caractéristiques de la commune.

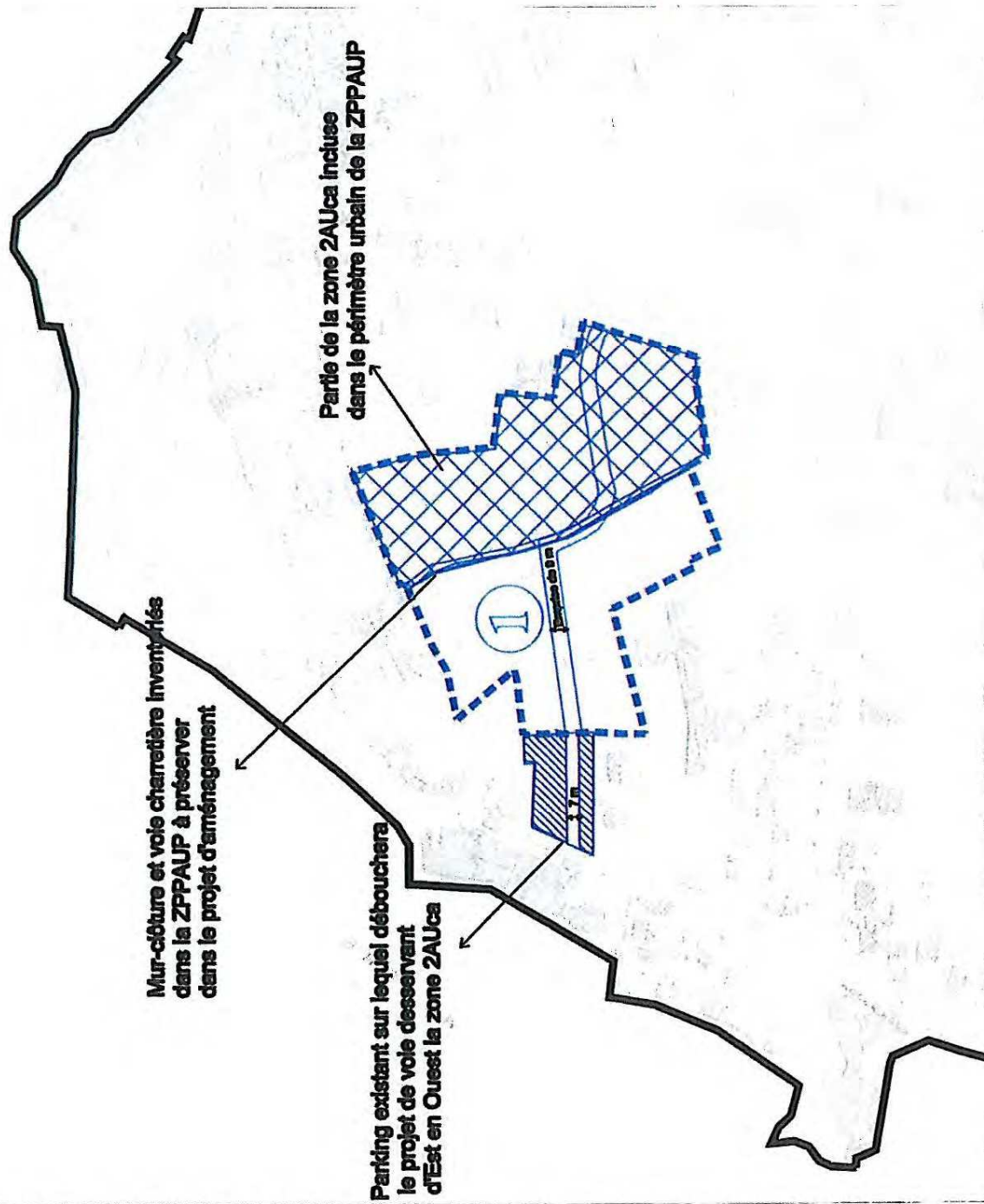
Il sera nécessaire, afin d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur, de définir des schémas d'aménagement permettant d'organiser de façon cohérente l'urbanisation de ce secteur.

Des emplacements réservés ont été définis afin de prévoir les futurs accès déterminant l'organisation générale du secteur.

Le secteur est inscrit en zone 2AUca, ce qui implique une urbanisation relativement dense.



vue élargie sur le secteur de Rochigou où les cultures prédominent encore actuellement, malgré la pression foncière



Le secteur de Rochigou, peu urbanisé, situé en dehors des coupures d'urbanisation et dans la continuité directe du tissu urbain dense, constitue une réserve foncière dont l'urbanisation représente un enjeu important pour la commune.

Actuellement, cette zone est essentiellement occupée par des champs cultivés clos par de hautes murs. L'organisation spatiale de la zone 2AUca devra tenir compte de la trame paysagère existante. L'existence de la ZPPAUP implique la conservation de certains éléments structurant le paysage, ainsi que le respect de restrictions en terme d'aménagement (règlement de la ZPPAUP).

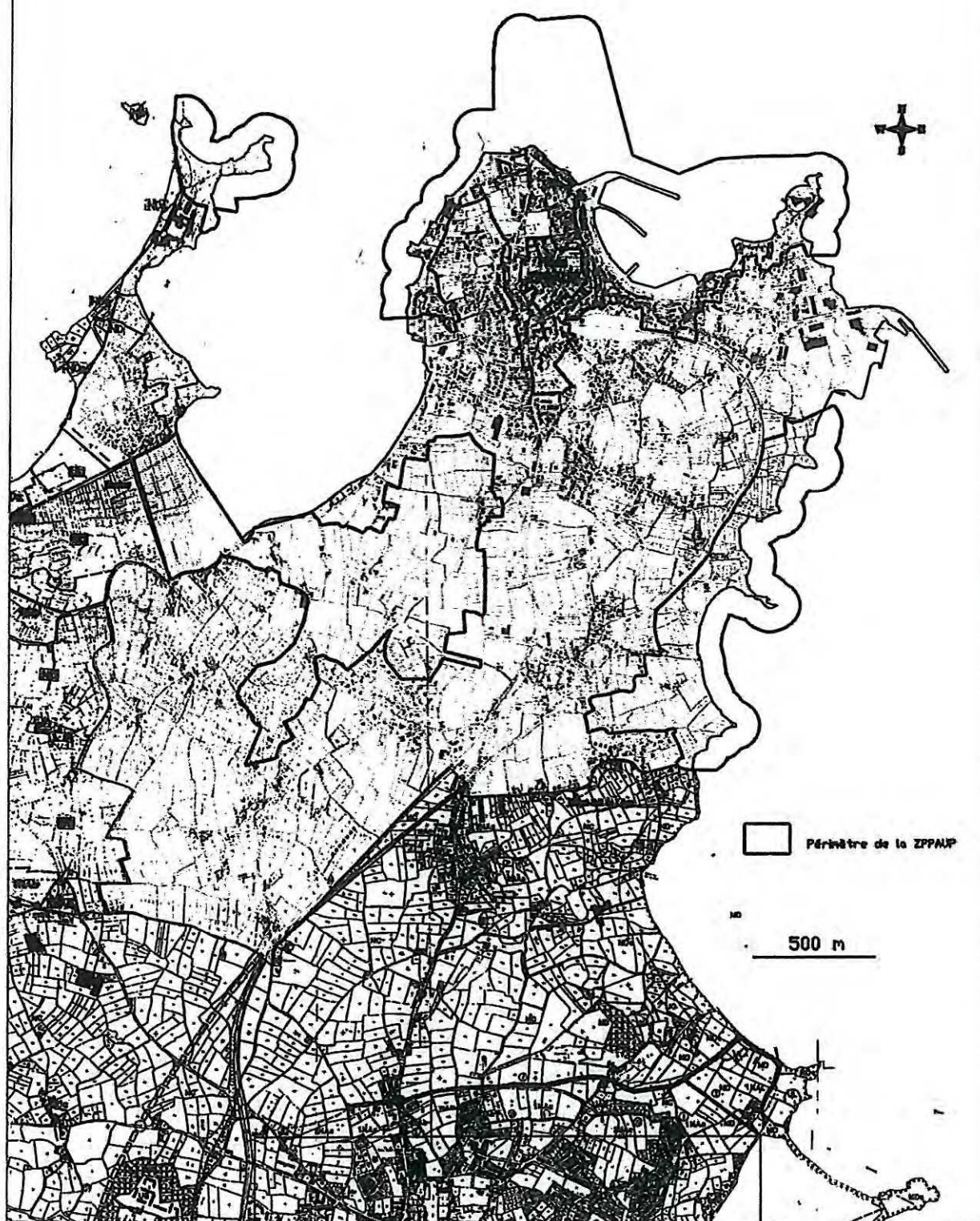
1

L'emplacement réservé N°1 a été défini dans le cadre d'une volonté de la commune de structurer l'aménagement sur ce secteur et d'en maîtriser l'urbanisation.
La création de cette voie a pour objectif de desservir le secteur d'Est en Ouest.
A l'Est, l'accès à la zone se fera directement par la rue Albert de Méan (axe central du centre-ville de Roscoff).
A l'Ouest de la zone, la voie débouchera sur un parking existant.
Un espace (d'une largeur d'environ 7 m) a été délimité au centre du parking, dans la continuité du projet de voirie, permettant de créer une liaison entre la rue Victor Hugo et la zone 2AUca.

Figure n°7: Schéma d'aménagement du secteur 2AUca de Rochigou

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CENTRE-VILLE ET LES QUARTIERS CENTRAUX

Figure 7 périmètre de la ZPPAUP



TRAITEMENT ET AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ET DES ENTREES DE VILLE

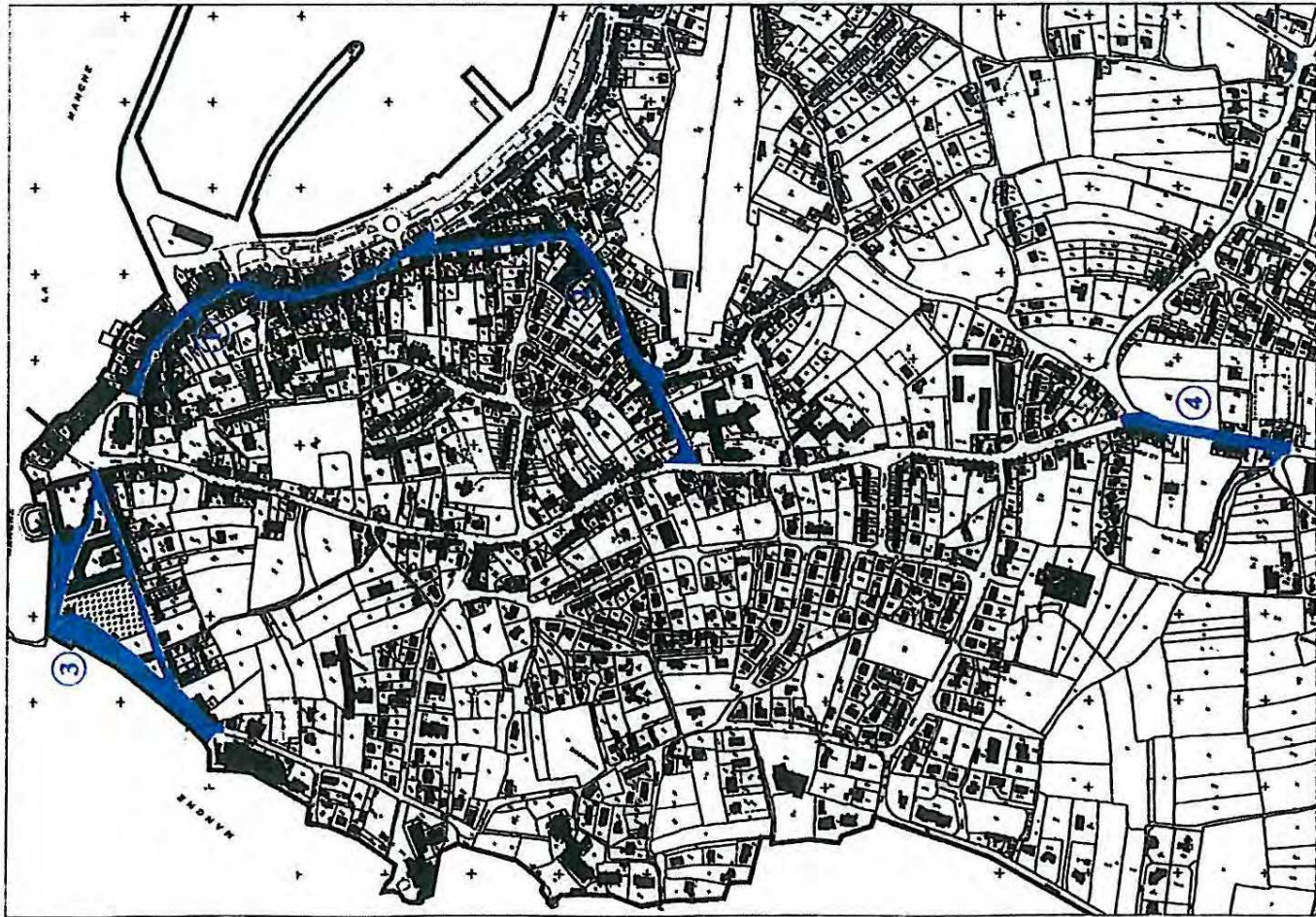
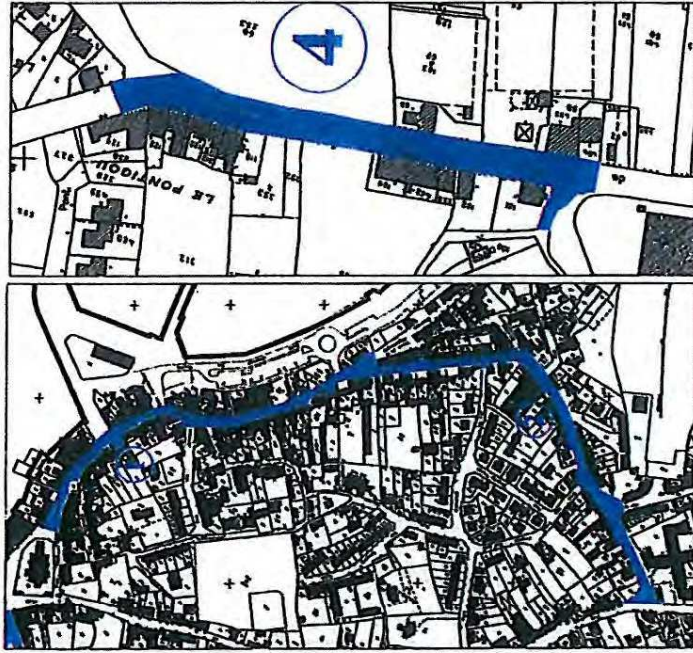
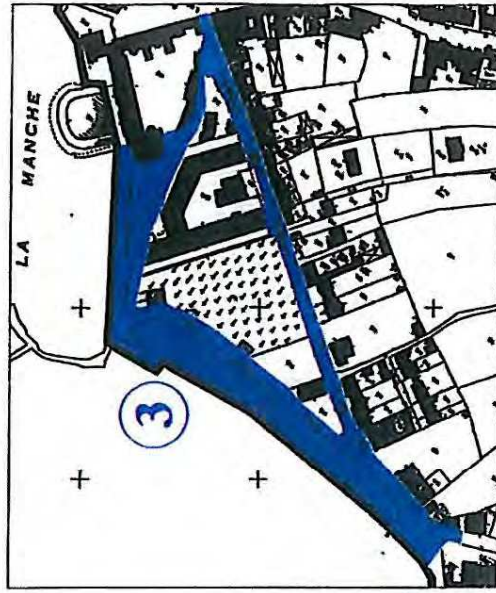


Figure 8 : projet d'aménagement des espaces publics

La commune souhaite apporter des améliorations au réseau existant, au stationnement, ainsi qu'aux espaces publics, notamment en centre-ville où le caractère architectural est très affirmé.

Dans ce cadre, plusieurs espaces et voies publiques feront l'objet de projets de réaménagement. Ceux-ci induisent un traitement et un aménagement des voies ou plus de sécurité, accompagnés d'un volet paysager afin de garantir une intégration et une qualité à ces espaces.

Des esquisses de ces projets existent. Les dispositions prévues nécessitent encore d'être affinées.



- ① rues Gambetta et Réveillère : le réaménagement de ces rues actuellement en cours de réalisation
- ② rues Brizeux et Jules Ferry
- ③ allée et place Tristan Corbière et place Tessier
- ④ rue de Pontigou

Aménagement du secteur de Kerguennec

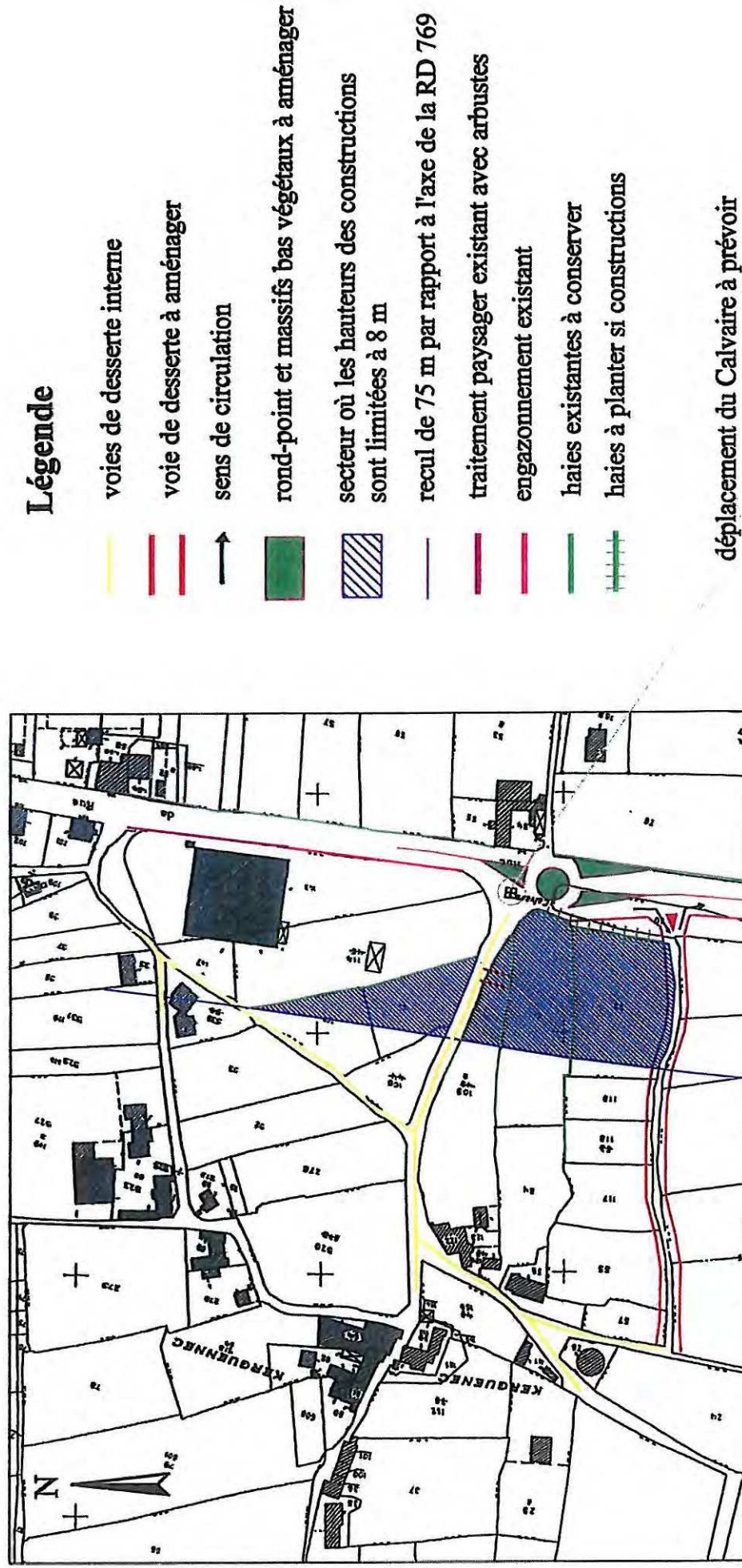
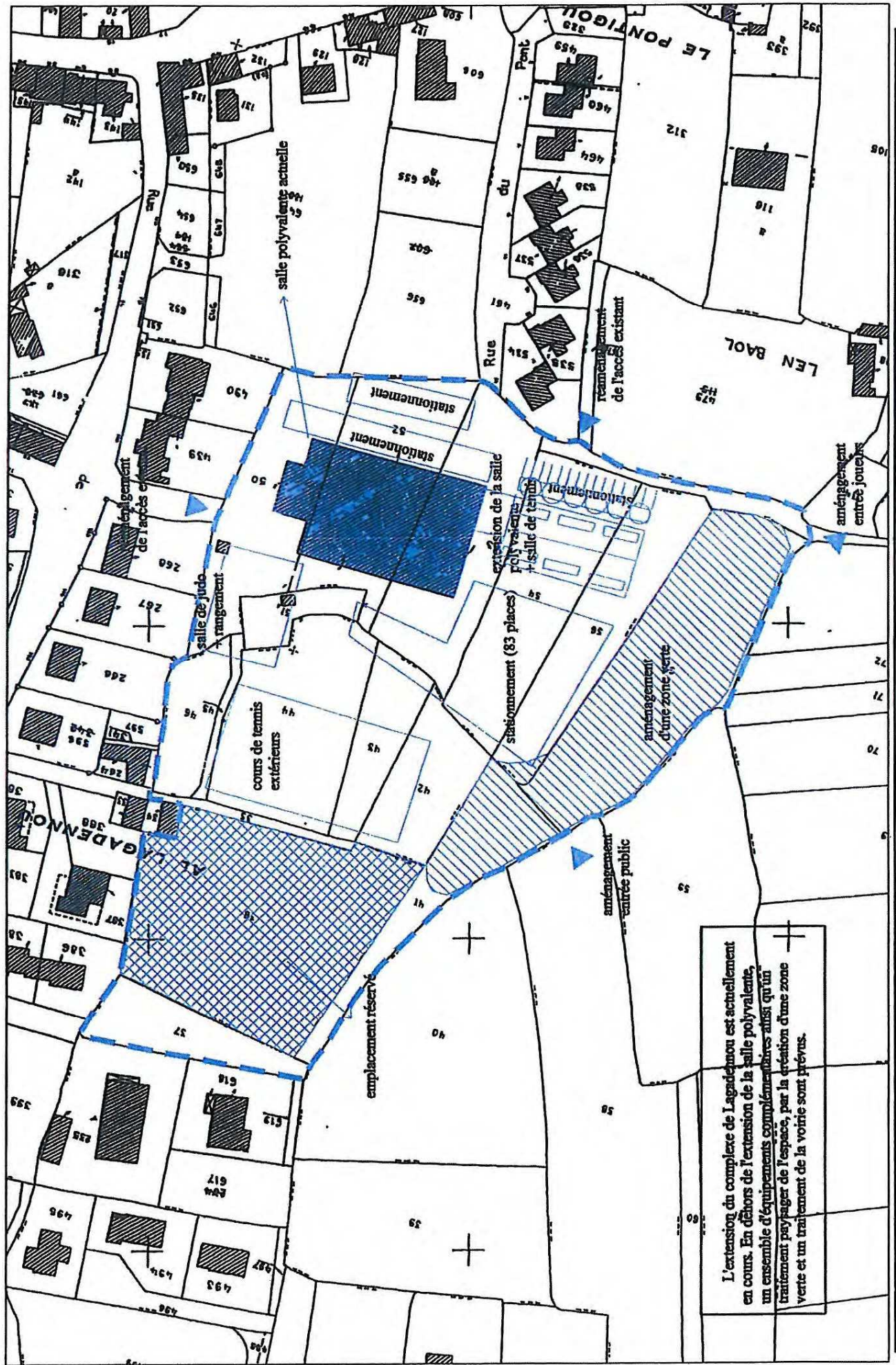


Figure 9 : Schéma général du secteur de Kerguennec

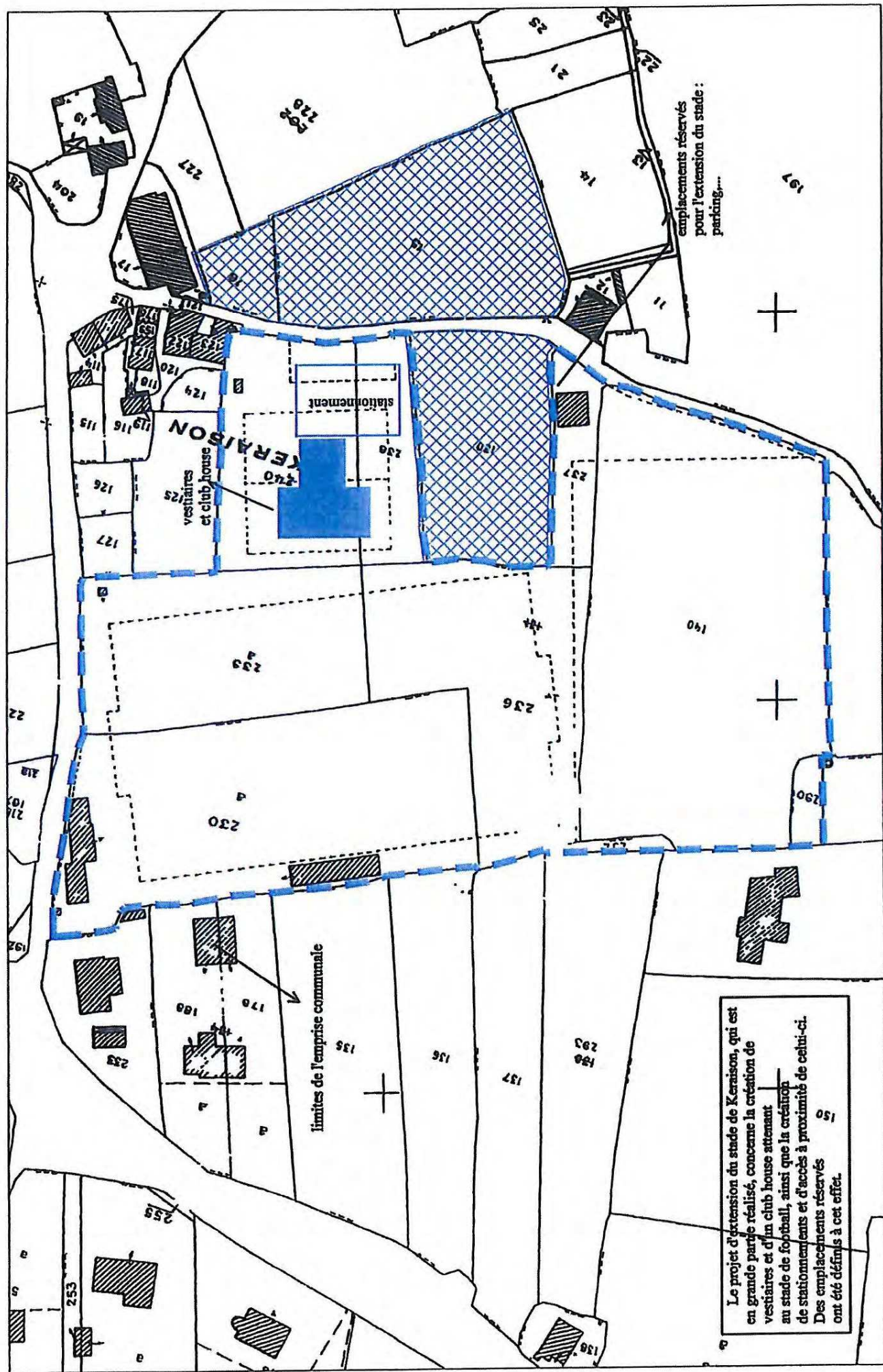
EQUIPEMENTS A PREVOIR

Figure 10 : extension du complexe sportif de Lagadennoù



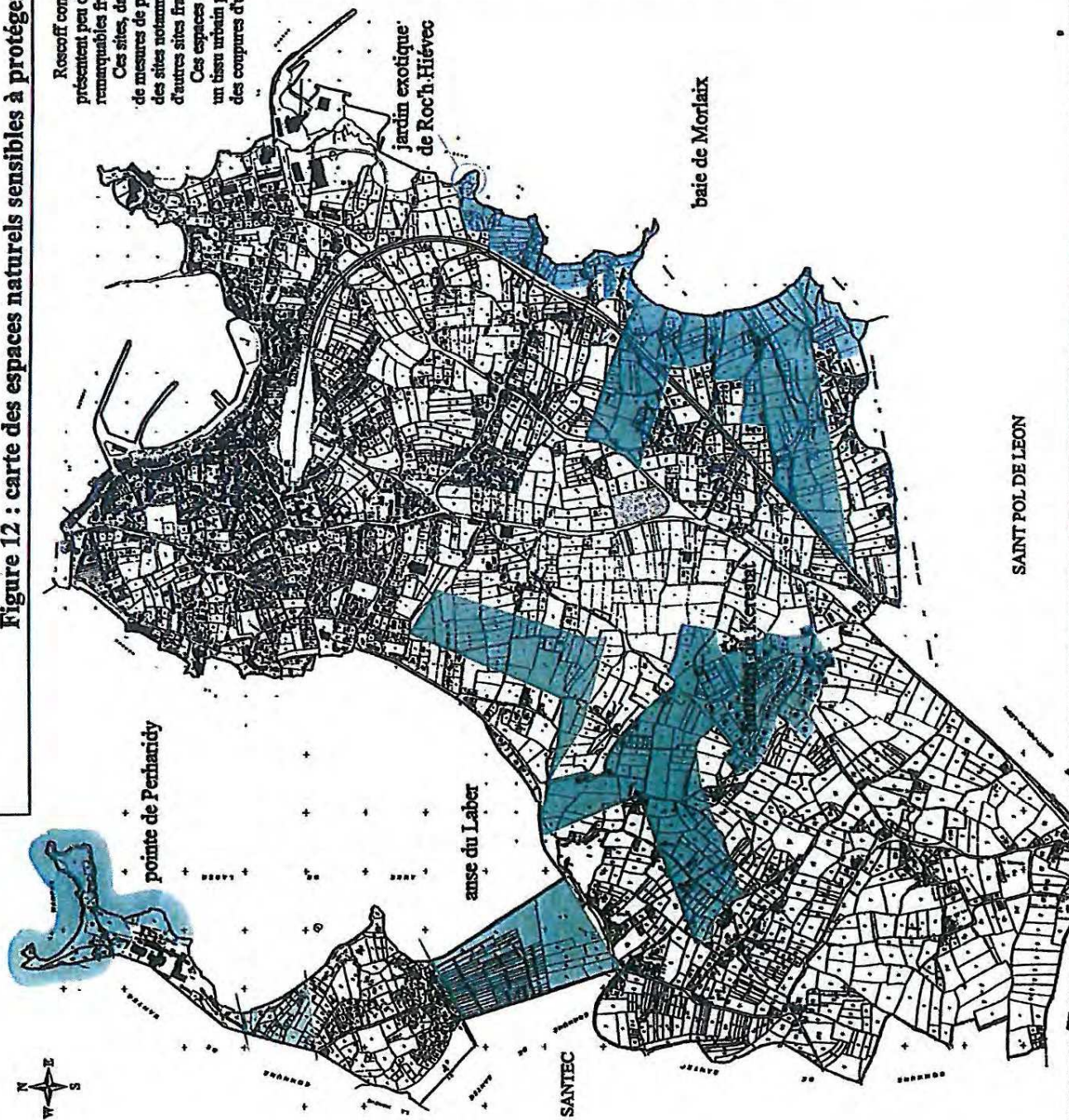
L'extension du complexe de Lagadennoù est actuellement en cours. En dehors de l'extension de la salle polyvalente, un ensemble d'équipements complémentaires ainsi qu'un traitement paysager de l'espace, par la création d'une zone verte et un traitement de la voirie sont prévus.

Figure 11 : projet d'extension du stade de Keraison



**PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET
LES SITES AYANT UNE VALEUR PATRIMONIALE FORTE**

Figure 12 : carte des espaces naturels sensibles à protéger



Roscoff compte d'importants espaces naturels sensibles. Ces espaces présentent peu de végétation de façon générale, mais offrent des paysages remarquables fragiles que la commune souhaite préserver.

Ces sites, dans la plupart ouverte au public, sont parfois déjà l'objet de mesures de protection relativement lourdes (du fait de la fréquentation des sites notamment), qu'il faudra renforcer ou mettre en oeuvre sur d'autres sites fragilisés.

Ces espaces constituent parfois des "petits coins de respiration" dans un tissu urbain parfois dense qu'il faut protéger, notamment par le biais des coupures d'urbanisation.

Pointe de Perharidy

Espace naturel sensible à protéger, cordon dunaire présentant des paysages remarquables : plantations de diverses variétés de pins (permettant également de soutenir le cordon dunaire), et plantes exotiques à l'entrée du Centre de Perharidy.

Cet espace constitue également une zone de présomption départementale, au titre d'espaces naturels sensibles.

Anse du Laber

Tournée vers le Sud, cette anse est une zone naturelle préservée. Elle représente à marée basse un immense estran, une zone humide remarquable abritant une faune et une flore intéressantes à protéger.

Hauteurs de Kerrestat

Présence du bois de Kerrestat fait de cyprès, pins, hêtres et érables.

Ce bois s'étend sur la propriété du manoir et sur le logement. Grâce à cet écran végétal, les habitations sont quasiment imperceptibles. Le bois, même s'il n'est pas classé, nécessite d'être protégé afin de conserver un caractère naturel à une zone en partie urbanisée.

Rocher du jardin exotique

Au pied d'un rocher dominant la baie de Morlaix, un jardin offre une collection de plantes subtropicales renommées créant un paysage exotique.

Ce jardin souhaite aujourd'hui s'agrandir afin d'améliorer l'accueil du public.

La commune souhaite soutenir ce projet afin de préserver un paysage exceptionnel à l'échelle de la commune et un site naturel attractif pour les visiteurs.

Littoral Est

Alternance de petits caps et de plages dominées par les falaises, s'ouvrant sur la baie de Morlaix et sur un grand ensemble naturel riche et peu modifié.

Ce secteur, très prisé des promeneurs, bénéficie de la présence de chemins de randonnée dont la commune souhaite poursuivre la mise en valeur.

CONCLUSION

De façon générale, le rapport entre le projet global et l'aménagement local est toujours justifié. La conduite de projets localisés permet de concrétiser les grandes orientations du projet de la commune pour l'aménagement et le développement territorial.

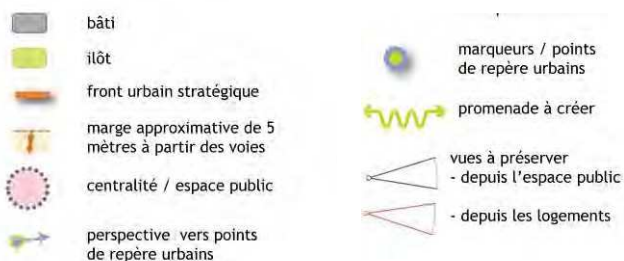
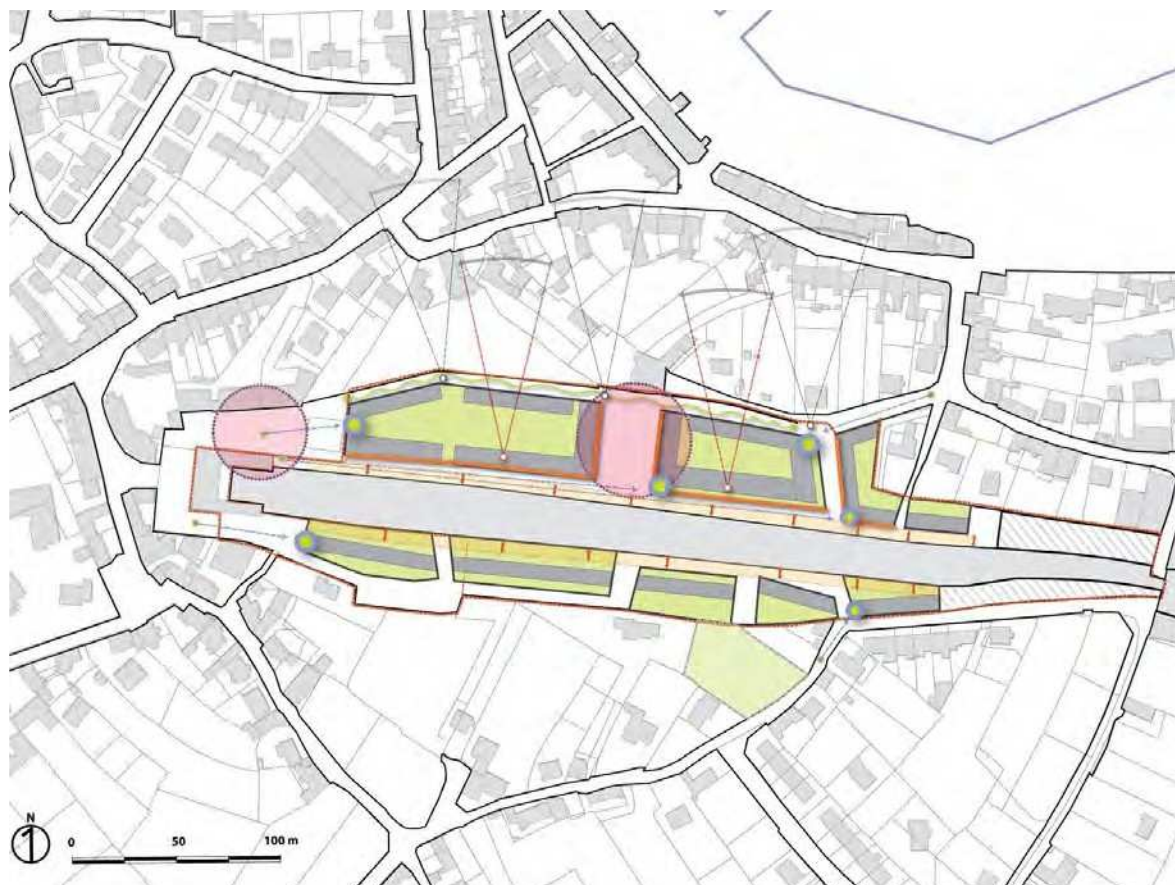
L'ensemble de ces projets est à envisager sur le moyen et le long terme, sur 10-15 ans. Il n'est nullement nécessaire d'attendre que ces projets soient prêts pour approuver le PLU. Celui-ci pourra, par des modifications ou révisions ultérieures, être complété au fur et à mesure que les projets seront élaborés et réalisés.

L'ECOQUARTIER DE LA GARE

Source : étude de programmation urbaine et conception d'un plan d'aménagement opérationnel,
Barton Willmore, Alphaville, 2011

Les principes généraux d'aménagement

- Rationaliser : Dimensionnement et orientation des îlots optimale (énergie, services, ...)
- Contextualiser : Une trame viaire et une forme urbaine dans la continuité de celles de Roscoff
- Animer : Des espaces publics stratégiques aux emplacements clés (gare, place centrale) qui accueilleront des équipements
- Intégrer l'environnement dans la conception urbaine, à travers plusieurs cibles environnementales



Nota : le schéma ci-dessus est donné à titre illustratif des grands principes qui doivent guider l'aménagement du quartier

Le programme

- Entre 120 logements et 160 logements, permettant une mixité d'accueil visant à :
 - diversifier l'offre et les produits pour répondre à des publics spécifiques : étudiants et saisonniers (environ 30 studios),
 - rattraper le retard de la ville en termes de logements sociaux (environ 50 logements) pour s'adresser à des ménages modestes (au moins 25% de logements locatifs sociaux)
- La localisation de nouveaux équipements : maison médicale...
- Une évolution possible à long terme :
 - urbanisation des voies,
 - nouveaux accès,...

Les accès, le stationnement

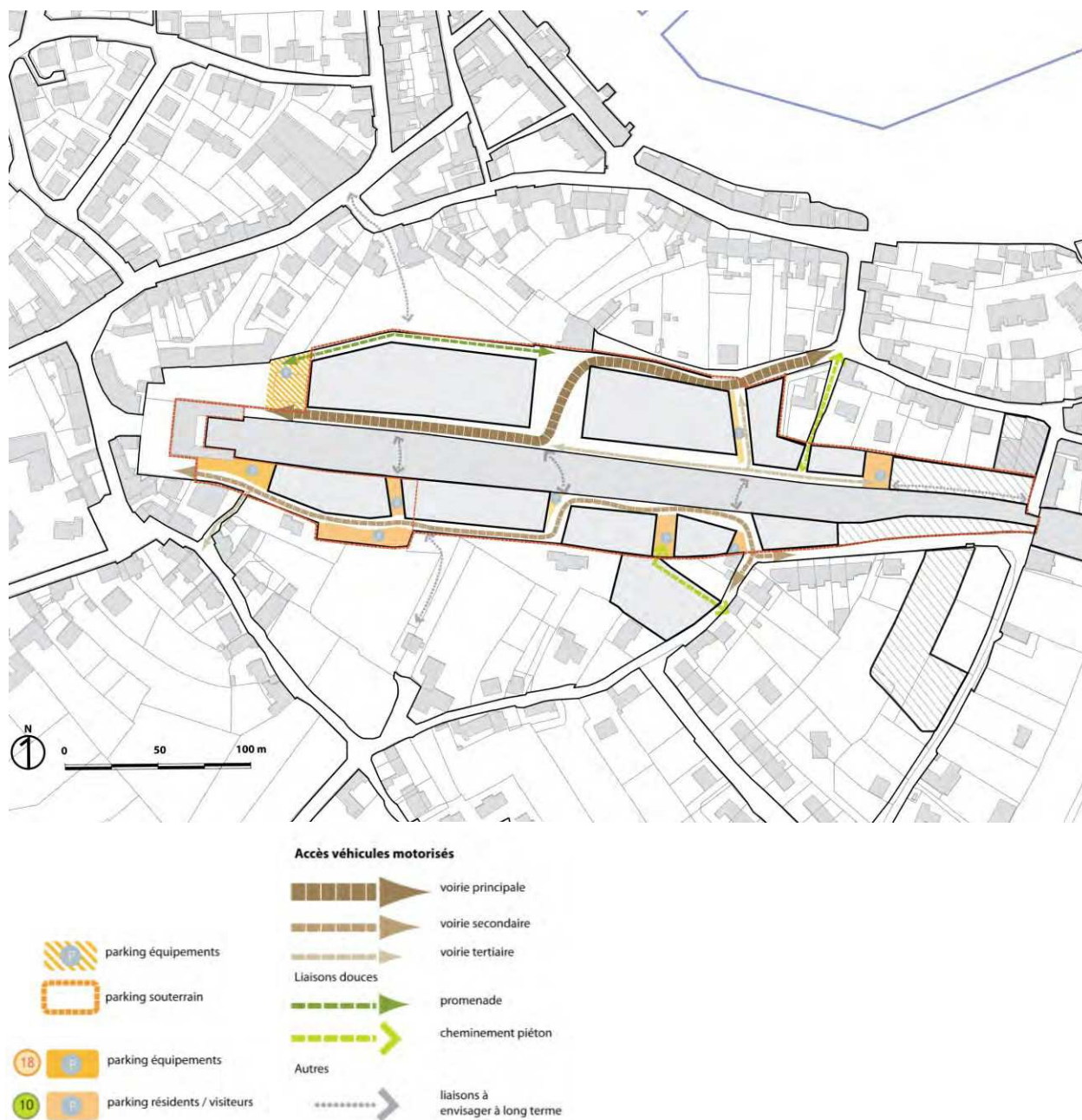
Le futur quartier de la gare se doit d'être relié au reste de la ville et de faire transition avec les quartiers Sud.

Dans une volonté de limiter les émissions de gaz à effet de serre, mais également de favoriser la convivialité des espaces publics, plusieurs principes sont mis en œuvre :

- limitation de la place de la voiture pour les logements
- maintien d'un espace de stationnement pour le centre Mathurin Méheut et la gare
- développement d'un réseau de cheminements doux
- imposition de prévoir du stationnement vélo pour les équipements publics et les logements collectifs

Il est également préconisé que :

- les places pourront être équipées de gaines techniques et câblage pour l'alimentation électrique des véhicules.



Nota : le schéma ci-dessus est donné à titre illustratif des grands principes qui doivent guider l'aménagement du quartier

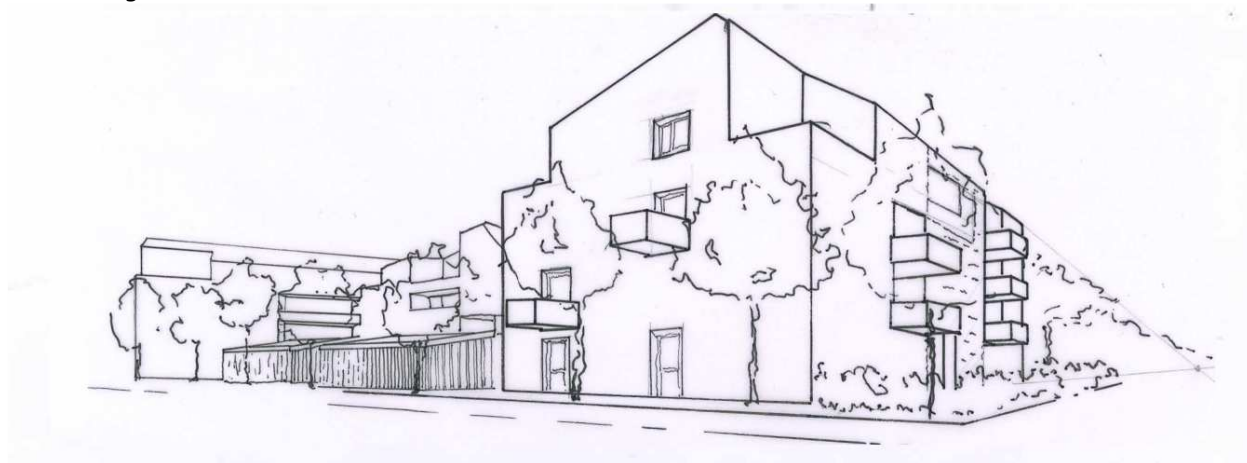
L'architecture, les espaces publics

- Une organisation du bâti en îlots au Nord et en bande au Sud, permettant une réflexion sur des formes urbaines plus denses : habitat collectif, intermédiaire ou habitat individuel groupé
- Une hauteur maximale R+3
- Des espaces publics variés
- Une limitation de la place de la voiture, notamment en pied d'immeubles
- Une architecture dans la continuité du bâti traditionnel de Roscoff, avec un maintien des toitures à deux pans pouvant être asymétriques.

Une architecture dans la continuité du bâti traditionnel de Roscoff, avec un maintien des toitures à deux pans pouvant être asymétriques



Source : Agence Le Priol – Univers



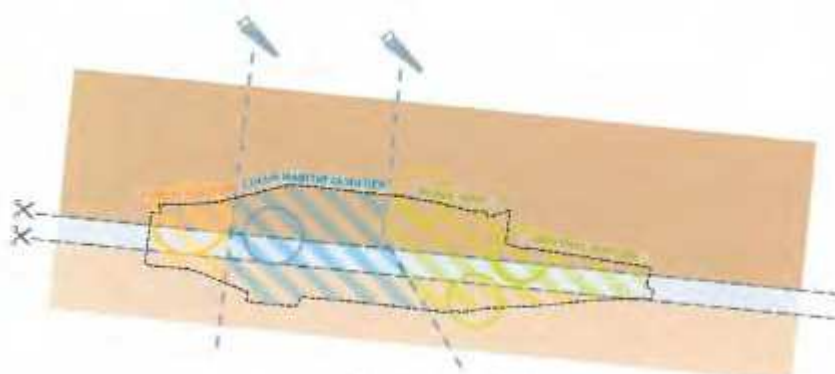
Source : Agence Le Priol – Univers

Nota : les schémas ci-dessus sont donnés à titre illustratif de la typologie architecturale du quartier

Le paysage, les ambiances, le patrimoine

Les bâtiments les plus hauts devront être situés le plus au nord afin de limiter les effets d'ombres portées limitant les performances énergétiques des bâtiments.

- Plusieurs ambiances seront développées sur le site afin :
 - de créer un cadre de vie agréable et diversifié,
 - d'accompagner la mixité sociale et urbaine envisagée,
 - de mieux s'intégrer au tissu urbain roscovite qui dispose d'ores et déjà d'un cadre urbain varié.



Exemple de qualification possible des espaces du futur quartier

Nota : le schéma ci-dessus est donné à titre illustratif des grands principes qui doivent guider l'aménagement du quartier

- Une préservation du patrimoine ferroviaire dans les aménagements, notamment si la gare est déplacée sur le site de Bloscon à long terme. Dans ce cas, les voies pourront être réutilisées de façon créative.



La maîtrise des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre

La conception et l'implantation des bâtiments devront faire l'objet d'une approche bioclimatique, indispensable dans le cadre du respect de la réglementation thermique 2012. Ainsi :

- La forme du site conditionne l'implantation du bâti, qui bénéficiera d'une orientation sud majoritaire.
- L'étroitesse du site impose une gestion plus délicate des ombres portées. Une réflexion en termes d'îlots à énergie positive (optimisation des performances énergétiques non plus à l'échelle du bâtiment mais de l'îlot) devra peut-être être adoptée.
- La conception sous forme d'îlots au nord du site permet une protection contre les vents dominants d'ouest.
- Les vents devront être pris en compte dans la conception des espaces publics et des cheminements.

La gestion de l'eau pluviale

Il est imposé une gestion « alternative » de l'eau pluviale qui devra être :

- favorisée par une limitation de l'imperméabilisation des sols au niveau des espaces libres et des espaces de stationnement
- traitée majoritairement sur le site, afin de limiter les apports dans le réseau public
- gérée « à ciel ouvert », afin de rendre l'eau visible, de participer aux aménagements paysagers et de limiter les réseaux enterrés ; celle-ci se fera en fonction des impératifs de densité imposés par le projet
- récupérée pour limiter les consommations d'eau potable : utilisation au niveau des espaces verts ou des bâtiments (toilettes, machines à laver)
- dépolluée pour les eaux de ruissellement des espaces de stationnement imperméables qui peuvent être chargés d'hydrocarbures : pré-traitement adéquat avant rejet au réseau (noues infiltrantes, traitement par les plantes,...).

La gestion des déchets

Un « éco-point » permettant la collecte et le tri des déchets sera réalisé dans la zone au minimum.

L'utilisation d'essences végétales à pousse lente est préconisée pour limiter la production de déchets verts.

La biodiversité

Un empiètement de 15 cm de large sur le domaine public pourra être prévu, pour la plantation de plantes grimpantes le long des murs des constructions. Ce dispositif devra notamment être assorti d'un dispositif d'accompagnement pour la percée du trottoir et pour la signature d'une "convention de végétalisation à titre précaire du domaine public routier communal".